



**GOLDEN VENTURES**  
REIT

GOLDEN VENTURES

GOLDEN VENTURES

ENTURES

GOLDEN VENTURES

NTURES

GOLDEN VENTURES

TURES

GOLDEN VENTURES

URES

GOLDEN VENTURES

GOLDEN VENTURES

RES

GOLDEN VENTURES

GOLDEN VENTURES

GOLDEN VENTURES

GOLDEN VENTURES

GOLDEN VENTURES

GOLDE

GOLDEN VENTURES

GOLDEN

GOLDEN VENTURES

GOLDEN V

GOLDEN VENTURES

GOLDEN VE

GOLDEN VENTURES

GOLDEN VE

GOLDEN VENTURES

รายงานประจำปี 2563

ตุลาคม 62 - กันยายน 63

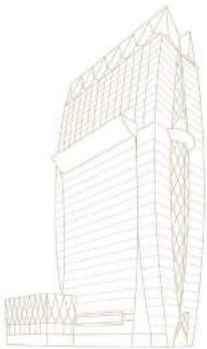
**INVEST IN**  
PREMIUM QUALITY ASSETS  
IN PRIME LOCATIONS

---

# สารบัญ

สารจากประธานกรรมการ	2
สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	3
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	8
ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และข้อมูลการวิเคราะห์ และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์	8
ข้อมูลทั่วไปกองทรัสต์	19
ข้อมูลหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก	19
นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์	23
โครงสร้างการจัดการ	37
ปัจจัยความเสี่ยง	62
การกำกับดูแลกองทรัสต์	63
การควบคุมภายในและบริหารความเสี่ยง	73
การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	74
ข้อพิพาททางกฎหมาย	81
ข้อมูลสำคัญอื่น	81
ความรับผิดชอบต่อสังคม	81
ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจและการจัดหาผลประโยชน์ จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	88
ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	91
รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	92
งบการเงิน	97

# ผลการดำเนินงานที่สำคัญ



**อาคารปาร์คเวนเชอร์**  
**1,093** บก/ตารางเมตร/เดือน  
 อัตราค่าเช่าเฉลี่ย  
**99%**  
 อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย



**อาคาร สาทร์ สแควร์**  
**867** บก/ตารางเมตร/เดือน  
 อัตราค่าเช่าเฉลี่ย  
**98%**  
 อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

**10,197.80** ล้านบาท

**มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ**  
 ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2563

**8.09%**

**อัตราผลตอบแทน**  
**ณ ราคาพาร์**

**60.96%**

**อัตราส่วนรายได้**  
**จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม**

# เหตุการณ์สำคัญของกองทรัสต์

**A-** (Outlook-Stable) | **30 ตุลาคม 2563**  
 GVREIT ได้รับการทบทวนอันดับเครดิต ในระดับ A- (Outlook-Stable)

**ESG100** 2020 | **30 กรกฎาคม 2563**  
 GVREIT ติดอันดับหุ้นยั่งยืน ESG100 ปี 63 ต่อเนื่องเป็นปีที่ 2

**ESG100** 2019 | **31 กรกฎาคม 2562**  
 GVREIT ติดอันดับหลักทรัพย์ ที่มีการดำเนินงานโดดเด่น ด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล

**A-** (Outlook-Stable) | **30 เมษายน 2561**  
 GVREIT ออกหุ้นกู้ ด้วยอันดับเครดิต A- (Outlook-Stable)

**TRIS RATING** | **15 ธันวาคม 2560**  
 GVREIT ได้รับการจัดอันดับเครดิต ในระดับ A- (Outlook-Stable)

**SET** ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย | **4 เมษายน 2559**  
 GVREIT เริ่มซื้อขายหน่วยทรัสต์เป็นวันแรก

**PARK VENTURES** | **SATHORN SQUARE** | **29 มีนาคม 2559**  
 เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ (ไม่รวมพื้นที่โรงแรม ดิ โอกระ เพรสทีจ) และโครงการสาทร สแควร์

**GOLDEN VENTURES REIT** | **22 มีนาคม 2559**  
 จัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์

# สารจากประธานกรรมการ

## เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ภาพรวมของเศรษฐกิจไทยสำหรับปี 2563 ยังคงเผชิญความท้าทายจากปัจจัยหลายๆ ด้าน ทั้งความคาดหวังจากหลายภาคส่วนของไทยที่จะกลับมาขยายตัวดีขึ้นกว่าในปีที่ผ่านมา แรงกดดันจากสงครามการค้าระหว่างจีนและสหรัฐฯ จนถึงการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ตั้งแต่ช่วงต้นปีที่ผ่านมา ส่งผลต่อเนื่องให้เศรษฐกิจไทยในปี 2563 ยังคงมีการชะลอตัวต่ำกว่าระดับศักยภาพ โดยความเสี่ยงของภาวะการระบาดของไวรัสโควิด-19 ในหลายประเทศทั่วโลกยังคงเป็นความเสี่ยงที่สำคัญที่ยังส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ ในภาพรวม การลงทุนและการจ้างงานของภาคเอกชนที่เปราะบางลง โดยเฉพาะภาคการท่องเที่ยวและภาคการส่งออกซึ่งเป็นรายได้หลักของผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศ (GDP) อีกทั้งปัญหาอื่นๆ ภายในประเทศที่เป็นส่วนที่สำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจไทยกลับต้องเผชิญกับอุปสรรค เช่นภัยแล้งที่รุนแรงกว่าที่คาดและพระราชบัญญัติงบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ พ.ศ.2563 ที่ล่าช้า

ภาพโดยรวมของอัตราการเช่าสำนักงานของกรุงเทพมหานครยังอยู่ในระดับที่สุ่อสมควร โดยจากพื้นที่อาคารสำนักงานที่ปล่อยเช่าได้ 8,514 ล้านตารางเมตร อัตราการเช่าโดยรวมของอาคารสำนักงานเกรดเอ อยู่ที่ร้อยละ 92.8 และอาคารสำนักงานเกรดบี อยู่ที่ร้อยละ 94.8 พื้นที่สำนักงานส่วนใหญ่ของกรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ ในส่วนของอัตราค่าเช่ามีแนวโน้มเติบโตที่ลดลง หลังจากการเติบโตในหลายไตรมาสที่ผ่านมา ค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรดเอ ในย่านศูนย์กลางธุรกิจอัตราค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 1,114 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน โดยอาคารสำนักงานที่กองทรัสต์เช่าลงทุนได้แก่โครงการปาร์คเวเนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ และโครงการสาทร สแควร์นั้น ยังคงรักษาระดับการเช่าเฉลี่ยที่สูงกว่าร้อยละ 97

ด้วยความมุ่งมั่นที่จะรักษาคุณภาพในการบริหารจัดการกองทรัสต์ บริษัทยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทตระหนักถึงการเปลี่ยนแปลงของสถานะเศรษฐกิจที่ผันผวนและการแข่งขันที่สูงขึ้น จึงมุ่งเน้นกลยุทธ์ในการรักษาความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่า และรักษาคุณภาพการให้บริการที่ดีแก่ผู้เช่าเป็นสำคัญ รวมถึงการรักษาภาพลักษณ์ให้เป็นสำนักงานเกรดเอชั้นนำของประเทศ มุ่งมั่นที่จะบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์



ในปีนี้ GVREIT ยังคงได้รับความเชื่อมั่นจากผลการบริหารจัดการของบริษัท จึงได้รับคัดเลือกให้เป็น ESG 100 หลักทรัพย์ที่มีการดำเนินงานโดดเด่นด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาลต่อเนื่องเป็นปีที่ 2 จากการประเมินหลักทรัพย์จดทะเบียนในปี พ.ศ. 2563 จำนวนทั้งสิ้น 803 หลักทรัพย์ จากสถาบันไทยพัฒน์ เป็นการตอกย้ำถึงความมุ่งมั่นในการบริหารจัดการกองทรัสต์ สำหรับด้านการดำเนินงานในปีที่ผ่านมากองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้นเท่ากับ 1,183 ล้านบาท และมีรายได้จากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 721 ล้านบาท ทำให้อัตราส่วนกำไรก่อนค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยและกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุนต่อรายได้รวม สูงกว่า ร้อยละ 67 โดยในปีนี้กองทรัสต์ได้ประกาศผลตอบแทนทั้งหมด 4 ครั้ง รวมเป็นผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยเท่ากับ 0.7987 บาท ซึ่งแสดงให้เห็นถึงประสิทธิภาพของการบริหารจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

สุดท้ายนี้ ในนามของประธานกรรมการบริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ให้ความไว้วางใจบริษัทในการบริหารเงินลงทุนของท่าน ทั้งนี้บริษัทยังคงมุ่งมั่นที่จะดูแล บริหารจัดการทรัพย์สินที่ลงทุนให้เกิดประโยชน์สูงสุดโดยมีหลักธรรมาภิบาล พร้อมทั้งรักษามาตรฐานในการบริหารจัดการกองทรัสต์ที่มีประสิทธิภาพ เพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตลอดไป

ดิเรก ตันติเฉลิม

(นายฉัตรพี ตันติเฉลิม)  
ประธานกรรมการ

## ข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2563

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

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Golden Ventures Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	GVREIT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท นอร์ท साคร เรียลตี้ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ผู้สอบบัญชี	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	22 มีนาคม 2559
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

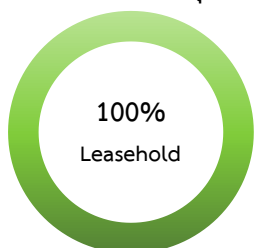
Market Cap (ล้านบาท)	9,777.60 ล้านบาท
จำนวนหน่วย	814,800,000
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	8,929.53 ล้านบาท
Par (บาทต่อหน่วย)	9.875
Price/NAV	1.09 เท่า

ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	12.00 บาท/หน่วย
ทุนจดทะเบียน	8,046.15 ล้านบาท
NAV (ต่อหน่วย)	10.9591
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	22 มีนาคม 2559
อายุสัญญาเช่าที่ดินเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	20.31 ปี

ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	12.00 บาท/หน่วย
ทุนจดทะเบียน	8,046.15 ล้านบาท
NAV (ต่อหน่วย)	10.9591
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	22 มีนาคม 2559
อายุสัญญาเช่าที่ดินเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	20.31 ปี

ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	12.00 บาท/หน่วย
ทุนจดทะเบียน	8,046.15 ล้านบาท
NAV (ต่อหน่วย)	10.9591
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	22 มีนาคม 2559
อายุสัญญาเช่าที่ดินเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	20.31 ปี

### สัดส่วนการลงทุน



### โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

สินทรัพย์รวม	11,348.11 ล้านบาท
หนี้สินรวม	2,418.58 ล้านบาท
ส่วนทุน	8,929.53 ล้านบาท

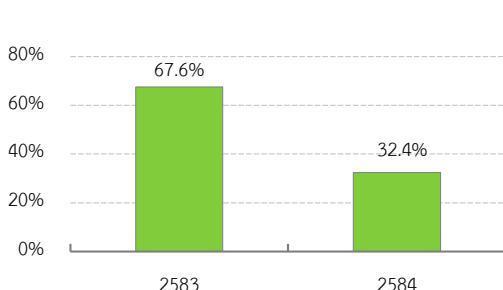
กำไร/(ขาดทุนสะสม)	883.38 ล้านบาท
สัดส่วนการกู้ยืม	17.61% ของ Total Asset
Credit rating	"A-" (Outlook – Stable)

หมายเหตุ : ณ วันที่ 30 ตุลาคม 2563

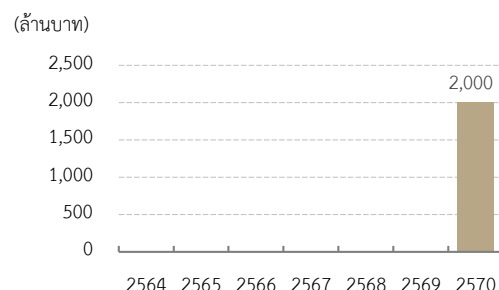
### ประเภททรัพย์สิน (ตามมูลค่าประเมิน)



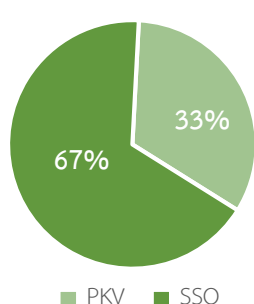
### อายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Land Lease Expiry)



### รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม



### โครงสร้างรายได้



### ราคาประเมินทรัพย์สิน

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์	3,310.00	บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด
โครงการสาทร สแควร์	6,907.00	บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด

QR Code สำหรับ Download รายงานประเมินฉบับเต็ม





## ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

รายชื่อ	จำนวนหน่วย	สัดส่วน %
1. บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	184,500,000	22.64
2. บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	55,700,000	6.84
3. กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible	51,011,400	6.26
4. บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	50,000,000	6.14
5. กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริง พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟล็กซิเบิล	45,320,600	5.56

\*ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2563

Foreign Limit	49.00%
Current Foreign Holding	0.05%

## นโยบายการจ่ายเงินปันผล

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชีนั้น

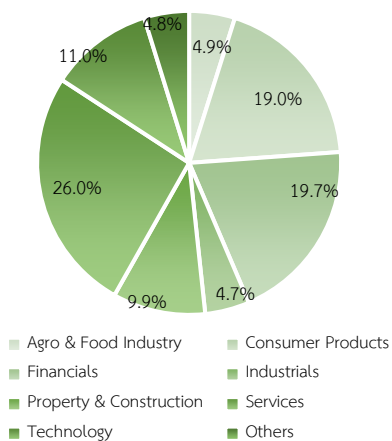
ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี

ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90

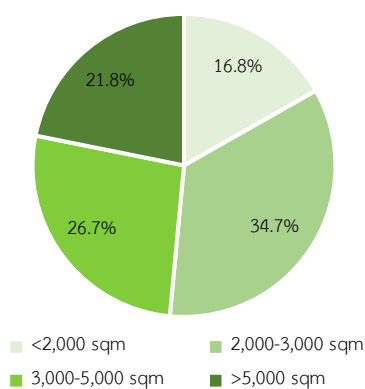
รายการ	2559	2560	2561	2562	2563	ตั้งแต่จัดตั้ง
เงินปันผล (บาทต่อหน่วย) ไม่รวมการประกันรายได้	0.2998	0.7414	0.8206	0.8568	0.7987	3.5173
เงินปันผล (บาทต่อหน่วย) จากส่วนของประกันรายได้	-	-	-	-	-	-
เงินลดทุน (บาทต่อหน่วย)	0.1250	-	-	-	-	0.1250

## รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า/แบ่งรายได้

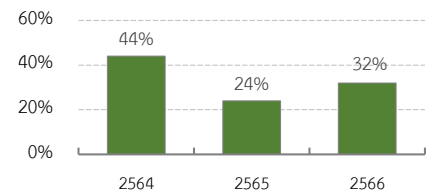
### สัดส่วนผู้เช่าแยกตามประเภทธุรกิจ



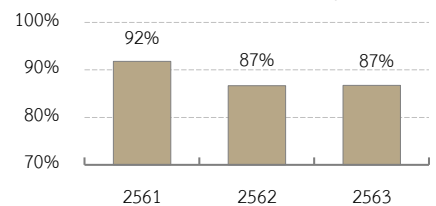
### สัดส่วนรายได้จากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก



### สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา



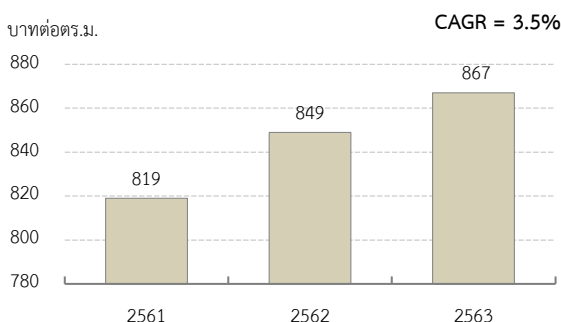
### อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า



หมายเหตุ: คำนวณตามปีบัญชีสิ้นสุด กันยายน

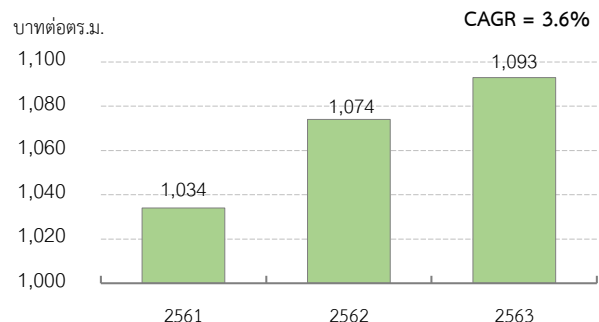
## ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

### อัตราค่าเช่าเฉลี่ย อาคารสาทร สแควร์



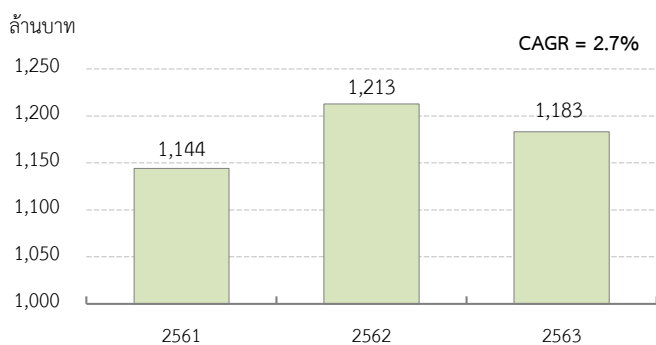
หมายเหตุ: คำนวณตามปีบัญชีสิ้นสุด กันยายน

### อัตราค่าเช่าเฉลี่ย อาคารปาร์ค เวเนเซอร์



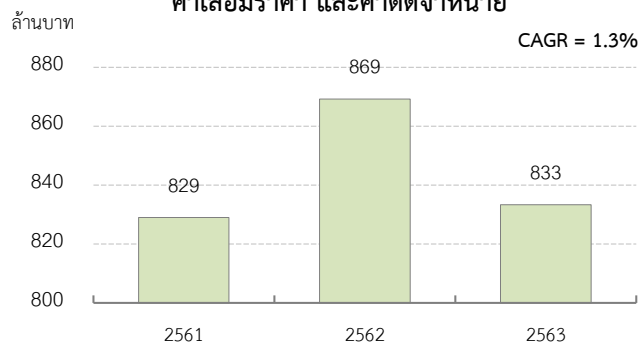
หมายเหตุ: คำนวณตามปีบัญชีสิ้นสุด กันยายน

### รายได้ (Revenue)



หมายเหตุ: คำนวณตามปีบัญชีสิ้นสุด กันยายน

### กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย



หมายเหตุ: คำนวณตามปีบัญชีสิ้นสุด กันยายน

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (ล้านบาท)	2563	2562	2561
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,178.78	1,208.15	1,137.63
รายได้อื่นๆ	4.53	4.60	6.66
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และตัดจำหน่าย (EBITDA)	833.29	869.20	828.97
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	747.18	888.30	1,059.23
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU)	0.9170	1.0902	1.3000
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	0.7987	0.8568	0.8206
ส่วนของลดทุน (บาท)	-	-	-
หนี้สิน / สินทรัพย์รวม (เท่า)	0.18	0.18	0.18
ดอกเบี้ย (%)	3.63%	3.63%	3.63%
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	723.59	722.10	623.51
เงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมจัดหาเงิน	739.30	760.22	667.16
กระแสเงินสดสุทธิ	(15.72)	(38.12)	(43.65)
สินทรัพย์สุทธิ	8,929.53	8,848.86	8,648.17
ราคา/สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า)	1.09	1.55	1.42
ผลประโยชน์ตอบแทน (%) ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	6.66%	5.10%	5.43%
มูลค่าตลาด	9,777.60	13,688.64	12,303.48
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	12.00	16.80	15.10

### การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์/กองทุนถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ในปี 2563 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวมทั้งสิ้น 1,183.30 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 29.45 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.43 เนื่องจากมาตรการบรรเทาผลกระทบจากการระบาด COVID-19 แก่ผู้เช่าของกองทรัสต์ โดยมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายได้หลัก คิดเป็นมูลค่า 1,178.78 ล้านบาท หรือร้อยละ 99.62 ของรายได้จากการลงทุน และกองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 461.94 ล้านบาท โดยต้นทุนการเช่าและการบริการเป็นค่าใช้จ่ายหลัก คิดเป็นร้อยละ 41.31 ของค่าใช้จ่าย

ทั้งหมด สุทธิแล้ว กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 721.37 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 36.64 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.83 และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน เท่ากับ 747.18 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้า 141.12 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 15.89 เนื่องจากรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่าเพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลงจากปีก่อนหน้าจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี 2563

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด - ไม่มีเงื่อนไข -



## สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ประจำปี 2561 ได้มีมติอนุมัติให้กองทรัสต์ดำเนินการออกและเสนอขายหุ้นกู้ (Debentures) วงเงินไม่เกิน 2,000 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ไปชำระคืนภาระเงินกู้ของกองทรัสต์บางส่วน โดย ณ สิ้นรอบผลการดำเนินงานประจำปี 2563 กองทรัสต์มีรายละเอียดสถานะการกู้ยืมและสถานะหนี้สินคงเหลือภายหลังการชำระคืนด้วยเงินที่ได้รับจากการเสนอขายหุ้นกู้ดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	หุ้นกู้ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวิลด์แวนเจอร์ (GVREIT) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570
ชื่อผู้ออกหุ้นกู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวิลด์แวนเจอร์ (ซึ่งกระทำการแทนโดยทรัสต์)
เครดิต เรตติ้ง	A-/TRIS (Outlook - Stable)
ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
ประเภทของหุ้นกู้	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหน่วยที่เสนอขาย	2,000,000 (สองล้าน) หน่วย
มูลค่าการเสนอขาย	2,000,000,000 (สองพันล้าน) บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	1,000 (หนึ่งพัน) บาท
ราคาเสนอขายต่อหน่วย	1,000 (หนึ่งพัน) บาท
อายุตราสาร	9 (เก้า) ปี นับจากวันออกหุ้นกู้
วันออกหุ้นกู้	วันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2561
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	วันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2570
อัตราดอกเบี้ย	หุ้นกู้มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.63 (สามจุดหกสาม) ต่อปี ตลอดอายุหุ้นกู้
งวดการจ่ายดอกเบี้ย	จะชำระดอกเบี้ย ทุก ๆ 6 (หก) เดือน ในวันที่ 30 เมษายน และวันที่ 30 ตุลาคม ของแต่ละปี ตลอดอายุหุ้นกู้ โดยชำระดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 30 ตุลาคม พ.ศ. 2561 และชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้

## สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

### 1. ความเสี่ยงจากสัญญา

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาอาจมีการปฏิบัติไม่เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ทั้งด้านการลงทุน การบริหาร หรือการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือมีความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าที่ดินหลักจะถูกยกเลิก ซึ่งทำให้สัญญาเช่าพื้นที่อาคารหรือสัญญาเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกไปด้วย

### 2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

เป็นความเสี่ยงทางธุรกิจที่อาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์ตามที่คาดหวังไว้ เช่น ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจ หรือความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้ เป็นต้น

### 3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

เป็นความเสี่ยงทางธุรกิจที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเกิดจากปัจจัยภายนอก เช่น ความเสี่ยงเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ทางเชื่อมระหว่างสถานีรถไฟฟ้า BTS ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ภายใต้ข้อบังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน หรือเพิ่มสูงขึ้น ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการ

ประกันภัยทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย เป็นต้น

### 4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์

เป็นความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และอาจส่งผลถึงการดำเนินงานที่กองทรัสต์คาดหวังไว้ เช่น ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากปัจจัยต่างๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทางลบให้มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ หรือความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต เป็นต้น

### 5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์โดยผู้ลงทุน

เป็นความเสี่ยงที่อาจจะกระทบต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ผ่านหน่วยทรัสต์ที่ได้ลงทุนไว้ เช่น ความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์ที่อาจลดลงจากราคาที่ผันผวนตามสภาวะตลาดที่ผันผวน ความเสี่ยงเกี่ยวกับผลการดำเนินงานจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากประมาณการกำไร ไม่ว่าโดยชุดแจ้งหรือโดยปริยาย หรือความเสี่ยงทางการเมืองเนื่องจากเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองที่เกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยรวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ เป็นต้น

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์  
สำหรับระยะเวลาตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2562 – 30 กันยายน 2563

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	จำนวนเงิน หน่วย: บาท	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ <sup>(1)</sup>		ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ ถัวเฉลี่ย <sup>(2)</sup>
		เรียกเก็บจริง% <sup>(3)</sup>	เพดาน% <sup>(4)</sup>	
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	19,168,835	0.24%	ไม่เกิน 1.0%	0.22%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	9,159,958	0.11%	ไม่เกิน 1.0%	0.10%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,270,780	0.03%	ตามที่จ่ายจริง	0.03%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	129,874,033	1.59%	ไม่เกิน 5.0%	1.46%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3,119,376	0.04%	ตามที่จ่ายจริง	0.04%
ต้นทุนการเช่าและบริการ	190,811,869	2.34%	ตามที่จ่ายจริง	2.15%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4,337,849	0.05%	ตามที่จ่ายจริง	0.05%
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	30,106,666	0.37%	ตามที่จ่ายจริง	0.34%
ต้นทุนทางการเงิน	73,086,211	0.90%	ตามที่จ่ายจริง	0.82%
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่มีเรียกเก็บ	-	ตามที่จ่ายจริง	-
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ไม่มีเรียกเก็บ	-	ตามที่จ่ายจริง	-
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์ <sup>(5)</sup>	ไม่มีเรียกเก็บ	-	ตามที่จ่ายจริง	-
ค่าเบี้ยประกัน <sup>(5)</sup>	ไม่มีเรียกเก็บ	-	ตามที่จ่ายจริง	-
ภาษีที่เกี่ยวข้อง <sup>(5)</sup>	ไม่มีเรียกเก็บ	-	ไม่มี	-
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริม การขาย <sup>(5)</sup>	ไม่มีเรียกเก็บ	-	ตามที่จ่ายจริง	-
ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV <sup>(5)</sup>	ไม่มีเรียกเก็บ	-	ตามที่จ่ายจริง	-
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ <sup>(5)</sup>	ไม่มีเรียกเก็บ	-	ตามที่จ่ายจริง	-
รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	461,935,577	5.67%		5.20%

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

(2) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิโดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยรายปี เท่ากับ 8,876,955,124.00 บาท

(3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจริงเป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

(4) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเพดานเป็นอัตราที่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

(5) ไม่มีการเรียกเก็บตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

### ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่	57 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ชั้น 22 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์	0-2643-7100
URL	www.univenturesreit.co.th

ทรัสต์	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด
ที่อยู่	400/22 อาคารธนาคารกลีกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์	0-2673-3999
URL	www.kasikornasset.com

## ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้เป็นรายงานงบการเงินและผลการดำเนินงานในระยะ 3 ปีที่ผ่านมาที่ได้รับการตรวจสอบจากคุณวิไล บุรณกิตติโสภณ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด โดยมีความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 สรุปได้ดังนี้

“ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน”

### 1. งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2563

(หน่วย: บาท)

รายการ	1 ตุลาคม 2562 – 30 กันยายน 2563	1 ตุลาคม 2561 – 30 กันยายน 2562	1 ตุลาคม 2560 – 30 กันยายน 2561
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	10,197,800,000	10,181,000,000	10,066,500,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	1,060,050,695	943,014,666	773,706,618
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	37,163,962	52,881,028	91,002,460
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	33,437,974	17,738,150	14,736,333
ดอกเบียค้างรับ	43,170	224,378	361,796
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	2,855,423	18,418,767	18,849,073
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	14,148,469	44,255,135	74,279,543
สินทรัพย์อื่น	2,612,680	1,726,799	1,741,166
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>11,348,112,373</b>	<b>11,259,258,923</b>	<b>11,041,176,989</b>
<b>หนี้สิน</b>			
เจ้าหนี้อื่น	14,069,251	6,886,205	19,007,905
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	89,296,390	74,105,545	59,382,006
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	24,883,548	23,321,769	19,424,737
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	288,688,813	302,769,689	292,212,684
หุ้นกู้	1,997,841,113	1,997,554,986	1,997,548,959
หนี้สินอื่น	3,799,408	5,762,602	5,433,856
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>2,418,578,523</b>	<b>2,410,400,796</b>	<b>2,393,010,147</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>			
ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	8,046,150,000	8,046,150,000	8,046,150,000
กำไร (ขาดทุน) สะสม	883,383,850	802,708,127	602,016,842
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>8,929,533,850</b>	<b>8,848,858,127</b>	<b>8,648,166,842</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย</b>	<b>10.9591</b>	<b>10.8601</b>	<b>10.6138</b>

## 2. จบกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2560 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2563

(หน่วย: บาท)

รายการ	1 ตุลาคม 2562 – 30 กันยายน 2563	1 ตุลาคม 2561 – 30 กันยายน 2562	1 ตุลาคม 2560 – 30 กันยายน 2561
<b>รายได้จากการลงทุน</b>			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,178,776,374	1,208,147,620	1,137,633,138
รายได้ดอกเบี้ย	330,932	1,185,549	1,325,626
รายได้อื่น	4,195,563	3,415,339	5,333,425
<b>รวมรายได้</b>	<b>1,183,302,869</b>	<b>1,212,748,508</b>	<b>1,144,292,189</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ต้นทุนการเช่าและบริการ	190,811,869	201,130,415	198,374,132
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	19,168,835	19,200,897	18,518,191
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	9,159,958	8,977,163	8,585,415
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,270,780	2,655,057	2,657,080
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	129,874,033	114,354,111	80,444,759
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3,119,376	1,625,031	2,326,319
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4,337,849	4,208,752	4,398,399
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	30,106,666	30,024,407	30,024,407
ต้นทุนทางการเงิน	73,086,211	72,561,724	59,134,852
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>461,935,577</b>	<b>454,737,557</b>	<b>404,463,554</b>
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>721,367,292</b>	<b>758,010,951</b>	<b>739,828,635</b>
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	8,734,134	8,601,055	-
รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายและตัดจำหน่ายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	-	(19,255)
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	280,698	7,188,999	8,890,368
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	16,800,000	114,500,000	310,527,804
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>747,182,124</b>	<b>888,301,005</b>	<b>1,059,227,552</b>

### 3. งบกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2560 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2563

(หน่วย: บาท)

รายการ	1 ตุลาคม 2562 – 30 กันยายน 2563	1 ตุลาคม 2561 – 30 กันยายน 2562	1 ตุลาคม 2560 – 30 กันยายน 2561
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	747,182,126	888,301,005	1,059,227,552
<b>ปรับกระทบรายการ</b>			
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์	-	-	8,549
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(1,355,900,000)	(1,208,011,000)	(243,600,000)
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	1,247,878,803	1,054,493,005	-
การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	30,106,666	30,024,407	30,024,407
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	(15,699,825)	(3,001,817)	5,501,334
การลดลงในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	15,563,344	430,306	4,228,520
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในสินทรัพย์อื่น	(885,882)	14,367	(186,966)
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่น	7,183,047	(12,121,700)	1,501,601
การเพิ่มขึ้นค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	15,186,613	14,780,113	3,161,577
การเพิ่มขึ้นในรายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	1,561,779	3,897,032	5,129,765
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	(14,080,876)	10,557,005	20,096,915
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในหนี้สินอื่น	(1,963,195)	328,746	(1,424,876)
ดอกเบี้ยรับ	(330,932)	(1,185,549)	(1,325,626)
รับดอกเบี้ย	512,139	1,322,968	1,435,067
ต้นทุนทางการเงิน	73,086,211	72,561,724	59,134,852
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(8,734,134)	(8,601,055)	-
รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายและตัดจำหน่ายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์	-	-	19,255
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(280,698)	(7,188,999)	(8,890,368)
รายการ(กำไร)/ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่า	(16,800,000)	(114,500,000)	(310,527,804)
<b>เงินสดสุทธิได้มาในกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>723,585,186</b>	<b>722,100,558</b>	<b>623,513,754</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
จ่ายดอกเบี้ย	(72,798,904)	(72,600,000)	(40,478,082)
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	(666,503,348)	(687,621,990)	(626,686,366)
ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จ่ายคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	-	-	-
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	(2,000,000,000)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	-	-	2,000,000,000

รายการ	1 ตุลาคม 2562 – 30 กันยายน 2563	1 ตุลาคม 2561 – 30 กันยายน 2562	1 ตุลาคม 2560 – 30 กันยายน 2561
เงินสดสุทธิ (ใช้ไปใน) ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(739,302,252)	(760,221,990)	(667,164,448)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ	(15,717,066)	(38,121,432)	(43,650,694)
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันต้นปี	52,881,028	91,002,460	134,653,154
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันสิ้นปี	37,163,962	52,881,028	91,002,460

#### 4. อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

รายการ	1 ตุลาคม 2562 – 30 กันยายน 2563	1 ตุลาคม 2561 – 30 กันยายน 2562	1 ตุลาคม 2560 – 30 กันยายน 2561
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี (บาท)	8,929,533,850	8,848,858,127	8,648,166,842
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (บาท)	8,876,955,124	8,705,744,818	8,320,686,958
อัตราส่วนของรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	60.96	62.50	64.65
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	5.20	5.22	4.86
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	13.33	13.93	13.75
อัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	27.25	27.69	28.76
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดต่อมูลค่าระหว่างงวดสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ) <sup>(1)</sup>	15.02	13.47	1.89

หมายเหตุ: <sup>(1)</sup> มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี/งวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างปี/งวด

## การวิเคราะห์และคำอธิบายของฟั้จัดการกองทรัสต์

### 1. จบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2563

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ประจำปี สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2563 เปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า

#### 1.1. ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

##### (1) รายได้จากการลงทุน

ในปี 2563 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้นจำนวน 1,183.30 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจากปีก่อนเป็นจำนวน 29.45 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.43 โดยปรับตัวลดลงจากมาตรการช่วยเหลือผู้เช่าโครงการของกองทรัสต์เนื่องจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ซึ่งรายได้ค่าเช่าและบริการปรับตัวลดลงเล็กน้อยร้อยละ 2.43 มาเท่ากับ 1,178.78 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 99.62 ของรายได้จากการลงทุน นอกจากนี้กองทรัสต์มีรายได้ดอกเบี้ย และรายได้อื่นจำนวน 0.33 ล้านบาท และ 4.20 ล้านบาทตามลำดับ

รายได้จากการลงทุน (หน่วย: บาท)	1 ตุลาคม 2562 – 30 กันยายน 2563	1 ตุลาคม 2561 – 30 กันยายน 2562	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,178,776,374	1,208,147,620	(2.43)
รายได้ดอกเบี้ย	330,932	1,185,549	(72.09)
รายได้อื่น	4,195,563	3,415,339	22.84
รวมรายได้จากการลงทุน	1,183,302,869	1,212,748,508	(2.43)

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

โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ (โดยไม่รวมพื้นที่ในส่วนที่ประกอบกิจการโรงแรม ดิ โอกูระ เพรสทีจ) มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปีบัญชี 2563 อยู่ที่ร้อยละ 99.40 และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยตลอดปีบัญชี 2563 อยู่ที่จำนวน 1,093 บาท/ตร.ม./เดือน ซึ่งปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน

โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์	ไตรมาส 1/2563	ไตรมาส 2/2563	ไตรมาส 3/2563	ไตรมาส 4/2563
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	100	100	100	98
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	1,089	1,094	1,093	1,094

โครงการสาทร สแควร์ มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปีบัญชี 2563 อยู่ที่ร้อยละ 97.60 และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยตลอดปีบัญชี 2563 อยู่ที่จำนวน 867 บาท/ตร.ม./เดือน ซึ่งปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน

โครงการสาทร สแควร์	ไตรมาส 1/2563	ไตรมาส 2/2563	ไตรมาส 3/2563	ไตรมาส 4/2563
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	99	98	97	97
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	860	868	868	871

##### (2) ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

ในปี 2563 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 461.94 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 7.20 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.58 โดยค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เกิดจากต้นทุนการเช่าและบริการจำนวน 190.81 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 41.31 ของค่าใช้จ่ายรวม ทั้งนี้ กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรอตตบัญชีจำนวน 30.11 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.52 ของค่าใช้จ่ายรวม ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ที่ทยอยตัดจ่ายเป็นระยะเวลา 5 ปี

อนึ่ง กองทรัสต์มีการจ่ายค่าธรรมเนียมการจัดการให้แก่บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์จ่ายให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจ่ายให้กับบริษัท ศูนย์รับ



ฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำกัด ในฐานะนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับบริษัท นอร์ท สาร เรียลตี้ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมวิชาชีพให้กับบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ในฐานะบริษัทตรวจสอบบัญชี และให้กับ บริษัท ซี.ไอ.ที แอปเพรชัล จำกัด ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยค่าธรรมเนียมทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์อยู่ในกรอบเพดานตามร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์มีต้นทุนทางการเงิน ซึ่งเป็นดอกเบี้ยจ่ายของหุ้นกู้ที่กองทรัสต์เสนอขายเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2561 เป็นจำนวน 73.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 คิดเป็นร้อยละ 0.72

ค่าใช้จ่าย (หน่วย: บาท)	1 ตุลาคม 2562 – 30 กันยายน 2563	1 ตุลาคม 2561 – 30 กันยายน 2562	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
ต้นทุนการเช่าและบริการ	190,811,869	201,130,415	(5.13)
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	19,168,835	19,200,897	(0.17)
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	9,159,958	8,977,163	2.04
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,270,780	2,655,057	(14.47)
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	129,874,033	114,354,111	13.57
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3,119,376	1,625,031	91.96
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4,337,849	4,208,752	3.07
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	30,106,666	30,024,407	0.27
ต้นทุนทางการเงิน	73,086,211	72,561,724	0.72
รวมค่าใช้จ่าย	461,935,577	454,737,557	1.58

(3) รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2563 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 721.37 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 36.64 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.83 และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานอยู่ที่จำนวน 747.18 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 141.12 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.89 เนื่องจากรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่าเพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลงจากปีก่อนหน้าจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี 2563

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 16.80 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ 30 กันยายน 2562 ทำให้ในปี 2563 กองทรัสต์มีเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเท่ากับจำนวน 10,197.80 ล้านบาท

ราคาประเมินตามโครงสร้าง กองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้	ราคาประเมินปี 2563 (ล้านบาท)	ราคาประเมินปี 2562 (ล้านบาท)
ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ	บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด	บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด
วันที่ประเมิน	30 กันยายน 2563	30 กันยายน 2562
โครงการปาร์ควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์	3,307.00	3,290.00
โครงการสาทร สแควร์	6,890.00	6,891.00
ราคาประเมินรวม	10,197.80	10,181.00

\*มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ได้พิจารณา รวมถึงรายได้บางส่วนที่กองทรัสต์ได้รับรู้เข้ามาและแสดงไว้ภายใต้ รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานแล้ว ดังนั้นมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในงบการเงินจึงต้องมีการปรับปรุงด้วยรายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าว

รายได้จากการลงทุนสุทธิ (หน่วย: บาท)	1 ตุลาคม 2562 – 30 กันยายน 2563	1 ตุลาคม 2561 – 30 กันยายน 2562	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้จากการลงทุน	1,183,302,869	1,212,748,508	(2.43)
ค่าใช้จ่าย	461,935,577	454,737,557	1.58
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>721,367,292</b>	<b>758,010,951</b>	<b>(4.83)</b>
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	8,734,134	8,601,055	1.55
รายการกำไร/ขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายและตัดจำหน่ายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	-	
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	280,698	7,188,999	(96.10)
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	16,800,000	114,500,000	(85.33)
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>747,182,124</b>	<b>888,301,005</b>	<b>(15.89)</b>

## 1.2 ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

### (1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวน 11,348.11 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 88.85 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.79 จาก ณ 30 กันยายน 2562 โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 10,197.80 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 16.80 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.17 เมื่อเทียบกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ 30 กันยายน 2562 โดยเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
- เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 1,060.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 117.04 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.41 ซึ่งเป็นเงินลงทุนในกองทุนตราสารหนี้
- ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีคงเหลือจำนวน 14.15 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ทยอยตัดจ่ายเป็นระยะเวลา 5 ปี

สินทรัพย์ (หน่วย: บาท)	30 กันยายน 2563	30 กันยายน 2562	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	10,197,800,000	10,181,000,000	0.17
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	1,060,050,695	943,014,666	12.41
<b>เงินสดและเงินฝากธนาคาร</b>	<b>37,163,962</b>	<b>52,881,028</b>	<b>(29.72)</b>
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	33,437,974	17,738,150	88.51
ดอกเบี้ยค้างรับ	43,170	224,378	(80.76)
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	2,855,423	18,418,767	(84.50)
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	14,148,469	44,255,135	(68.03)
สินทรัพย์อื่น	2,612,680	1,726,799	51.30
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>11,348,112,373</b>	<b>11,259,258,923</b>	<b>0.79</b>

## (2) หนี้สิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 2,418.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 8.18 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.34 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- หนี้กู้ยืมจำนวน 1,997.84 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 82.60 ของหนี้สินรวม ซึ่งเกิดจากการเสนอขายหุ้นกู้ทดแทนเงินกู้ยืมระยะยาวเดิมที่มีจำนวน 2,000 ล้านบาท
- เงินมัดจำค่าเช่าและบริการจำนวน 288.69 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.94 ของหนี้สินรวม ซึ่งมาจากการเรียกเก็บเงินประกันการเช่าและบริการจากผู้เช่า

หนี้สิน (หน่วย: บาท)	30 กันยายน 2563	30 กันยายน 2562	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
เจ้าหนี้อื่น	14,069,251	6,886,205	104.31
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	89,296,390	74,105,545	20.50
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	24,883,548	23,321,769	6.70
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	288,688,813	302,769,689	(4.65)
หุ้นกู้	1,997,841,113	1,997,554,986	0.01
หนี้สินอื่น	3,799,408	5,762,601.90	(34.07)
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>2,418,578,523</b>	<b>2,410,400,796</b>	<b>0.34</b>

## (3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 8,929.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 80.68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.91 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.9591 บาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 ที่มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.8601 บาท

### 1.3 การวิเคราะห์กระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 กองทรัสต์มีเงินสดและเงินฝากธนาคารจำนวน 37.16 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักดังนี้

(1) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 723.59 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 747.18 ล้านบาท และการลดลงของการซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ จำนวน 108.02 ล้านบาท เป็นสำคัญ

(2) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 739.30 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 666.50 ล้านบาท และการจ่ายดอกเบี้ยจำนวน 72.80 ล้านบาท

กระแสเงินสด (หน่วย: บาท)	30 กันยายน 2563	30 กันยายน 2562
เงินสดสุทธิได้มาในกิจกรรมดำเนินงาน	723,585,186	722,100,558
เงินสดสุทธิใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(739,302,252)	(760,221,990)
เงินสดและเงินฝากธนาคารลดลงสุทธิ	(15,717,066)	(38,121,432)
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันต้นปี	52,881,028	91,002,460
<b>เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันสิ้นปี</b>	<b>37,163,962</b>	<b>52,881,028</b>

### 1.4 อัตราส่วนทางการเงิน

(1) อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 กองทรัสต์มีอัตรากำไรขั้นต้น อัตรากำไรสุทธิ และอัตรามลตอบแทนผู้ถือหุ้นหน่วย เท่ากับร้อยละ 83.87 ร้อยละ 60.96 และร้อยละ 8.37 ตามลำดับ

อัตราส่วน	30 กันยายน 2563	30 กันยายน 2562
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	83.87	83.42
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	60.96	62.50
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	8.37	10.04

(2) อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 กองทรัสต์มีความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน ซึ่งแสดงจากอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ที่อยู่ในระดับร้อยละ 6.43 และอัตรากำไรสุทธิของสินทรัพย์ที่เท่ากับ 0.1039 เท่า

อัตราส่วน	30 กันยายน 2563	30 กันยายน 2562
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	6.43	6.81
อัตรากำไรสุทธิของสินทรัพย์ (เท่า)	0.1039	0.1073

(3) อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 กองทรัสต์มีสภาพคล่องของสินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สินหมุนเวียนเท่ากับ 8.6041 เท่า และมีอัตราส่วนสภาพคล่องเงินสดต่อหนี้สินหมุนเวียนเท่ากับ 8.5627 เท่า อีกทั้งกองทรัสต์มีอัตราส่วนหนี้สินลูกหนี้การค้าเท่ากับ 35.2526 เท่า

อัตราส่วน	30 กันยายน 2563	30 กันยายน 2562
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	8.6041	9.3935
อัตราส่วนสภาพคล่องเงินสด (เท่า)	8.5627	9.2105
อัตราส่วนหนี้สินลูกหนี้การค้า (เท่า)	35.2526	68.1101

(4) อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Covenant)

กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงินตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ ซึ่งบริษัทจัดการเห็นว่ากองทรัสต์มีอัตราส่วนทางการเงินภายใต้เกณฑ์ที่ธนาคารระบุไว้ตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

อัตราส่วน	ตามเกณฑ์	30 กันยายน 2563	30 กันยายน 2562
เงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset) (ร้อยละ)	ไม่เกินร้อยละ 30	17.61	17.74
Funded Interest-Bearing Debt to EBITDA (เท่า)	ไม่เกิน 5.5 เท่า	2.40	2.30

## 1.5 ผลตอบแทนของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ ปี 2563 เท่ากับ 0.7987 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ ปี 2563 เท่ากับร้อยละ 8.09 เมื่อเทียบกับราคาพาร์ และเท่ากับร้อยละ 6.66 เมื่อเทียบกับราคาตลาด ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 (ราคา 12.00 บาทต่อหน่วยทรัสต์)

### ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานประจำปี 2563

รอบผลประกอบการ	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วยทรัสต์)	วันจ่ายเงินประโยชน์ ตอบแทน	ประเภท
1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 2562	0.2165	13 มีนาคม 2563	เงินสด
1 มกราคม – 31 มีนาคม 2563	0.2057	5 มิถุนายน 2563	เงินสด
1 เมษายน – 30 มิถุนายน 2563	0.1765	8 กันยายน 2563	เงินสด
1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 2563	0.2000	18 ธันวาคม 2563	เงินสด

ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนประจำปี 2563

รายการ	30 กันยายน 2563	30 กันยายน 2562
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.7987	0.8568
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-	-
รวมเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (1) + (2) (บาท)	0.7987	0.8568
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก (10.00 บาทต่อหน่วย) ณ วันที่ 22 มีนาคม 2559 (ร้อยละ)	7.99	8.57
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาพาร์ (9.875 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ 30 กันยายน 2562 (ร้อยละ)	8.09	8.68
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาตลาด (12.00 บาท ต่อหน่วย ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ 16.80 บาทต่อหน่วย วันที่ 30 กันยายน 2562) (ร้อยละ)	6.66	5.10

2. ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ

ณ เดือนกันยายน 2563 เศรษฐกิจในภูมิภาคของโลกยังคงมีแนวโน้มหดตัวอย่างต่อเนื่องจากการระบาดของ COVID-19 ที่ส่งผลกระทบอย่างรุนแรงต่อการบริโภคและการลงทุนของภาคเอกชน รวมถึงภาคการผลิตและการส่งออก ถึงแม้ภาครัฐทั่วโลกจะดำเนินนโยบายต่างๆ ทั้งนโยบายการเงินและการคลังเพื่อบรรเทาผลกระทบทางเศรษฐกิจจากการระบาดของโรค COVID-19 อย่างต่อเนื่อง แต่เศรษฐกิจของประเทศคู่ค้าที่สำคัญของไทยยังคงหดตัวอย่างรุนแรงอยู่และต่อเนื่องในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2563 ก่อนจะฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปในช่วงครึ่งปีหลังของปี ตามการทยอยผ่อนปรนมาตรการควบคุมการระบาด

ทางด้านเศรษฐกิจไทยในครึ่งปีแรกของปี 2563 ได้รับผลกระทบอย่างหนักจากการระบาดของ COVID-19 โดยในไตรมาสที่ 2 หดตัวรุนแรงมากถึงร้อยละ 12.2 จากไตรมาสเดียวกันในปีก่อนหน้านี้ จากมาตรการควบคุมการระบาด อุปสงค์ต่างประเทศและในประเทศหดตัว เกิดข้อจำกัดในภาคการส่งออกจากมาตรการจำกัดการเดินทางระหว่างประเทศ และไม่มีนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เป็นภาคหลักในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของไทย ตั้งแต่เดือนเมษายนที่ผ่านมา ด้านอุปสงค์ในประเทศ การบริโภคภาคเอกชนหดตัวจากรายได้ครัวเรือนทั้งในและนอกภาคการเกษตรที่ลดลง รวมถึงความเชื่อมั่นผู้บริโภคที่ลดลง แม้ได้รับแรงสนับสนุนจากมาตรการดูแลและเยียวยาจากภาครัฐ การลงทุนภาคเอกชนหดตัวต่อเนื่องตามอุปสงค์ทั้งในและต่างประเทศที่อ่อนแอ ความเชื่อมั่นของภาคธุรกิจที่ต่ำ และกำลังการผลิตส่วนเกินสูง

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยตลอดปี 2563 ธนาคารกลางแห่งประเทศไทยประเมินว่าจะหดตัวร้อยละ 7.8 แต่แนวโน้มการฟื้นตัวของ

เศรษฐกิจไทยยังคงมีความไม่แน่นอนสูง ทั้งความกังวลจากการระบาดของ COVID-19 ระลอก 2 ในต่างประเทศ มาตรการเยียวยาเศรษฐกิจที่จะสิ้นสุดในปีนี้ และความชัดเจนของมาตรการภาครัฐในระยะต่อไป

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเป็นอย่างดี และเตรียมกลยุทธ์เพื่อรองรับกับปัจจัยต่างๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ โดยให้ความสำคัญกับการพัฒนากลยุทธ์ในการบริหารอาคารสำนักงานอย่างต่อเนื่อง อาทิ การให้บริการอย่างครบวงจรเพื่อรองรับความต้องการของผู้เช่า การจัดกิจกรรมภายในอาคารสำนักงานเพื่อส่งเสริมภาพลักษณ์ของสินทรัพย์และสร้างความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่า ซึ่งจะสามารถสร้างความพึงพอใจต่อผู้เช่าปัจจุบัน และสร้างศักยภาพในการแข่งขันเพื่อดึงดูดผู้เช่าเป้าหมายทั้งบริษัทในประเทศและต่างประเทศ

อย่างไรก็ตาม การคาดการณ์ในอนาคต เป็นความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในปัจจุบันเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต แต่ไม่ได้เป็นการรับรองผลประโยชน์ในอนาคตของกองทรัสต์แต่อย่างใด ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาและไม่อาจยึดถือเอาข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ในอนาคตได้ ดังนั้น ในการตัดสินใจลงทุนผู้ลงทุนจึงควรใช้ความระมัดระวังและพิจารณาญาณของตนเองในการศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้

### 3. ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์สำหรับระยะเวลาตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2562 – 30 กันยายน 2563

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	จำนวนเงิน หน่วย: บาท	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ <sup>(1)</sup>		ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ ถัวเฉลี่ย <sup>(2)</sup>
		เรียกเก็บจริง% <sup>(3)</sup>	เพดาน% <sup>(4)</sup>	
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	19,168,835	0.24%	ไม่เกิน 1.0%	0.22%
ค่าธรรมเนียมทรีสตี	9,159,958	0.11%	ไม่เกิน 1.0%	0.10%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,270,780	0.03%	ตามที่จ่ายจริง	0.03%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	129,874,033	1.59%	ไม่เกิน 5.0%	1.46%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3,119,376	0.04%	ตามที่จ่ายจริง	0.04%
ต้นทุนการเช่าและบริการ	190,811,869	2.34%	ตามที่จ่ายจริง	2.15%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4,337,849	0.05%	ตามที่จ่ายจริง	0.05%
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	30,106,666	0.37%	ตามที่จ่ายจริง	0.34%
ต้นทุนทางการเงิน	73,086,211	0.90%	ตามที่จ่ายจริง	0.82%
<b>รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด</b>	<b>461,935,577</b>	<b>5.67%</b>		<b>5.20%</b>

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

(2) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิโดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยรายปี เท่ากับ 8,876,955,124.00 บาท

(3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจริงเป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

(4) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเพดานเป็นอัตราที่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

(5) ไม่มีการเรียกเก็บตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์

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

ข้อมูลหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

1. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และข้อมูลราคาหน่วยทรัสต์

1.1 หน่วยทรัสต์

กองทรัสต์มีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 เท่ากับ 8,046,150,000 บาท เรียกชำระแล้วเต็มจำนวน และมีจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น 814,800,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.875 บาท

1.2 ข้อมูลราคาหน่วยทรัสต์

ราคาปิด ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	12.00 บาท/หน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	8,929.53 ล้านบาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ต่อหน่วย	10.9591 บาท/หน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 ต่อหน่วย	10.8601 บาท/หน่วย
มูลค่าตามราคาตลาด ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	9,777.60 ล้านบาท
มูลค่าการซื้อขายต่อปี (Trade Value)	1,293.34 ล้านบาท
ราคาสูงสุดตลอดปีบัญชี 2563	18.10 บาท/หน่วย

\*ข้อมูลอ้างอิงตามวันทำการล่าสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2563



## 2. ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	หุ้นกู้ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์(GVREIT) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570
ชื่อผู้ออกหุ้นกู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์ (ซึ่งกระทำการแทนโดยทรัสต์)
เครดิต เรตติ้ง	A-/TRIS (Outlook - Stable) ณ วันที่ 30 ตุลาคม 2563
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 ทุก ๆ 6 (หก) เดือน ในวันที่ 30 เมษายน และวันที่ 30 ตุลาคม ของแต่ละปีตลอดอายุหุ้นกู้ โดยชำระดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 30 ตุลาคม พ.ศ. 2561 และชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การชำระคืนเงินต้น	ผู้ออกหุ้นกู้จะไถ่ถอนหุ้นกู้ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยการชำระเงินต้นตามมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นกู้
การซื้อคืนหุ้นกู้	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิซื้อคืนหุ้นกู้จากตลาดรองหรือแหล่งอื่น ๆ ได้ไม่ว่าในเวลาใด ๆ ที่ราคาใด ๆ ก็ได้ แต่หากผู้ออกหุ้นกู้ทำข้อเสนอซื้อคืนหุ้นกู้เป็นการทั่วไป ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องทำข้อเสนอซื้อคืนหุ้นกู้ต่อผู้ถือหุ้นกู้ทุกราย และจะต้องทำการซื้อคืนหุ้นกู้จากผู้ถือหุ้นกู้ซึ่งประสงค์จะขายคืนหุ้นกู้ทุกรายอย่างเท่าเทียมกันตามสัดส่วนที่เสนอขาย
สถานะของหุ้นกู้	หุ้นกู้เป็นหนี้ของผู้ออกหุ้นกู้ซึ่งมีสถานะทางกฎหมายเท่าเทียมกันทุกหน่วยและผู้ถือหุ้นกู้จะมีสิทธิได้รับชำระหนี้ไม่ด้อยกว่าสิทธิได้รับชำระหนี้ของเจ้าหนี้สามัญทั้งในปัจจุบันและในอนาคตของผู้ออกหุ้นกู้ เว้นแต่บรรดาหนี้ที่มีกฎหมายคุ้มครองให้ได้รับชำระหนี้ก่อน
การจดทะเบียนหุ้นกู้	จะนำหุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้ไปขึ้นทะเบียนกับสมาคมตราสารหนี้ไทย (The Thai Bond Market Association) ภายในวันออกหุ้นกู้ และจะคงให้หุ้นกู้เป็นหลักทรัพย์ขึ้นทะเบียนกับสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทยตลอดอายุหุ้นกู้

### 3. โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

#### 3.1 ข้อมูลกลุ่มผู้ถือหน่วย รายใหญ่ 10 รายแรก

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 กองทรัสต์มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ตามการปิดสมุดทะเบียนดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหน่วยรายใหญ่	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	184,500,000	22.64
2	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	55,700,000	6.84
3	กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible	51,011,400	6.26
4	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	50,000,000	6.14
5	กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริง พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟล็กซิเบิล	45,320,600	5.56
6	บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	40,702,200	5.00
7	ธนาคารออมสิน	35,000,000	4.30
8	บริษัท อาคเนย์ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	32,329,300	3.97
9	PRINCIPAL PROPERTY INCOME FUND	30,831,900	3.78
10	สำนักงานประกันสังคม	26,820,700	3.29
	รวมผู้ถือหน่วย 10 รายแรก	552,216,100	67.77
	ผู้ถือหน่วยรายย่อยอื่น	262,583,900	32.23
	<b>รวม</b>	<b>814,800,000</b>	<b>100.00</b>

#### 3.2 ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ (ถือหน่วยทรัสต์ตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ลำดับ	ผู้ถือหน่วยรายใหญ่	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	184,500,000	22.64
	<b>รวม</b>	<b>184,500,000</b>	<b>22.64</b>

#### 3.3 กลุ่มผู้ถือหน่วยรายใหญ่ของกองทรัสต์ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทจัดการอย่างมีนัยสำคัญ

- ไม่มี -

## 4. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

### 4.1 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นได้แก่ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนสำหรับแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีเว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบบัญชี ก็ได้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมโดยกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น หมายความว่ากำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะการเงินสดของกองทรัสต์ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) แล้วในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ จะไม่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

2) ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนและปิดสมุดทะเบียนเพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับผลประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ภายในกำหนดเวลาดังนี้

2.1 ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year - End Distribution) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

2.2 ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim

Distribution) ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสสุดท้ายก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

#### เงื่อนไขเพิ่มเติม:

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับศูนย์จุดหนึ่ง ศูนย์ (0.10) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

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

3) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

### 4.2 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง

ตามที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สิน 2 โครงการ โดยรายละเอียดดังข้อ “ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์” ทำให้กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิที่สามารถจ่ายผลตอบแทนในรอบปีบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2563 จำนวน 4 ครั้ง มีรายละเอียดดังตารางข้างล่าง

วันที่กรรมการมีมติ	วันที่ให้สิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์	วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	ประเภท	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วย)	รอบผลประกอบการ
14 กุมภาพันธ์ 2563	28 กุมภาพันธ์ 2563	13 มีนาคม 2563	เงินสด	0.2165	1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 2562
8 พฤษภาคม 2563	26 พฤษภาคม 2563	5 มิถุนายน 2563	เงินสด	0.2057	1 มกราคม – 31 มีนาคม 2563
10 สิงหาคม 2563	26 สิงหาคม 2563	8 กันยายน 2563	เงินสด	0.1765	1 เมษายน – 30 มิถุนายน 2563
20 พฤศจิกายน 2563	4 ธันวาคม 2563	18 ธันวาคม 2563	เงินสด	0.2000	1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 2563

รายละเอียดประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลังดังตารางข้างล่าง

ปี	2563	2562	2561	2560	2559
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.7987	0.8568	0.8206	0.7414	0.2998
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-	-	-	-	0.1250
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย (1) + (2) (บาท)	0.7987	0.8568	0.8206	0.7414	0.4248

## นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

### 1. ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวิลด์ (‘‘กองทรัสต์’’) ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติ ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ ‘‘22 มีนาคม 2559’’ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด เป็นทรัสต์ของทรัสต์ และบริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (‘‘บริษัท’’) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2559

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

เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ กองทรัสต์ โดยบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัท นอร์ธ สาธร เรียลตี้ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ได้นำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าซึ่งจะได้รับค่าเช่าตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนดในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว

รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่เช่าอาคารสำนักงาน การดำเนินงานของบริษัทฯ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย กองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการระดมทุนจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลจำนวนรวม 8,148 ล้านบาท เงินจากการกู้ยืมเงินระยะยาวจำนวนรวม 2,000 ล้านบาท และเงินประกันการเช่า จำนวน 160 ล้านบาท (คิดเป็นประมาณร้อยละ 68 ของเงินประกันการเช่าทั้งหมด) ไปลงทุนในโครงการ บาร์คเวนเซอร์โอเคเพล็กซ์(โดยไม่รวมพื้นที่ในส่วนที่ประกอบกิจการโรงแรม ดิ โอกูระ เพรสทีจ) และโครงการสาทร

สแควร์ (‘‘ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน’’) มูลค่าทรัพย์สินรวม 9,906 ล้านบาท และนำไปชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์

### 2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ในรอบปีที่ผ่านมากองทรัสต์ได้รับคัดเลือกให้เป็น 1 ในบริษัทกลุ่มหลักทรัพย์ ESG 100 ที่มีการดำเนินงานโดดเด่นด้านสิ่งแวดล้อม สังคมและธรรมาภิบาล จากการประเมินหลักทรัพย์จดทะเบียนในปี พ.ศ. 2563 จำนวนทั้งสิ้น 803 หลักทรัพย์ จากสถาบันไทยพัฒน์ เป็นปีที่ 2 ติดต่อกันสะท้อนถึงศักยภาพในการบริหารจัดการที่ดีของกองทรัสต์

### 3. โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

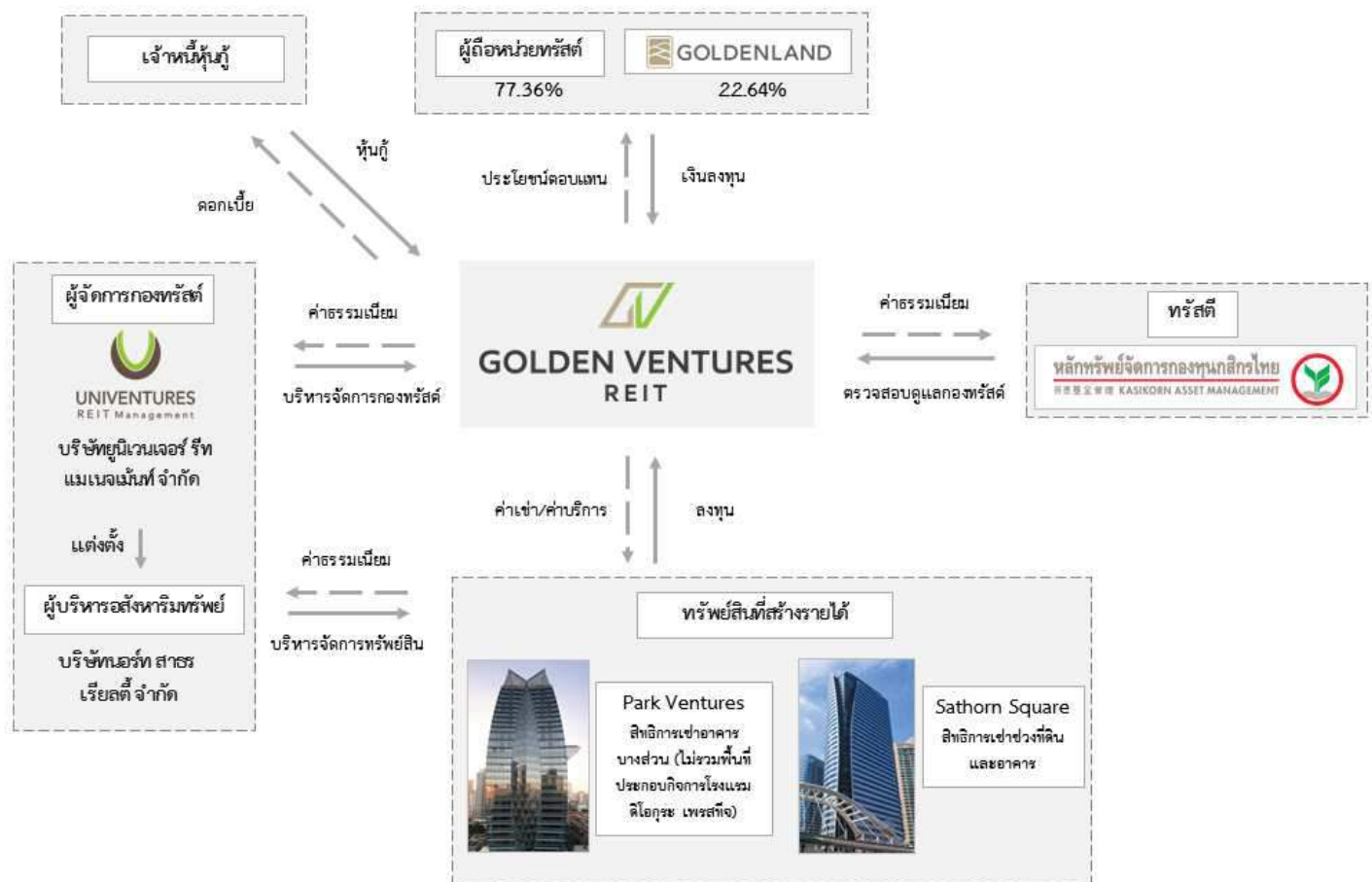
#### 3.1 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 22.64

แม้ว่าบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จะมีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ทั้งในฐานะผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และมีบริษัทในเครือคือ บริษัท นอร์ธ สาธร เรียลตี้ จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างใดก็ตาม กองทรัสต์มีกลไกและมาตรการในการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ระบุไว้ในหัวข้อ ‘‘การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์’’ โดยคำนึงถึงการรักษาประโยชน์สูงสุดให้กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นสำคัญ

ทั้งนี้การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่สามารถศึกษาข้อมูลสำหรับสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพิ่มเติมได้ที่บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์

## โครงสร้างการจัดการกองทรัสต์





4. ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์

4.1 รายละเอียดทรัพย์สิน โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์

รายการ	รายละเอียด
ลักษณะการลงทุน	1. สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคารโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ พร้อมทั้ง ส่วนควบของอาคาร และงานระบบโดยไม่รวมพื้นที่ในส่วนที่ประกอบกิจการโรงแรม ดี โอเกอร์ เพรสทิจ กรุงเทพฯ บริเวณชั้น 23 – 34 บางส่วนของบริเวณชั้น 1 – 8 (ยกเว้นชั้น 5) บางส่วนของบริเวณชั้นดาดฟ้า และบางส่วนของบริเวณชั้นใต้ดิน 2. กรรมสิทธิ์เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์
ระยะเวลาลงทุน	ประมาณ 26 ปี ซึ่งในปัจจุบันมีระยะเวลาคงเหลือโดยประมาณ 20 ปี 340 วัน (สิ้นสุดวันที่ 5 กันยายน พ.ศ. 2584 เท่ากับระยะเวลาสัญญาเช่าที่ดิน ที่บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด เช่าจาก หม่อมหลวง สุธาดา เกษมสันต์)
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	3,020 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า)
ราคาประเมินของทรัพย์สิน ณ 30 กันยายน 2563	3,310 ล้านบาท (บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด)
<b>ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน</b>	
ที่ตั้ง	ห้วมุมถนนเพลินจิต-วิทยุ เชื่อมต่อโดยตรงจากรถไฟฟ้า (BTS) สถานีเพลินจิต
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของหม่อมหลวง สุธาดา เกษมสันต์ มีเนื้อที่รวม 5 ไร่ 36.2 ตารางวา
เจ้าของกรรมสิทธิ์อาคาร	อาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด
พื้นที่รวม (Gross Floor Area)	53,304 ตารางเมตร (ไม่รวมพื้นที่โรงแรม ดี โอเกอร์ เพรสทิจ กรุงเทพฯ)
พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)	ประมาณ 27,478 ตารางเมตร (พื้นที่ในส่วนพื้นที่เช่าสำนักงาน พื้นที่พาณิชย์กรรม พื้นที่ห้องประชุม และพื้นที่เช่าเก็บของ)
ปีที่สร้างเสร็จ	ปี 2554 (อายุอาคารประมาณ 9 ปี)



## รายละเอียดทรัพย์สิน โครงการสาทร สแควร์

รายการ	รายละเอียด
ลักษณะการลงทุน	1. สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน 2. สิทธิการเช่าช่วงพร้อมทั้ง ส่วนควบและงานระบบอาคารสำนักงานสาทร สแควร์ 3. กรรมสิทธิ์เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์
ระยะเวลาลงทุน	ประมาณ 25 ปี ซึ่งในปัจจุบันมีระยะเวลาคงเหลือโดยประมาณ 20 ปี 6 วัน (สิ้นสุดวันที่ 6 ตุลาคม พ.ศ. 2583 เท่ากับระยะเวลาสัญญาเช่า ที่ บริษัท นอร์ท สาทร เริลตี้ จำกัด เข้าจาก สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์)
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	6,878 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า)
ราคาประเมินของทรัพย์สิน ณ 30 กันยายน 2563	6,907 ล้านบาท (บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด)
<b>ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน</b>	
ที่ตั้ง	ห้วงมถนนราชีวาสราชนครินทร์-สาทร เชื่อมต่อโดยตรงจากรถไฟฟ้า (BTS) สถานีช่องนนทรี
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคาร	ที่ดินและอาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยที่ดินมีเนื้อที่รวม 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 9 ปี)





4.2 ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้าย

บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด) ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน โดยใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสดเป็นมูลค่าปัจจุบันของอายุสัญญาเช่าคงเหลือ โดยวิธีดังกล่าวเป็นการพิจารณาประมาณการรายได้ของทรัพย์สินที่คาดว่าจะสามารถสร้างรายได้ใน

อนาคต เนื่องจากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีความเห็นว่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วย อาคารสำนักงานโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ และอาคารสำนักงานโครงการสาทร สแควร์ เป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ด้วยการปล่อยเช่าพื้นที่สำนักงานและพื้นที่พาณิชย์กรรมภายในอาคาร โดยมีสรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ดังนี้

รายละเอียดการประเมินมูลค่า โครงการการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์			
วิธีการประเมินมูลค่า	พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) โดยใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสดเป็นมูลค่าปัจจุบัน		
ระยะเวลาโครงการคงเหลือ	20 ปี 340 วัน นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน		
วันที่ประเมิน	30 กันยายน 2563		
วันที่สำรวจ	16 กรกฎาคม 2563		
สำหรับรอบระยะเวลา	ตั้งแต่วันที่ 30 กันยายน 2563 สิ้นสุดวันที่ 5 กันยายน 2584 (ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ)		
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	3,310,000,000 บาท (สามพันสามร้อยสิบล้านบาทถ้วน)		
สมมติฐาน			
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย และอัตราการปรับค่าเช่า (ประมาณการ ต.ค. 2563 – ก.ย. 2564)	<div>- พื้นที่สำนักงาน 1,087 บาท/ตร.ม./เดือน (ปรับขึ้นปีละ 3.70%)</div> <div>- พื้นที่พาณิชย์กรรม 2,480 บาท/ตร.ม./เดือน (ปรับขึ้นปีละ 3.33%)</div> <div>- พื้นที่ห้องเก็บของ 476 บาท/ตร.ม./เดือน (ปรับขึ้นปีละ 3.70%)</div> <div>- พื้นที่ห้องประชุม 581 บาท/ตร.ม./เดือน (ปรับขึ้นปีละ 3.33%)</div> <div>- ตู้ เอ.ที.เอ็ม 316,380 บาท/ปี (ปรับขึ้นปีละ 2.0%)</div>		
อัตราการใช้พื้นที่	<div>- พื้นที่สำนักงาน 96.5% ในปีที่ 1 และ 98% ในปีที่ 2 และคงที่ตลอดการ ประมาณการ</div> <div>- พื้นที่พาณิชย์กรรม 99.4% ในปีที่ 1 และ 98% ในปีที่ 2 และคงที่ตลอดการประมาณการ</div> <div>- พื้นที่ห้องเก็บของ 92% ในปีที่ 1 และ 98% ในปีที่ 2 และคงที่ตลอดการประมาณการ</div> <div>- พื้นที่ห้องประชุม 100% ในปีที่ 1 และคงที่ตลอดการประมาณการ</div>		
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ปีที่ 1 ตั้งแต่ ต.ค.2563 – ก.ย. 2564 รายละเอียดตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)	รอบปี	ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (รายปี)	ค่าธรรมเนียมผันแปร* (รายปี)
	ปีที่ 1	29,617,386 บาท	6.20%
	ปีที่ 2	22,702,080 บาท	6.20%
	ปีที่ 3	15,810,162 บาท	6.20%
	ปีที่ 4 เป็นต้นไป	ปรับขึ้นปีละ 4% จากปีก่อน จนถึงสิ้นสุดสัญญา	6.20%
	* ค่าธรรมเนียมผันแปร คำนวณจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานและร้านค้า		
ค่าใช้จ่ายในการบริหารและดำเนินการ	<div>- ค่าสาธารณูปโภค 7.0% ของรายได้รวม</div> <div>- ค่าบริการรักษาความปลอดภัย 2.0% ของรายได้รวม</div> <div>- ค่าบริการรักษาความสะอาด 2.0% ของรายได้รวม</div> <div>- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ 0.3% ของรายได้รวม</div> <div>- ค่าใช้จ่ายการขายและตลาด 1.5% ของรายได้รวม</div> <div>- ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา 3.5% ของรายได้รวม</div> <div>- ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต 2.5% ของรายได้รวม</div>		
ค่าประกันภัยตามกรมธรรม์	2,128,566 บาท		
อัตราคิดลด (discount rate)	9.25%		

รายละเอียดการประเมินมูลค่า โครงการสาทร สแควร์			
วิธีการประเมินมูลค่า	พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) โดยใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสดเป็นมูลค่าปัจจุบัน		
ระยะเวลาโครงการคงเหลือ	20 ปี 6 วัน		
วันที่ประเมิน	30 กันยายน 2563		
วันที่สำรวจ	16 กรกฎาคม 2563		
สำหรับรอบระยะเวลา	ตั้งแต่วันที่ 30 กันยายน 2563 สิ้นสุดวันที่ 6 ตุลาคม 2583 (ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ)		
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	6,907,000,000 บาท (หกพันเก้าร้อยเจ็ดล้านบาทถ้วน)		
สมมติฐาน			
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย และอัตราการปรับค่าเช่า (ประมาณการ ต.ค. 2563 – ก.ย. 2564)	<div><div>- พื้นที่สำนักงาน</div><div>878 บาท/ตร.ม./เดือน (ปรับขึ้นปีละ 3.33%)</div><div>- พื้นที่พาณิชย์กรรม</div><div>1,550 บาท/ตร.ม./เดือน (ปรับขึ้นปีละ 3.33%)</div><div>- พื้นที่ห้องเก็บของ</div><div>393 บาท/ตร.ม./เดือน (ปรับขึ้นปีละ 3.33%)</div><div>- Victor Club</div><div>500,000 บาท/เดือน (ปรับขึ้นปีละ 2.0%)</div><div>- ตู้ เอ.ที.เอ็ม</div><div>587,520 บาท/ปี (ปรับขึ้นปีละ 2.0%)</div></div>		
อัตราการเช่าพื้นที่	<div><div>- พื้นที่สำนักงาน</div><div>96% ในปีที่ 1 และ 98% ในปีที่ 2 และคงที่ตลอดการประมาณการ</div><div>- พื้นที่พาณิชย์กรรม</div><div>96% ในปีที่ 1 และ 100% ในปีที่ 2 และคงที่ตลอดการประมาณการ</div><div>- พื้นที่ห้องเก็บของ</div><div>100% ในปีที่ 1 และคงที่ตลอดการประมาณการ</div></div>		
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ปีที่ 1 ตั้งแต่ ต.ค.2563 – ก.ย. 2564 รายละเอียดตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์)	รอบปี	ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (รายปี)	ค่าธรรมเนียมผันแปร* (รายปี)
	ปีที่ 1	43,684,308 บาท	4.65%
	ปีที่ 2	33,659,682 บาท	4.65%
	ปีที่ 3	23,670,066 บาท	4.65%
	ปีที่ 4 เป็นต้นไป	ปรับขึ้นปีละ 4% จากปีก่อน จนถึงสิ้นสุดสัญญา	4.65%
* ค่าธรรมเนียมผันแปร คำนวณจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานและร้านค้า			
ค่าใช้จ่ายในการบริหารและดำเนินการ	<div><div>- ต้นทุนค่าห้องประชุม (Victor Club)</div><div>35.0% ของรายได้ห้องประชุม</div><div>- ค่าสาธารณูปโภค</div><div>9.0% ของรายได้รวม</div><div>- ค่าบริการรักษาความปลอดภัย</div><div>1.6% ของรายได้รวม</div><div>- ค่าบริการรักษาความสะอาด</div><div>1.4% ของรายได้รวม</div><div>- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ</div><div>0.1% ของรายได้รวม</div><div>- ค่าใช้จ่ายการขายและตลาด</div><div>1.5% ของรายได้รวม</div><div>- ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา</div><div>3.5% ของรายได้รวม</div><div>- ค่าเช่าที่ดิน</div><div>36,000,000 บาทต่อปี</div><div>- ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต (capex)</div><div>2.5% ของรายได้รวม</div></div>		
ค่าประกันภัยตามกรมธรรม์	1,584,338 บาท		
อัตราคิดลด (discount rate)	9.25%		

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และผู้สอบบัญชีได้ร่วมตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนแล้ว เห็นว่ารายงานการประเมินค่าทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์แวนเจอร์ ซึ่งจัดทำโดย บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด มีการประเมินด้วยวิธีรายได้มีความเหมาะสม ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับผลประกอบการในปัจจุบัน และครอบคลุมถึงการพิจารณาแนวโน้มของธุรกิจให้เข้าพื้นที่อาคารสำนักงาน

อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้หรือเหตุการณ์ต่างๆอาจจะเป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้เนื่องจากความเห็นดังกล่าวตั้งอยู่บนปัจจัยสภาพแวดล้อมการดำเนินธุรกิจและภาวะเศรษฐกิจปัจจุบัน ดังนั้นหากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในอนาคต อาจส่งผลให้ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต

## 5. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์มีนโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ระบุไว้ในหัวข้อ “รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน” ออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย โดยผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) เป็นผู้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์และมอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัท นอร์ท สาร รีลตี้ จำกัด ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ทั้งนี้ หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นการดำเนินงานตามนโยบายที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์และเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์การดำเนินงานบริหารทรัพย์สินอย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งหน้าที่ดังกล่าว ได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้กำหนดไว้ ติดตามประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ จัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าตอบแทนเพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ และเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ด้วยการโฆษณาผ่านทางสื่อต่างๆที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่และการเจรจากับผู้ที่สนใจโดยตรงและเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ในการดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่เข้าลงทุน ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ ดังนี้

### 5.1 กลยุทธ์ในการดำเนินงานหรือการจัดหาผลประโยชน์

ภายหลังการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีกลยุทธ์ที่สำคัญ เพื่อพัฒนาและรักษาคุณภาพในการบริหารจัดการธุรกิจการให้บริการพื้นที่อาคารสำนักงาน โดยบริษัทฯ มีการใช้กลยุทธ์ที่สำคัญในการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้

#### 1. การบริหารจัดการทรัพย์สิน

บริษัทฯ มีนโยบายในการกำหนดราคาค่าเช่าในส่วนต่างๆ ของโครงการ โดยเทียบเคียงกับผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมเดียวกัน และการจัดทำงบประมาณประจำปี ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ติดตามและควบคุมผลการดำเนินงานของโครงการ เพื่อให้ผลประกอบการของโครงการเป็นไปตามงบประมาณที่ได้ตั้งไว้ในกรณีที่ผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามเป้าหมาย บริษัทฯ จะวิเคราะห์หาสาเหตุเพื่อปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้บรรลุตามเป้าหมายที่คาดการณ์ไว้

#### 2. การบริหารจัดการนโยบายค่าเช่าและกลยุทธ์การตลาด

บริษัทฯ มีนโยบายในการรักษาระดับผลตอบแทนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม โดยบริษัทฯ และบริษัท นอร์ท สาร รีลตี้ จำกัด ดำเนินการควบคุมดูแลอัตราค่าเช่าให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม และมีความสอดคล้องกับอัตราค่าเช่าและบริการให้เป็นไปตามสถานการณ์ทางตลาดสำนักงานให้เช่า โดยคำนึงถึงทำเลที่ตั้งของโครงการ อุปสงค์ของผู้เช่าอุปทานในตลาด นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดให้มีการพัฒนาพื้นที่เช่าอย่างสม่ำเสมอ และจัดให้มีการดำเนินกิจกรรมการตลาดในรูปแบบที่เหมาะสม เพื่อพัฒนาความสัมพันธ์กับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการ อีกทั้งยังเป็นการสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

#### 3. การพัฒนาประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

บริษัทฯ มีนโยบายเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารจัดการโครงการด้วยการควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยเน้นการรักษาคุณภาพของการให้บริการให้ดี พร้อมกำกับดูแล รวมถึงการติดตามการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

#### 4. การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน

- 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

กองทรัสต์เข้าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ตามรูปแบบที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่อนุญาตให้ดำเนินการได้กับผู้เช่าโดยตรง ซึ่งสัญญาดังกล่าวจะมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย (เว้นแต่เป็นสัญญาเช่าระยะยาวเกินกว่า 3 ปีของผู้เช่ารายใหญ่บางราย)

จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ ในส่วนของรายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์ได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เป็นรายได้ที่กองทรัสต์ได้รับจากการปล่อยเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานให้แก่ผู้เช่าซึ่งผู้เช่าจะนำพื้นที่อาคารสำนักงานไปประกอบกิจการของตนเอง เช่น ธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ อาหารและเครื่องดื่ม สถาบันการเงินและบริการทางการเงิน เป็นต้น โดยสัญญาที่ทำกับผู้เช่ารายย่อยมีอายุ 3 ปีเป็นส่วนใหญ่

กองทรัสต์เข้าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานแก่ผู้เช่าโดยตรง และกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าเช่าในรูปแบบของค่าเช่าคงที่ตลอดสัญญาเช่า 3 ปี ทั้งนี้ ผลประโยชน์ใดๆ อาทิ เงินประกันตามสัญญาจากผู้เช่าอาคารสำนักงานอันเป็นผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ควรได้รับ บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด ได้ดำเนินการส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์เรียบร้อยแล้ว

## 5.3 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ แต่งตั้งบริษัทนอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

### 1. ประวัติผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด ได้เริ่มก่อตั้งเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2539 มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการอาคารเชิงพาณิชย์และโรงแรมโดยมุ่งเน้นพัฒนาอาคารสำนักงานในเขตธุรกิจชั้นใน(Central Business District) เป็นหลักเพื่อรองรับการขยายตัวของเศรษฐกิจ ทั้งนี้ ปัจจุบัน นอร์ท สาธร เรียลตี้ ได้ดำเนินธุรกิจมาเป็นเวลากว่า 20 ปี มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้การดำเนินงานของ นอร์ท สาธร เรียลตี้ 2 อาคาร ได้แก่ อาคารสาทร สแควร์ และอาคารปาร์ค เวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์

### 2. ค่าตอบแทนที่ได้รับจากกองทรัสต์

บริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐานโดยมีมูลค่าไม่เกิน 100 ล้านบาทต่อปี และค่าธรรมเนียมผันแปร (Variable) ไม่เกิน 8% ต่อปีของรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ทั้งหมด

ทั้งนี้ค่าธรรมเนียมพื้นฐานที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจากกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมพื้นฐานจะไม่เกินอัตราร้อยละ 2 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก หรือ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกบวกด้วย NAV ของทรัพย์สินหลักส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี) และค่าธรรมเนียมผันแปรที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจากกองทรัสต์จะไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก หรือ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกบวกด้วย NAV ของทรัพย์สินหลักส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี)

### 3. ความเกี่ยวข้องระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (Property Manager) และบริษัทยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีความสัมพันธ์จากการที่ทั้ง บริษัทฯ และ นอร์ท สาธร เรียลตี้ เป็นบริษัทที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่มีกรรมการร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ กล่าวคือ นอร์ท สาธร เรียลตี้เป็นบริษัทย่อยของบริษัทแผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โดย ณ วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในนอร์ท สาธร เรียลตี้ คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของนอร์ทสาธร เรียลตี้

ณ วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นของบริษัทฯ คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ในขณะที่ นอร์ท สาธร เรียลตี้เป็นบริษัทในเครือของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ 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 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) ในบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ให้แก่บริษัทเฟรเซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2562 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2562 เวลา 10.00 น. ณ ห้องแอทลินี คริสตัล ฮอลล์ โรงแรม ดิ แอทธินี โฮเทล แบงค็อก อะ ลักซ์ชูรี คอลเล็คชั่น โฮเทล เลขที่ 61 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ปัจจุบัน บริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด ไม่มีอสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกอง



ทรัสต์ ทั้งนี้ในการดำเนินการเพื่อจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อ การดำเนินการของกองทรัสต์นั้น ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทรัสต์ และนอร์ท สาร เรียลตี้ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีข้อกำหนดเรื่องข้อตกลงการไม่ประกอบธุรกิจแข่งขันของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยบริษัทนอร์ท สาร เรียลตี้จำกัด จะไม่รับบริหารพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าพื้นที่อื่นๆ ในเขตศูนย์กลางธุรกิจหลัก (Core Central Business District : Core CBD) ไม่ว่าเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือของผู้อื่น

แนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัสต์ ดังนี้

#### 1) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำ

ธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีดังต่อไปนี้

- ในการทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์

- ธุรกรรมที่กองทรัสต์จะทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม

- บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม

- การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรม และมีความสมเหตุสมผล

#### 2) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

- ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่าหนึ่งล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกรรมการอิสระจะต้องให้ความเห็นถึงความเหมาะสมในการทำธุรกรรมดังกล่าวในที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

- ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักการคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆพร้อมจะหารายได้ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

#### 3) นโยบายการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- การทำธุรกรรมประเภทต่างๆระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรม มีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัสต์

- นอกจากนี้กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

## 6. การกู้ยืมเงิน

### 6.1 นโยบายการกู้ยืมเงินกองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

- กู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม

- กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
- กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป

- กู้ยืมเงินเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป

- กู้ยืมเงินเพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
- เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์

### 6.2 กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

- การขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ทั้งนี้โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. สำนักงาน ก.ล.ด. หรือหน่วยงานกำกับดูแลอื่นที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด

- การออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ทั้งนี้โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด

### 6.3 สัดส่วนการกู้ยืมเงินต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ และตามที่กฎหมายกำหนด เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

- ร้อยละสามสิบห้า (35) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- ร้อยละหกสิบ (60) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือที่สูงสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกินหนึ่ง (1) ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน

- การกู้ยืมเงินตามข้อนี้ให้หมายความรวมถึงการออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

### 6.4 การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

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

### 6.5 วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันดังต่อไปนี้

- ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันจากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไป
- ทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์กรณีที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงิน ในการกู้ยืมเงิน และจัดหาหลักประกันดังกล่าว กองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เว้นแต่ในกรณีที่ (1) การจัดหาหลักประกันดังกล่าวไม่มีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงวงเงินหลักประกันที่กองทรัสต์เคยให้ไว้สำหรับการกู้ยืมเงินในครั้งก่อนหน้า หรือไม่เป็นการเปลี่ยนแปลงวงเงินที่ทำให้หลักประกันที่กองทรัสต์จะให้แก่เจ้าหนี้ของกองทรัสต์มีจำนวนลดลง หรือ (2) ผู้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือหลักประกันที่มีอยู่แล้วแต่เดิมให้ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้อง ซึ่งเป็นผู้กู้หรือเจ้าหนี้รายใหม่
- กรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามข้อ 6.1 หรือต่อเติมหรือ

ก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ตามข้อ 6.1 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย

### 6.6 การกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

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

6.7 ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

กองทรัสต์มีสัญญาเงินกู้กับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) (“ผู้ให้กู้”) ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินเป็นไปตามที่

กำหนดในสัญญา

ผู้ให้กู้	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
ผู้ขอสินเชื่อ	ทรัสต์ีกระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โกลด์เอนด์เวนเจอร์
วงเงินกู้ (ล้านบาท)	<p>วงเงินกู้และสินเชื่อทั้งหมด จำนวนรวม 195 ล้านบาท โดยประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)</li> </ul> <p>วงเงินกู้ที่ 1: ประเภทวงเงินกู้ระยะยาว จำนวน 1,000 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก</p> <p>วงเงินกู้ที่ 2 : ประเภทวงเงินกู้ระยะสั้น โดยออกตัวสัญญาใช้เงินไว้เป็นหลักฐาน ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนโดยพิจารณาทบทวนหรือต่อระยะเวลาวงเงินทุกปี จำนวน 160 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการจ่ายคืนเงินประกันการเช่าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก</p> <p>วงเงินสินเชื่อที่ 3 : ประเภทหนังสือค้ำประกัน ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนโดยพิจารณาทบทวนหรือต่อระยะเวลาวงเงินทุกปี จำนวน 35 ล้านบาท เพื่อใช้ค้ำประกันการไฟฟ้าต่อการไฟฟ้าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก</p>
อัตราดอกเบี้ย	<p>อัตราดอกเบี้ยเงินกู้จะไม่เกิน MLR (Minimum Loan Rate) ลบอัตราคงที่ต่อปี</p> <p>อนึ่ง อัตราดอกเบี้ย “MLR” (Minimum Loan Rate) คือผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง ได้แก่ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของสถาบันการเงินแต่ละราย</p>
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้	<p>วงเงินกู้ที่ 2 : ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ไม่เกิน 180 วันนับแต่วันที่ออกตัวสัญญาใช้เงินแต่ละฉบับ หรือตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ ทั้งนี้ ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้สำหรับวงเงินกู้ที่ 2 นี้จะต้องไม่เกินวันครบกำหนดการชำระคืนเงินกู้ของวงเงินกู้ที่ 1 ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้</p> <p>วงเงินสินเชื่อที่ 3: ระยะเวลาชำระคืนสินเชื่อประเภทหนังสือค้ำประกันกรณีที่ได้รับหนังสือค้ำประกันใช้สิทธิเรียกร้องตามหนังสือค้ำประกันไม่เกินวันทำการสุดท้ายของเดือนซึ่งผู้ให้กู้ได้มีการชำระเงินทั้งจำนวนหรือแต่บางส่วนไปตามหนังสือค้ำประกันนั้น ๆ ทั้งนี้ ระยะเวลาการชำระคืนสินเชื่อประเภทหนังสือค้ำประกัน (กรณีที่ผู้รับหนังสือค้ำประกันใช้สิทธิเรียกร้องตามหนังสือค้ำประกัน) และการสิ้นสุดภาระของผู้ให้กู้ตามหนังสือค้ำประกันทุกฉบับ (กรณีที่ผู้รับหนังสือค้ำประกันไม่มีการใช้สิทธิเรียกร้องตามหนังสือค้ำประกัน)สำหรับวงเงินสินเชื่อที่ 3 นี้จะต้องไม่เกินวันครบกำหนดการชำระคืนเงินกู้ของวงเงินกู้ที่ 1</p>
การชำระเงินต้นของวงเงิน	<p>ชำระคืนทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดอายุเงินกู้ หรือ ชำระคืนเงินต้นบางส่วนก่อนวันครบกำหนดอายุตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ อนึ่ง กองทรัสต์สามารถรีไฟแนนซ์ (Refinance) เงินกู้ทั้งจำนวนหรือบางส่วนได้ก่อนวันครบกำหนดชำระคืนเงินต้นของแต่ละวงเงิน โดยไม่เสียค่าธรรมเนียม และไม่เสียค่าใช้จ่ายอื่นใดบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่างๆ โดยจะคำนึงถึงสถานะแวดล้อมทางเศรษฐกิจ ณ ขณะนั้น เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์</p>



การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
หลักประกันการกู้ยืม	<p>1. ในส่วนที่เกี่ยวกับการโอนสิทธิและหน้าที่ในกรรมธรรม์ประกันภัยประเภทการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักสำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก มีดังนี้</p> <p>1.1 ในระหว่างที่มีการหยุดชะงักของธุรกิจและในทันทีที่ได้รับเงินประกันที่ได้รับในช่วงธุรกิจหยุดชะงัก ผู้กู้ตกลงโอนสิทธิอย่างเด็ดขาดในจำนวนเท่ากับดอกเบี้ยที่ถึงกำหนดและค้างชำระอยู่ในขณะนั้นภายใต้สัญญา (หากมี) ให้แก่ผู้ให้กู้โดยทันที</p> <p>1.2 นอกเหนือจากสิทธิและหน้าที่ตามที่กำหนดในข้อ 1.1 ข้างต้นผู้กู้ตกลงโอนสิทธิและหน้าที่อย่างมีเงื่อนไขในกรรมธรรม์ประกันภัยประเภทการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักให้แก่ผู้ให้กู้ และภายหลังเข้าทำสัญญาโอนสิทธิผู้กู้จะดำเนินการให้มีการสลักหลังกรรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วมและเป็นผู้เอาประกันภัยร่วม</p> <p>2. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขโดยกองทรัสต์ในบัญชีรับเงินอันเกี่ยวกับสิทธิการเช่า ซึ่งเปิดไว้เพื่อรับเงินค่าเช่าล่วงหน้าและเงินประกันซึ่งจะได้รับจากประกันภัยความเสี่ยงการเลิกสัญญาเช่า และให้ผู้ให้กู้เป็นผู้ควบคุมดูแลบัญชี</p> <p>3. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขโดยกองทรัสต์ในบัญชีดำเนินการซึ่งเปิดไว้เพื่อรับรายได้จากค่าเช่า</p> <p>4. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขโดยบริษัทเลิครัฐการจำกัดและบริษัทนอร์ทสาธรเรียลตี้จำกัดในบัญชีเพื่อรับเงินประกันซึ่งจะได้รับจากประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สินของบริษัทเลิครัฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด และให้ผู้ให้กู้เป็นผู้ควบคุมดูแลบัญชี โดยผู้ให้กู้ตกลงว่าจะต้องให้นำเงินในบัญชีดังกล่าวไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการซ่อม/สร้างทรัพย์สินซึ่งได้เอาประกันภัยไว้ที่เสียหายเท่านั้น</p> <p>5. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาบริการทุกสัญญาของโครงการสาทร สแควร์ ซึ่งมีอายุสัญญามากกว่า 3 ปี ให้แก่ผู้ให้กู้</p> <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้นข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งคู่สัญญาจะได้ตกลงกัน</p> <p>“การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไข” หมายถึงการโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสิทธิเรียกร้องประโยชน์ ดอกเบี้ย รวมทั้งสิทธิทั้งหลายของผู้โอนซึ่งมีอยู่ภายใต้สิทธิหรือทรัพย์สินที่ได้โอนดังกล่าว เช่น สิทธิที่จะได้รับเงินค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง สิทธิที่จะได้รับเงินประกันภายใต้กรรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้อง และสิทธิในการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากที่เกี่ยวข้องเป็นต้น ซึ่งการโอนสิทธิดังกล่าวให้แก่ผู้ให้กู้นั้นจะมีผลเป็นการโอนสิทธิเด็ดขาดเมื่อ (ก) เกิดเหตุการณ์ต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ว่าเป็นเหตุผิดสัญญา (อาทิเช่น ผู้กู้ไม่ชำระหนี้เงินที่ถึงกำหนด ผู้กู้ผิดข้อปฏิบัติภายใต้เอกสารทางการเงิน รวมทั้งผู้กู้ล้มละลาย เป็นต้น) และ (ข) ผู้ให้กู้ออกหนังสือแจ้งการความมีผลสมบูรณ์ของการโอนสิทธิให้แก่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องเพื่อเรียกร้องให้การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขดังกล่าวข้างต้นมีผลสมบูรณ์</p> <p>“การโอนสิทธิอย่างเด็ดขาด” หมายถึง การโอนสิทธิเรียกร้อง ประโยชน์ ดอกเบี้ย รวมทั้งสิทธิทั้งหลายของผู้โอนให้แก่ผู้ให้กู้ซึ่งมีผลทันทีที่มีการลงนามในสัญญาโอนสิทธิ ทั้งนี้ การโอนสิทธิอย่างเด็ดขาดจะใช้ในการโอนสิทธิในเงินประกันที่จะได้รับภายใต้กรรมธรรม์ประกันภัยประเภทการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักในจำนวนเท่ากับดอกเบี้ยที่ถึงกำหนดและค้างชำระในขณะนั้นภายใต้สัญญา (หากมี)</p>

<p>ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก (Key Financial Covenants)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย/การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 30</li> <li>2. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มิใช่เงินสด (Funded Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกินกว่า 5.5 เท่า โดยเงื่อนไขและรายละเอียดการคำนวณจะเป็นไปตามสัญญาเงินกู้</li> </ol>
<p>ข้อตกลงหลักของผู้กู้ (Key Covenants)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้กู้ตกลงว่าจะไม่ดำเนินการใดๆ ดังต่อไปนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ หรือได้รับยกเว้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ <ul style="list-style-type: none"> <li>- ก่อหนี้ที่มีดอกเบี้ยหรือก่อหนี้หรือภาระผูกพันทางการเงินใดๆ กับ ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงินบริษัทประกันชีวิตบริษัทประกันวินาศภัยและ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ จำนวนเกินกว่า 100 ล้านบาทขึ้นไป อย่างไรก็ตาม ผู้กู้สามารถก่อหนี้ได้ หากการก่อหนี้ดังกล่าวเข้าเงื่อนไข (1) - (3) ดังต่อไปนี้ (1) ไม่มีข้อตกลงและเงื่อนไขสำคัญตามที่สรุปไว้เบื้องต้นในตารางนี้ อันเป็นการให้เปรียบแก่ผู้ให้กู้อื่นมากกว่าผู้ให้กู้ (2) การชำระคืนเงินกู้เป็นไปในคราวเดียว (เว้นแต่กรณีผู้ให้กู้นั้นเป็นบริษัทประกันชีวิตบริษัทประกันวินาศภัยหรือนิติบุคคลอื่นใดซึ่งตามกฎหมาย ที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องมีการชำระคืนหนี้บางส่วน ให้มีการแบ่งชำระคืนเงินกู้ได้ไม่เกินร้อยละ 10 ตลอดอายุของสัญญาเงินกู้) และ (3) เป็นการก่อหนี้เพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งเป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึง ทรัพย์สินประเภทพื้นที่สำนักงาน ร้านค้า และ/หรือห้องประชุมให้เช่า</li> <li>- ก่อภาระผูกพันทางการเงินอื่นใดเว้นแต่เป็นทางการค้ำประกันของผู้กู้ทั้งนี้ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน</li> <li>- ก่อภาระผูกพันอื่นใดเหนือทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก รวมถึงอาคาร สิ่งปลูกสร้าง และอสังหาริมทรัพย์ใด ๆ ที่จะมีขึ้นในอนาคตเหนือทรัพย์สินดังกล่าว เว้นแต่ทรัพย์สินอื่นในอนาคตของกองทรัสต์ หรือเป็นทางการค้ำประกันของกองทรัสต์ หรือการก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์</li> <li>- ในกรณีที่ผู้กู้จะทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีอายุสัญญามากกว่า 3 ปี จะต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ ยกเว้นในบางกรณีที่สามารถเข้ากระทำได้โดยผู้กู้และผู้ให้กู้ ตามเงื่อนไขที่จะกำหนดในสัญญาเงินกู้ซึ่งจะตกลงในเงื่อนไขกันต่อไป</li> <li>- เข้าทำสัญญาเช่าอันเกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้กู้ ทั้งนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือแค่บางส่วน โดยกำหนดให้มีการชำระค่าเช่าในคราวเดียว</li> <li>- ทำธุรกรรมจำหน่าย โอน หรือให้เช่าทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกในลักษณะที่ไม่ใช่การค้ำประกันของผู้กู้</li> </ul> </li> <li>2. ผู้ให้กู้มีสิทธิในการบังคับชำระหนี้กับลูกหนี้หรือหลักประกันการกู้ยืมตามจำนวนเท่าที่ตนเป็นเจ้าของและมีสิทธิได้รับชำระหนี้เหนือมูลหนี้</li> </ol> <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้สัญญาหลักประกันและเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งคู่สัญญาจะได้ตกลงกัน ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยและกฎหมายกำหนด</p>

กรณีผิดสัญญา (Events of Default)	กรณีผิดสัญญาตามเงื่อนไขมาตรฐานต่าง ๆ และกรณีผิดสัญญาอื่นใดตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ และเอกสารทางการเงินที่คู่สัญญาตกลงกัน โดยอาจรวมถึงกรณีผิดสัญญาหากมีการไม่ชำระหนี้เงินที่ถึงกำหนด การผิดข้อปฏิบัติภายใต้เอกสารทางการเงิน การเกิดเหตุผิดนัดภายใต้สัญญาอื่น (Cross Default) การยึดหรือโอนกิจการให้เป็นของรัฐ (Nationalization) การล้มละลาย การที่เอกสารหลักประกันไม่มีผลใช้บังคับหรือสิ้นผลผูกพัน การเปลี่ยนแปลงในทางที่ไม่เป็นคุณอย่างมีนัยสำคัญ การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (เว้นแต่สามารถแก้ไขหรือได้รับการยกเว้นการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่อนุญาตในสัญญาเงินกู้ และ/หรือ อยู่ภายใต้ข้อยกเว้นบางประการที่อาจจะระบุในสัญญาเงินกู้)
ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น	นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินอื่น ๆ ที่คู่สัญญาตกลงกันภายใต้หลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยและกฎหมายกำหนด

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

ชื่อสัญญา		จำนวนเงิน (ล้านบาท)	วงเงินกู้และสินเชื่อที่ชำระ	
		เงินต้น		
1.	สัญญาเงินกู้ระหว่าง กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวเจอร์ (GVREIT) และ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	1,000	วงเงินกู้ที่ 1:	ประเภทวงเงินกู้ระยะยาว จำนวน 1,000 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก
2.	สัญญาเงินกู้ระหว่าง กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวเจอร์ (GVREIT) และ ธนาคารออมสิน	1,000	วงเงินกู้ที่ 1:	ประเภทวงเงินกู้ระยะยาว จำนวน 1,000 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก
รวม		2,000		

ส่งผลให้ ณ สิ้นปีบัญชี วันที่ 30 กันยายน 2563 กองทรัสต์มีภาระหนี้สินคงเหลือภายหลังการชำระคืนด้วยเงินที่ได้รับจากการเสนอขายหุ้นกู้ เพียง 2 วงเงินกับทางธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีวงเงินกู้และสินเชื่อดังนี้

วงเงินกู้ที่ 2 : ประเภทวงเงินกู้ระยะสั้น โดยออกตัวสัญญาใช้เงินไว้เป็นหลักฐาน ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนโดยพิจารณาทบทุนหรือต่อระยะเวลาวงเงินทุกปี จำนวน 160 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการจ่ายเงินประกันการเช่าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก

วงเงินสินเชื่อที่ 3 : ประเภทหนี้ซื้อค้ำประกัน ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนโดยพิจารณาทบทุนหรือต่อระยะเวลาวงเงินทุกปี จำนวน 35 ล้านบาท เพื่อใช้ค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าต่อการไฟฟ้านครหลวงของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก

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 ทั้งนี้รายละเอียดและเงื่อนไขของหุ้นกู้ที่กองทรัสต์เสนอขายสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ใน “หัวข้อ การจัดการและการกำกับดูแล หัวข้อ ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก”

โครงสร้างการจัดการ

1 ข้อมูลผู้จัดการกองทรัสต์

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

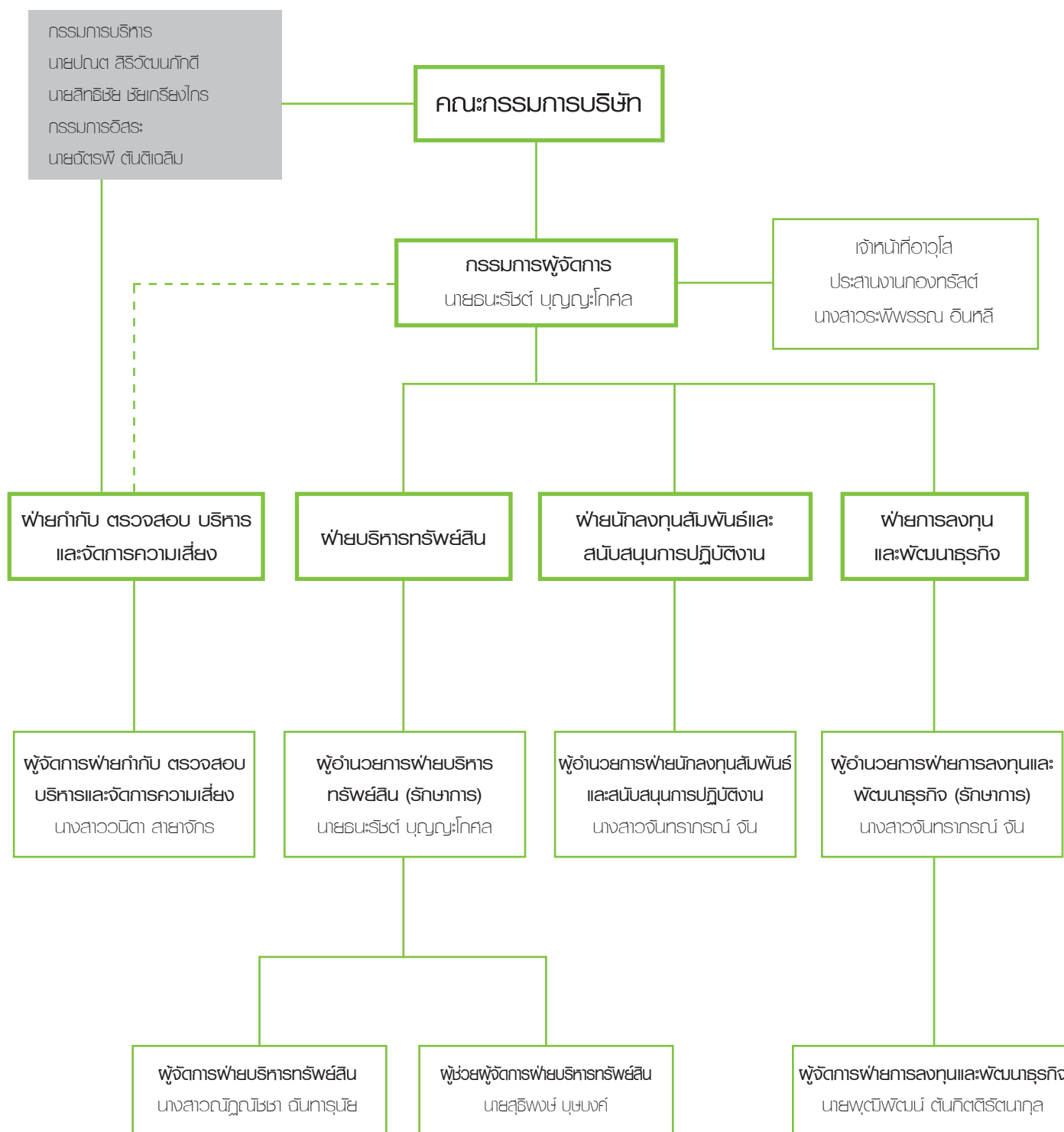
ชื่อบริษัท	บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (Univentures REIT Management Company Limited)
เลขทะเบียนบริษัท	0105558004214
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	9 มกราคม พ.ศ. 2558
ที่ตั้งของบริษัท	57 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ชั้น 22 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์: 02-643-7620 โทรสาร: 02-643-7625 อีเมล: ir-uvrm@univentures.co.th เว็บไซต์: www.gvreit.com
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท (ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10บาท)
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) (99.997%)
รายชื่อกรรมการ	1. นายปณต สิริวัฒนภักดี (กรรมการบริหาร) 2. นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร (กรรมการบริหาร) 3. นายฉัตรพี ตันติเฉลิม (กรรมการอิสระ)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	กรรมการสองท่านจากรายชื่อกรรมการข้างต้นลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท
รอบระยะเวลาบัญชี	สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายนของทุกปี

1.1 โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่าย ได้แล้วทั้งหมด
1	บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	999,970	99.997
2	บริษัท ยูนิเวนเจอร์ แคปปิตอล จำกัด	15	0.0015
3	บริษัท ยูนิเวนเจอร์ แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด	15	0.0015
รวม		1,000,000	100

## 1.2 โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารตามโครงสร้างสายการบริหารงาน ดังนี้







## รายชื่อและประวัติคณะกรรมการ

**นายอัครพี ตันติเฉลิม**

**ตำแหน่ง** ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ

### คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

- ปริญญาโท สาขาการเงิน สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจ ศศินทร์

### สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

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

### ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

- 2558 – ปัจจุบัน  
ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ  
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- 2561 – ปัจจุบัน  
กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ  
บริษัท เบรล 8 พลัส จำกัด
- 2560 – ปัจจุบัน  
กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน / กรรมการบรรษัทภิบาล  
บริษัท แม็ทซิ่ง แม็กซิไมซ์ โซลูชั่น จำกัด (มหาชน)
- 2558 – ปัจจุบัน  
กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน  
บริษัท เอสไอเอสบี จำกัด (มหาชน)
- 2558 – ปัจจุบัน  
รองประธานกรรมการ / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร  
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทาลิส จำกัด
- 2552 – ปัจจุบัน  
กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ  
บริษัทหลักทรัพย์ เพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ จำกัด (มหาชน)

### ประสบการณ์ทำงานย้อนหลัง

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

## นายปณต สิริวัฒนภักดี

ตำแหน่ง กรรมการ / กรรมการบริหาร

### คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

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

### สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

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

### ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

- 2558 – ปัจจุบัน  
กรรมการ / กรรมการบริหาร  
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- 2562 – ปัจจุบัน  
กรรมการ  
บริษัท นอร์ม จำกัด
- 2562 – ปัจจุบัน  
กรรมการ  
บริษัท นอร์ม (2019) จำกัด
- 2561 – ปัจจุบัน  
กรรมการ  
บริษัท เฟรเซอร์ส แอสเซ็ทส์ จำกัด
- 2561 – ปัจจุบัน  
กรรมการ  
บริษัท ควอนตัม เทรดดิง จำกัด
- 2561 – ปัจจุบัน  
กรรมการ  
บริษัท เทอราโกร เฟอร์ติไลเซอร์ จำกัด
- 2561 – ปัจจุบัน  
กรรมการ  
บริษัท เอ็นวาย พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- 2560 – ปัจจุบัน  
กรรมการ/กรรมการบริหาร  
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
- 2560 – ปัจจุบัน  
กรรมการ  
บริษัท สิริดำรงธรรม จำกัด
- 2560 – ปัจจุบัน  
กรรมการ  
บริษัท ภัคดีวัฒนา 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  
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด
- 2559 – ปัจจุบัน  
กรรมการ  
Fraser's Logistics & Industrial Asset Management Pte Ltd.,  
Manager of Fraser's Logistics & Industrial Trust (REIT/Trust)



- 2558 – ปัจจุบัน  
กรรมการ  
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด
- 2558 – ปัจจุบัน  
กรรมการ  
บริษัท ควอนตัม แคปปิตอล ดีเวลลอปเม้นท์ 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
- 2556 – ปัจจุบัน  
กรรมการ  
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด
- 2555 – ปัจจุบัน  
รองประธานกรรมการ/ประธานกรรมการบริหาร/  
กรรมการพิจารณาค่าตอบแทนและสรรหา  
บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- 2555 – ปัจจุบัน  
กรรมการ  
บริษัท เอส เอ็ม เจ ซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- 2554 – ปัจจุบัน  
กรรมการ  
บริษัท ทีซีซี เอ็กซิปปัน แอนด์ คอนเวนชัน เซ็นเตอร์ จำกัด
- 2554 – ปัจจุบัน  
กรรมการ  
บริษัท เอ็น.ซี.ซี. เอ็กซิปปัน 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 ชีวาครม อินเตอร์เนชั่นแนล เฮลท์ รีสอร์ท จำกัด
- 2552 – ปัจจุบัน  
กรรมการ  
บริษัท เดอะชะอำ ยอร์ช คลับ โฮเต็ล จำกัด
- 2552 – ปัจจุบัน  
กรรมการ  
International Beverage Holdings (China) Limited
- 2551 – ปัจจุบัน  
กรรมการ  
International Beverage Holdings Limited
- 2550 – ปัจจุบัน  
รองประธานกรรมการ/ประธานกรรมการบริหาร/กรรมการพิจารณา  
ค่าตอบแทนและสรรหา/กรรมการกำกับดูแลบริษัทภิบาล  
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)
- 2550 – ปัจจุบัน  
กรรมการ  
บริษัท อเทลฟอส จำกัด
- 2550 – ปัจจุบัน  
กรรมการ  
บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ จำกัด (มหาชน)
- 2549 – ปัจจุบัน  
กรรมการ  
บริษัท คริสตอลลา จำกัด
- 2549 – ปัจจุบัน  
กรรมการ  
บริษัท พรรณฉิธร จำกัด
- 2548 – ปัจจุบัน  
กรรมการ  
InterBev (Singapore) Limited
- 2547 – ปัจจุบัน  
กรรมการ  
บริษัท เปียร์ทิพย์ บริวเวอรี่ (1991) จำกัด
- 2545 – ปัจจุบัน  
รองประธานกรรมการ  
บริษัท แก่นขวัญ จำกัด

- 2545 – ปัจจุบัน  
รองประธานกรรมการ  
บริษัท เทพอโรไนท์ จำกัด
- 2545 – ปัจจุบัน  
รองประธานกรรมการ  
บริษัท สุราษฎร์ธานี จำกัด
- 2545 – ปัจจุบัน  
รองประธานกรรมการ  
บริษัท อธิมาตร จำกัด
- 2545 – ปัจจุบัน  
รองประธานกรรมการ  
บริษัท เอส.เอส. การสุรา จำกัด
- 2544 – ปัจจุบัน  
กรรมการ  
บริษัท ที.ซี.ซี. เทคโนโลยี จำกัด
- 2544 – ปัจจุบัน  
กรรมการ  
International Beverage Holdings (UK) Limited
- 2544 – ปัจจุบัน  
กรรมการ  
Blairmhor Distillers Limited
- 2544 – ปัจจุบัน  
กรรมการ  
Blairmhor Limited
- ปัจจุบัน  
กรรมการ  
กลุ่มบริษัททีซีซี

#### ประสบการณ์ทำงานย้อนหลัง

- 2558 – 2563  
กรรมการ  
บริษัท ทีซีซี โฮลดิ้งส์ (2519) จำกัด
- 2560 – 2562  
กรรมการ  
บริษัท ทรัพย์สมบูรณ์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ พลัส จำกัด
- 2553 – 2562  
กรรมการ  
บริษัท นอร์ท ปาร์ค เรียวเอสเตท จำกัด
- 2553 - 2562  
กรรมการ  
บริษัท นอร์ทปาร์ค กอล์ฟแอนด์สปอร์ตคลับ จำกัด
- 2552 - 2562  
กรรมการ  
บริษัท หนองคายคันทรี กอล์ฟคลับ จำกัด

- 2557 - 2561  
กรรมการ  
บริษัท โทนิค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
- 2555 - 2560  
กรรมการ  
บริษัท ทีซีซี ภูมิพัฒน์ จำกัด
- 2550 – 2560  
กรรมการ/กรรมการบริหาร  
บริษัท อาหารสยาม จำกัด (มหาชน)
- 2548 – 2560  
กรรมการ/กรรมการบริหาร  
บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ จำกัด (มหาชน)
- 2556 - 2559  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร  
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)
- 2549 - 2559  
กรรมการ  
บริษัท สิริwana จำกัด
- 2556 - 2558  
กรรมการ  
บริษัท ทิพย์สุโขทัย ไปโอ-เทค จำกัด
- 2556 - 2558  
กรรมการ  
บริษัท ทิพย์สุพรรณบุรี ไปโอเอนเนอีย จำกัด
- 2554 – 2558  
กรรมการ  
บริษัท ทิพย์สุโขทัย ไปโอ รีไฟเนอรี จำกัด
- 2554 - 2558  
กรรมการ  
บริษัท ทิพย์นครสวรรค์ ไปโอเอนเนอีย จำกัด
- 2551 - 2558  
กรรมการ  
บริษัท ทิพย์กำแพงเพชร ไปโอเอนเนอีย จำกัด
- 2551 - 2558  
กรรมการ  
บริษัท น้ำตาลทิพย์นครสวรรค์ จำกัด
- 2549 - 2558  
กรรมการ  
บริษัท น้ำตาลทิพย์กำแพงเพชร จำกัด
- 2549 - 2558  
กรรมการ  
บริษัท อุตสาหกรรมน้ำตาลสุพรรณบุรี จำกัด



## นายสิทธิชัย ศรีศรียงไกร

ตำแหน่ง กรรมการ / กรรมการบริหาร

### คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

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

### ประวัติการอบรมหลักสูตรจากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- DCP Refresher Course (2/2549)
- Director Certification Program (DCP 26/2546)
- 2561 – ปัจจุบัน  
กรรมการ  
บริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ หัวหิน จำกัด
- 2559 - ปัจจุบัน  
รองกรรมการผู้อำนวยการใหญ่อาวุโส  
บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ จำกัด (มหาชน)
- 2559 - ปัจจุบัน  
กรรมการ  
บริษัท วัฒนภักดี จำกัด
- 2556 – ปัจจุบัน  
กรรมการ  
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด
- 2556 – ปัจจุบัน  
กรรมการ  
เฟรเซอร์ แอนด์ นีฟ ลิมิเต็ด
- 2555 – ปัจจุบัน (5 พฤศจิกายน 2563)  
กรรมการ / กรรมการบริหาร  
บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

### ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง

- 2558 – ปัจจุบัน  
กรรมการ / กรรมการบริหาร  
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- 2563 - ปัจจุบัน  
กรรมการ  
บริษัท เปียร์ซัง จำกัด
- 2562 - ปัจจุบัน  
กรรมการ  
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
- 2562 - ปัจจุบัน  
กรรมการ  
BeerCo Limited
- 2562 - ปัจจุบัน  
กรรมการ  
บริษัท ฟู้ด แอนด์ เบฟเวอเรจ โฮลดิ้ง จำกัด
- 2561 – ปัจจุบัน  
กรรมการ / กรรมการบริหาร / กรรมการบริหารความเสี่ยง /  
กรรมการกำกับดูแลกิจการ  
บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)



- 2555 - ปัจจุบัน  
กรรมการ  
เพ็ทฟอร์ม (ไทยแลนด์) จำกัด
- 2554 – ปัจจุบัน  
กรรมการ / รองประธานคณะกรรมการบริหาร คนที่ 2  
บริษัท เสริมสุข จำกัด (มหาชน)
- 2550 – ปัจจุบัน  
กรรมการ / กรรมการบริหาร  
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ 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 / รองประธานกรรมการบริหาร  
บริษัท เปียร์ทิพย์ บรวิเวอร์รี่ (1991) จำกัด

- 2546 – ปัจจุบัน  
กรรมการ  
บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ จำกัด (มหาชน)
- 2544 – ปัจจุบัน  
กรรมการ / กรรมการบริหาร  
บริษัท เบอร์ลี ยูคเกอร์ จำกัด (มหาชน)
- ปัจจุบัน  
กรรมการ  
ทีซีซี แอสเซ็ทส์ (ประเทศไทย) จำกัด
- ปัจจุบัน  
กรรมการ  
บริษัท ไทย เบเวอร์เรจ แคน จำกัด
- ปัจจุบัน  
กรรมการ  
บริษัท บิ๊กซี รีเทล โฮลดิ้ง จำกัด

#### ประสบการณ์ทำงานย้อนหลัง

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

### 1.3 ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

คณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้มีส่วนสำคัญในการให้ความเห็นชอบในวิสัยทัศน์ การกิจ กลยุทธ์ ทิศทางและกำหนดนโยบายของบริษัทฯ เกี่ยวกับการดำเนินงานและแผนการประกอบธุรกิจ ทั้งระยะสั้นและระยะยาว กำหนดนโยบายการเงิน การบริหารความเสี่ยงและภาพรวมองค์กร กำกับดูแลตรวจสอบและประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพเป็นไปตามนโยบายและแผนการประกอบธุรกิจที่กำหนดไว้ ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ มติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ ยังมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูลของรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของบริษัทฯ มีดังต่อไปนี้

(1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติของที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethic)

(2) บริหารจัดการกิจการของบริษัทฯ และกองทรัสต์ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ รวมทั้งกำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ เช่น การลงทุนของกองทรัสต์ ผลประกอบการของกองทรัสต์ ร่างงบประมาณประจำปีและแผนธุรกิจของกองทรัสต์ พิจารณาปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ ผลการดำเนินงานของฝ่ายต่างๆ และพิจารณารายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เป็นต้น

(3) กำกับดูแล รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานช่วยให้การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและกฎระเบียบว่าด้วยการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์

(4) กำกับดูแลการติดตามผลการดำเนินงานด้านต่างๆ ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างต่อเนื่อง รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด และสามารถจัดการอุปสรรคปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม

(5) พิจารณากำกับดูแลรวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้บริษัทฯ มีระบบควบคุมภายใน รวมถึงระบบการทำงานที่มี ประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

(6) พิจารณากำกับดูแล และดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและแผนงานที่สำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ

(7) พิจารณากำกับดูแล ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงการแต่งตั้งผู้บริหารระดับกรรมการผู้จัดการ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารได้ ปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มความสามารถ และเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

(8) พิจารณากำกับดูแล การประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

(9) คณะกรรมการอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติ รายการที่ตนเอง หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์

(10) พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติในเรื่องดังต่อไปนี้

(ก) การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ และดำเนินการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ในกรณีที่การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

(ข) การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และทรัสต์

(ค) การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(ง) การคัดเลือกผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ หรือที่ปรึกษาอื่นๆ เป็นต้น

(จ) งบการเงินของกองทรัสต์ที่ผ่านการสอบทานและตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี

(ฉ) งบประมาณประจำปีและแผนงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่ระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในฉบับนี้กำหนดให้คณะกรรมการอนุมัติ

(ช) รายจ่ายพิเศษ หรือการลงทุนพิเศษที่อยู่นอกเหนือจากงบประมาณประจำปี ซึ่งฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ ทำเรื่องขออนุมัติ

(ซ) ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(11) พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติเกี่ยวกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุน จำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หรือการบริหารจัดการกองทรัสต์ของฝ่ายบริหารทรัพย์สิน และฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และกฎหมาย รวมทั้งประกาศต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น บริษัทฯ จะจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการเพื่อให้คณะกรรมการพิจารณารับทราบ และอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในการดำเนินงานของบริษัทฯ ในเรื่องดังต่อไปนี้

(1) เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่อรับทราบ

(ก) ผลประกอบการของบริษัทฯ และของกองทรัสต์

(ข) ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดยบริษัทฯ ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น รวมถึงแนวทางในการดำเนินการแก้ไข ด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารหรือสภามิตรทรัพย์

(ค) แนวทางในการบรรเทาความเสี่ยง หรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

(ง) ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆ ในบริษัทฯ อันได้แก่ ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน และฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน รวมถึงปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงานและแนวทางในการแก้ไข

(จ) จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไข

(2) เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่ออนุมัติ

(ก) กำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ ปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์

(ข) ร่างงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจประจำปีรวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ประจำปีที่ได้จัดทำขึ้นโดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารหรือสภามิตรทรัพย์

(ค) แนวทางในการดำเนินการรับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการ

(ง) รายการระหว่างกันและรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์

(จ) เรื่องอื่นใดที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

(ฉ) เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และกองทรัสต์

## กรรมการอิสระ

กรรมการอิสระของบริษัทฯ มีจำนวน 1 ท่าน ซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัทฯ โดยการคัดเลือกคณะกรรมการอิสระของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย

(2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี

(3) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระหรือผู้บริหาร 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 บริษัทย่อยบริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน และไม่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทใหญ่บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี

(6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 (สอง) ล้านบาทต่อปี จากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ในกรณีให้ผู้ให้บริการทางวิชาชีพเป็นนิติบุคคล ให้รวมถึงการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการ ของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี

(7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้น เพื่อเป็นตัวแทนของ กรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้อง กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ

(8) ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของ ตลาดหลักทรัพย์ และต้องไม่มีลักษณะขาดความน่าไว้วางใจ ตามประกาศ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง การกำหนด ลักษณะขาดความน่าไว้วางใจของกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ

(9) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมาย หลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมาย ว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่า ด้วยการป้องกันและปราบปราม การฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่า จะเป็นกฎหมายไทยหรือ กฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจ ตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมที่ เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการ หลอกลวงฉ้อฉล หรือทุจริต

(10) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็น อิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีการกำหนด ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระของ บริษัทฯ ดังต่อไปนี้

(1) พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูล ในรายงาน ทางการเงินของบริษัทฯ และกองทรัสต์ ให้มีความถูกต้องครบถ้วนเพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา

(2) พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายใน และระบบการทำงาน ที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

(3) พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ ให้เป็นไป ตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าว สมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์

(4) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มอบหมาย และเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

(5) กำหนดให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ จะต้องรายงาน ให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้คำแนะนำ ที่จำเป็นในเรื่องดังต่อไปนี้

(ก) รายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์

(ข) จุดอ่อนและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบ การควบคุมภายในและระบบการทำงาน ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการ กองทรัสต์ และความคืบหน้าในการแก้ไข

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทและกรรมการอิสระจะมีบทบาท ที่สำคัญในการกำกับดูแลและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการ

ดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ และสัญญา ที่เกี่ยวข้องส่วนกรรมการผู้จัดการจะมีหน้าที่ในการควบคุม ติดตาม บังคับ บัญชาและดูแลการทำงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้ สามารถดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพโดยบริษัทฯ มีการกำหนด ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการดังนี้

(1) รับผิดชอบ ดูแล บริหารการดำเนินงาน และ/หรือ การบริหารงานประจำวัน รวมถึงการกำกับดูแลการดำเนินงาน โดยรวม ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามกฎระเบียบ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และมติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

(2) กำหนดโครงสร้างองค์กรวิธีการบริหารงาน รวมถึงการคัดเลือกการฝึกอบรม การว่าจ้าง และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัทฯ และ กำหนดอัตราค่าจ้าง เงินเดือน ค่าตอบแทน โบนัส และสวัสดิการต่างๆ สำหรับพนักงาน

(3) ดูแลและควบคุมการปฏิบัติงานด้านต่างๆ ของบริษัทฯ ในฐานะ ผู้จัดการกองทรัสต์

(4) เป็นตัวแทนบริษัทฯ ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายในการ ติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง

(5) มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม ปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

(6) มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบใดๆ ตามที่ได้รับมอบหมาย หรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ

(7) ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ มอบหมายให้ บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ การมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตาม หนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือ ให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของบริษัทฯ ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมาย อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้น จะต้องไม่มี ลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตน หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ใน ลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์

## รายชื่อและประวัติผู้บริหาร



### นายณรัชต์ บุญญะโกศล

กรรมการผู้จัดการ

#### ประสบการณ์ทำงาน

- พฤษภาคม 2563 – ปัจจุบัน  
รักษาการ ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารทรัพย์สิน  
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- มีนาคม 2561 – ปัจจุบัน  
กรรมการผู้จัดการ  
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- พฤษภาคม 2555 – มีนาคม 2561  
ผู้จัดการกองทุนอาวุโส ฝ่ายจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์  
และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน  
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด
- สิงหาคม 2543 – เมษายน 2555  
ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์  
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด

#### คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท  
บริหารธุรกิจ สาขาการเงิน  
สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์

### นางสาวจันทร์ภรณ์ จัน

หัวหน้าฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน

#### คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต  
(ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์)  
คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี  
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

#### ประสบการณ์ทำงาน

- พฤษภาคม 2563 – ปัจจุบัน  
รักษาการ ผู้อำนวยการฝ่ายการลงทุนและพัฒนาธุรกิจ  
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- ธันวาคม 2558 – ปัจจุบัน  
หัวหน้าฝ่าย นักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน  
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- กันยายน 2560 - มีนาคม 2561  
ดำรงตำแหน่งและปฏิบัติงาน รักษาการกรรมการผู้จัดการ  
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- พฤศจิกายน 2549 – พฤศจิกายน 2558  
Assistant Vice President (Finance)  
บริษัท แปซิฟิค สตาร์ อินเทอร์เน็ตเซ็นแนล (ประเทศไทย) จำกัด



## นางสาววนิดา สายจักร

ผู้จัดการฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง

### คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี  
บัญชี  
บัณฑิตมหาวิทยาลัยเชียงใหม่

### ประสบการณ์ทำงาน

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

## นางสาวณัฐณัชชา ฉันทารุณย์

ผู้จัดการฝ่ายบริหารทรัพย์สิน

### คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี  
สังคมวิทยาบัณฑิต  
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

### ประสบการณ์ทำงาน

- ธันวาคม 2561 – ปัจจุบัน  
ผู้จัดการ ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน  
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- เมษายน 2554 – พฤศจิกายน 2561  
ผู้จัดการอาคาร  
บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมเนจเม้นท์ จำกัด
- มิถุนายน 2551 – มีนาคม 2554  
เลขานุการ ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน  
บริษัท อัมรินทร์ราชประสงค์ จำกัด

## นายวุฒิพัฒน์ ตันกิตติรัตนกุล

ผู้จัดการฝ่ายการลงทุนและพัฒนาธุรกิจ

### คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท  
MSc Investment and Hedge  
Fund Management  
University of Glasgow

### ประสบการณ์ทำงาน

- มิถุนายน 2561 – ปัจจุบัน  
ผู้จัดการ ฝ่ายการลงทุนและพัฒนาธุรกิจ  
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- กุมภาพันธ์ 2558 - พฤษภาคม 2561  
ผู้จัดการกองทุน ฝ่ายจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์  
และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน  
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

## 1.4 หน้าที่ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

### หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

#### (1) หน้าที่โดยทั่วไป

(1.1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมและเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม และต้องรับผิดชอบอย่างไม่มีข้อจำกัดความรับผิดในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ และ/หรือปฏิบัติหน้าที่ไม่ถูกต้องครบถ้วน

(1.2) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

(ก) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

(ข) เปิดเผยให้เห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือนและไม่ทำให้สำคัญผิด

(ค) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหายหรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์

(ง) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้นต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และหากมีกรณีนี้อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไป เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น

นอกจากนี้ ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือผู้ลงทุน ดังนี้

1. เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง

2. มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน

3. มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าว ต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านการกระทำในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น

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

(จ) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ.ทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับ โดยอนุโลม และไม่สนับสนุนสั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว

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

1. จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐานรวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่มั่นใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือการรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

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

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องประสานงาน และจัดส่งข้อมูลเอกสารต่างๆ แก่ทรัสต์โดยมีเอกสาร ความถี่ และกำหนดเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเอกสารอื่นใดที่ทรัสต์ร้องขอตามจำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ภายในกำหนดเวลาอันสมควร

(1.3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

(1.4) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอน อสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย

(ข) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

1. ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี

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

(1.5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(1.6) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็น เพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนสำเร็จลุล่วงไป

(1.7) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษา เพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา

(ข) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรง หรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น

(1.8) ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องจัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้น

รอบบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

(1.9) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

(1.10) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตามที่กำหนดใน พ.ร.บ. หลักทรัพย์กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจงจัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการหรือดำเนินการดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง หรือ ร้องขอ

(1.11) หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือกซื้อ ขาย เช่า เช่าช่วง ให้เช่า หรือให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์รับค่านายหน้า หรือ ผลประโยชน์ตอบแทนที่ได้จากการให้บริการ (Soft Commission) หรือผลประโยชน์อื่นใดจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม หรือ ผู้สนับสนุน (Sponsor) ผู้ขายหลักทรัพย์ ผู้ให้บริการ หรือบริษัทนายหน้าเป็นรายได้ หรือประโยชน์ของตนเอง

(1.12) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ไว้ในหนังสือชี้ชวนแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อผู้ลงทุนและทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ และความสะดวกสมผลของธุรกรรมนั้น ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้ำประกันหรือ ได้รับการค้ำประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหาร เป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้แก่กัน เป็นต้น

(1.13) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตน ต้องระบุเรื่องดังกล่าวพร้อมทั้งระบุหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการคัดเลือกผู้รับดำเนินการของผู้รับดำเนินการไว้ด้วย ทั้งนี้ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555

## (2) หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

(2.1) เพื่อให้การดูแลและบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มี

ประสิทธิภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้

(ก) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามกฎหมายและกฎเกณฑ์กำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์โดยรวม

(ข) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ

(ค) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นรายทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น

(ง) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์(ถ้ามี) เพื่อให้มีผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ

(จ) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมาย กฎเกณฑ์สัญญาก่อตั้งทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์กำหนด

(ฉ) การเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามหลักเกณฑ์ที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออก โดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์

(ช) การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)

(ซ) การตรวจสอบและควบคุมภายใน

(ฌ) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน

(ญ) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้ โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด ดังนี้

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็นเพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากขึ้น ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(1) การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์

(2) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง ในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้

(3) ในกรณีที่มีการมอบหมายงานที่เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ต้องมอบหมายให้กับผู้ที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

การมอบหมายงานให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการข้างต้น ต้องมีใช้การมอบหมายระบบและงานตามข้อ (2.1) (ก) (ข) (ค) (ง) และ (ฌ) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตน นอกเหนือจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น การมอบหมายให้บุคคลอื่นบริหารทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง ตลอดจนการกำกับและตรวจสอบการดำเนินการของผู้รับดำเนินการ ทั้งนี้ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555

(2.2) บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์

(2.3) คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสาร หลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือกรับตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่ง ให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(2.4) ดำเนินการต่างๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมีอาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ เช่น

(ก) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ และสอดคล้องกับข้อมูลพื้นฐานที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(ข) กำหนดวงเงินกู้ยืมและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์

(ง) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์

(จ) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

(ฉ) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม

(ช) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่า และผู้ใช้บริการ (Tenant Mix)



(ซ) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า สัญญาใช้บริการ และสัญญาทบทวนอัตราหรือราคาปล่อยเช่า การบอกเลิกหรือต่ออายุสัญญาเช่า เป็นต้น ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นเช่าทำสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปี ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการได้โดยไม่ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ก่อน และไม่เป็นการตัดสิทธิทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์หากปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเช่าทำสัญญาเช่าดังกล่าวโดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

(ฌ) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนตลอดจนดูแลและดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนนั้นไม่ถูกนำไปใช้ในการประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

(ญ) จัดการและบริหารพื้นที่ให้เช่า เช่น ควบคุมดูแลการปล่อยเช่าพื้นที่ การเจรจาต่อรองกับผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า

(ฎ) ประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีต เพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและการให้บริการพื้นที่ที่จัดทำสัญญาเช่าสัญญาให้บริการพื้นที่ และสัญญาให้บริการที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ที่เหมาะสม และประเมินผลการติดตามเรียกเก็บค่าเช่า ค่าบริการพื้นที่ค่าใช้จ่าย เพื่อบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญ หรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)

(ฏ) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน

(ฐ) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหารบำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่เทียบเคียงได้กับอุตสาหกรรม

(2.5) ตรวจสอบให้มั่นใจว่า กองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์และ/หรือ สิทธิโดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือลงทุนในสิทธิการเช่า รวมทั้งสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญามีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมาย และมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว

(2.6) จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวนรายงานประจำปีของกองทรัสต์ และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่างๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อยห้า (5) ปี นับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว

(2.7) จัดทำและเผยแพร่ทางการเงิน รายงานประจำปี และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ ที่ถูกต้องครบถ้วนและเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกรรมการ และผู้บริหาร ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ต้อง

รับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบ ที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใดได้รับการตรวจสอบว่า มีความถูกต้อง ครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมาย ประกาศ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว

(2.8) ดูแลให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอ ก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่างๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์

(2.9) ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมาย หรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐ หรือองค์กรกำกับดูแลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์

(2.10) จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชีซึ่งหมายความว่ากำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ โดยจะจ่ายภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดีในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

(2.11) กำหนดขอบเขตการดำเนินงานหรือการประเมินของผู้ประเมินทรัพย์สินในแต่ละปี ให้รวมถึงการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกัน และมีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินของกองทรัสต์

(2.12) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจัดจ้างนายหน้า เพื่อมาทำการช่วยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในกระบวนการจัดหาผู้เช่า

(2.13) ในการลงทุนทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีหน้าที่ในการจัดการลงทุนทรัพย์สินอื่นตามหลักเกณฑ์ที่ประกาศ สร. 26/2555 และสัญญาสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อยห้า (5) ปี นับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าวก่อตั้งทรัสต์กำหนด แต่ทั้งนี้ การมอบหมายดังกล่าวมิได้เป็นการตัดสิทธิของทรัสต์ในการมอบหมายให้ผู้อื่นดำเนินการจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก

**(3) หน้าที่จากการมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)**

แม้ผู้จัดการกองทรัสต์จะมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ที่เป็นบุคคลภายนอก ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงต้องกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยต้องดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(3.1) การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์การว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากภายนอกให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่



กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขายการตลาด และการบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

(ก) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพ เชื่อเสีย และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในเรื่องความสามารถในการจัดหาผู้เช่า ผู้ใช้บริการ การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น

(ข) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ที่เรียกเก็บได้จริงหรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น

(ค) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ

(ง) จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างการสอบบัญชี และให้รายงานจุดอ่อน หรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เป็นต้น

ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมการปฏิบัติงาน

(จ) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้างผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้นเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ เพื่อทดแทนรายเดิม อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินและสัญญากู้ยืมเงินมีข้อกำหนดในการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยอาศัยเหตุตามที่กำหนดไว้จะกระทำได้ก็ต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ที่กู้ยืมเงินของกองทรัสต์

(3.2) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยให้ดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการจัดทำหรือพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่าย เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ กำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้แต่ละเดือนและแต่ละปีควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายเป็นไปตามแผนงบประมาณที่วางไว้ โดยแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์

(ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่มุ่งใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ และลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

(ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดหารายได้ และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ให้แก่กองทรัสต์ และควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามกลยุทธ์ที่วางไว้

(ง) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ หรือมีส่วนร่วมในการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ในแต่ละปี

(จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือมีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบายค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่เพื่อให้อัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่เป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น

(ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคาร เพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่เทียบเคียงได้กับอุตสาหกรรม

(ช) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป

(ซ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่าและ/หรือ ค่าบริการครบถ้วน

(ฌ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและ ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่างๆ ให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด

(ญ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(ฎ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกและประเมินระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการติดตามควบคุม และสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) จัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์ครบถ้วนถูกต้อง
- (2) ไม่เรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนเกินความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดให้เรียกเก็บได้
- (3) มีการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถใช้จ่ายผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว

### 1.5 ระบบการควบคุมภายใน และกระบวนการทำงาน เพื่อป้องกันหรือจัดการกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์การแบ่งฝ่ายงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานในผู้จัดการกองทรัสต์

#### 1.5.1 จำแนกตามรายละเอียดของงาน

บริษัท ฯ ได้รับการจัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจหลักเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตาม พ.ร.บ.ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน บริษัท ฯ ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 4 ฝ่ายหลัก เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของบริษัท ฯ เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และกฎหมาย รวมถึงกฎ และ/หรือระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ฝ่ายงานต่างๆ ของบริษัท ฯ และขอบเขตของงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่าย สามารถสรุปได้ดังนี้

#### 1. ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง

- กำกับดูแลบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการลงทุนของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
- จัดโครงสร้างองค์กรและแนวทางการดำเนินการ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- ดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติและปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ประเมินผลงานและการปฏิบัติงานของบุคลากร
- ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ว่า เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และเพื่อทำให้มั่นใจว่ากองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องทราบถึง กฎหมายและกฎระเบียบที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง
- ดำเนินการสรุปและนำเสนอเพื่อพิจารณาและอนุมัติจากคณะกรรมการสำหรับกรณีรายจ่ายพิเศษหรือรายจ่ายนอกงบประมาณ

#### 2. ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน

- ดำเนินการคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์
- วางแผนและกำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
- วางแผนการตลาดและส่งเสริมการขายการประชาสัมพันธ์
- กำหนดกลยุทธ์การแข่งขัน เพื่อสร้างผลตอบแทนได้ตามเป้าหมายที่กำหนด

- จัดทำประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์
- ควบคุมดูแล และตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ดูแลการใช้ประโยชน์ การรักษาความสะอาดและความปลอดภัยจากทรัพย์สินของกองทรัสต์
- การควบคุมดูแลทรัพย์สิน
- ดูแลผู้เช่าและผู้ให้บริการ
- ดูแลการจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ให้มีความครบถ้วนและถูกต้อง
- ดูแลการจัดการค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพ

#### 3. ฝ่ายการลงทุนและพัฒนาธุรกิจ

- ดำเนินงานตามแผนงาน เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์รวมถึงการดูแลบริหารกองทรัสต์
- วางแผนคัดเลือกและพิจารณาวางแผนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์รวมถึง การลงทุนในทรัพย์สินอื่น
- จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบ หรือสอบทานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน
- จัดทำประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์
- ดูแลเกี่ยวกับนโยบายและการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ (ถ้ามี)
- จัดการบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์

#### 4. ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน

- จัดทำและเปิดเผยข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ และคู่สัญญา ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย ประกาศที่เกี่ยวข้อง หรือสัญญาต่างๆ เช่น การจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การจัดทำรายงานประจำปี และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์รวมทั้งข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์
- ติดต่อและดูแลผู้ถือหุ้นทรัสต์
- ดูแลจัดหาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญเพิ่มเติม
- จัดอบรมและพัฒนาองค์ความรู้ของบุคลากรเพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น
- ควบคุม ติดตาม ประสานงานและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้จัดทำและดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (งานที่มีการ Outsource)
- การรับซื้อหรือเรียนและการดำเนินการกับข้อพิพาท
- การจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์
- งานสนับสนุนการปฏิบัติงาน เช่น การบริหารงานบุคคล การจัดการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและคอมพิวเตอร์ การบริหารงานทั่วไป การจัดซื้อจัดจ้าง

#### 1.5.2 จำแนกตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์

เพื่อให้บริษัทฯ สามารถปฏิบัติงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพและ เพื่อให้บริษัทฯ มีคุณสมบัติเป็นไปตามข้อ

กำหนดที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. บริษัทฯ จึงได้จัดทำมีระบบงานตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งประกอบด้วย

- (1) ระบบการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์
- (2) ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์
- (3) ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง
- (4) ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ (ถ้ามี)
- (5) ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์

- (6) ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์
  - (7) ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
  - (8) ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน
  - (9) ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
  - (10) ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย
  - (11) ระบบการจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
- โดยในแต่ละระบบจะมีระบบงานย่อย มีรายละเอียดตามตารางดังต่อไปนี้

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
1. ระบบการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> <li>ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายการลงทุนและพัฒนาธุรกิจ และกำกับดูแลการดำเนินงานโดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)</li> <li>ระบบและขั้นตอนการสอบทานรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (Appraisal Report) (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายบริหารทรัพย์สิน / ฝ่ายการลงทุนและพัฒนาธุรกิจ และกำกับดูแลการดำเนินงานโดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)</li> <li>การให้ความร่วมมือแก่ทรัสต์ (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน และกำกับดูแลการดำเนินงานโดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)</li> </ul>
2. ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> <li>ระบบการติดตาม วิเคราะห์และประเมินความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)</li> <li>ระบบการควบคุมดูแลทรัพย์สิน (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายบริหารทรัพย์สิน และกำกับดูแลการดำเนินงานโดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)</li> </ul>
3. ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ที่เกี่ยวข้อง	<ul style="list-style-type: none"> <li>การเปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)</li> <li>การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)</li> <li>การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)</li> <li>การติดตามประเด็นเกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจ (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)</li> <li>การติดตามประเด็นเกี่ยวกับความเป็นอิสระในการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)</li> <li>การเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบริษัท/บุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)</li> </ul>

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
4. ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ (ถ้ามี)	<ul style="list-style-type: none"><li>ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบดำเนินงานของฝ่ายบริหารทรัพย์สิน และกำกับดูแลการดำเนินงานโดยฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>ระบบและขั้นตอนการพิจารณา คัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และสนับสนุนการปฏิบัติงาน และกำกับดูแลการดำเนินงานโดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>ระบบและขั้นตอนการพิจารณา คัดเลือกและว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบดำเนินงานของฝ่ายบริหารทรัพย์สิน และฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และสนับสนุนการปฏิบัติงาน และกำกับดูแลการดำเนินงานโดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>ระบบและขั้นตอนการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และสนับสนุนการปฏิบัติงาน และกำกับดูแลการดำเนินงานโดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)</li></ul>
5. ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"><li>ระบบและขั้นตอนการติดตาม ควบคุม ประเมินผล และกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>ระบบและขั้นตอนการติดตาม ควบคุม ประเมินผล และกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบุคลากรของบริษัทฯ (กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์) (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>ระบบและขั้นตอนการติดตาม ควบคุม ประเมินผล และกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ตามฝ่ายงานของผู้จัดการกองทรัสต์ (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)</li></ul>
6. ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"><li>ระบบการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ ตามสัญญาต่างๆ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และสนับสนุนการปฏิบัติงาน และกำกับดูแลการดำเนินงานโดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)</li></ul>
7. ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)	<ul style="list-style-type: none"><li>ระบบการควบคุมและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้ดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (Outsourcing) (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และสนับสนุนการปฏิบัติงาน และกำกับดูแลการดำเนินงานโดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)</li></ul>
8. ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน	<ul style="list-style-type: none"><li>ระบบควบคุมภายในและการดำเนินงาน ประกอบด้วยระบบงานย่อย ดังนี้<ul style="list-style-type: none"><li>ระบบการจัดทำงบประมาณรายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์ (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายบริหารทรัพย์สิน และกำกับดูแลการดำเนินงานโดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)</li><li>ระบบการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษหรือรายจ่ายนอกงบประมาณ (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)</li><li>ระบบการจัดซื้อจัดจ้าง (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และสนับสนุนการปฏิบัติงาน และกำกับดูแลการดำเนินงานโดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)</li></ul></li></ul>

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
	- ระบบการจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์ (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และสนับสนุนการปฏิบัติงาน และกำกับดูแลการดำเนินงานโดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)
	- ระบบการจัดทำบัญชีและงบการเงิน (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และสนับสนุนการปฏิบัติงาน และกำกับดูแลการดำเนินงานโดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)
	- ระบบการควบคุมการปฏิบัติการเงินสด (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และสนับสนุนการปฏิบัติงาน และกำกับดูแลการดำเนินงานโดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)
	- ระบบการติดตามการจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าบริการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายบริหารทรัพย์สิน และกำกับดูแลการดำเนินงานโดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)
	- ระบบการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และสนับสนุนการปฏิบัติงาน และกำกับดูแลการดำเนินงานโดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)
	• ระบบควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายบริหารทรัพย์สิน และกำกับดูแลการดำเนินงานโดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)
9. ระบบการติดต่อสื่อสารกับ ผู้ลงทุนและการจัดการกับ ข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน	• ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และสนับสนุนการปฏิบัติงาน และกำกับดูแลการดำเนินงานโดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)
10. ระบบการจัดการกับ ข้อพิพาททางกฎหมาย	• ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และสนับสนุนการปฏิบัติงาน และกำกับดูแลการดำเนินงานโดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)
11. ระบบการจัดประชุม ผู้ถือหุ้นทรัสต์	• ระบบการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ (อยู่ภายใต้การรับผิดชอบการดำเนินงานของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และสนับสนุนการปฏิบัติงาน และกำกับดูแลการดำเนินงานโดยฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหาร และจัดการความเสี่ยง)

## 1.6 ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์แบ่งเป็นค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (base fee) ในอัตราไม่เกิน 0.3 % ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ โดยมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำที่ 12 ล้านบาท

ต่อปี (อาจมีการปรับขึ้นอัตราขั้นต่ำในกรณีที่มีการเพิ่มทุน อันส่งผลให้มีการเพิ่มงานหรือหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์) และค่าธรรมเนียมผันแปร (variable fee) ในอัตราไม่เกิน 2% ของรายได้จากการลงทุนสุทธิหลังปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชีตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์



2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2.1 ข้อมูลทั่วไปของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

ที่มา : กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ณ วันที่ 8 ตุลาคม 2563

วัตถุประสงค์การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ดกลงแต่งตั้ง บริษัท นอร์ท साธर เรียลตี้ จำกัด ให้ทำหน้าที่ในการบริหารและจัดหาผลประโยชน์ในโครงการของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยมีสิทธิ หน้าที่ และขอบเขตความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- 1) หน้าที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่หลัก ดังนี้
- 1.1 จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- 1.2 บำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคารและสิ่งปลูกสร้าง กฎหมายสิ่งแวดล้อม และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 1.3 การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

- 1.4 พัฒนาและจัดให้มีแผนการโฆษณา แผนการส่งเสริมการขายสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- 2) หน้าที่ในการเปิดเผยข้อมูล
- เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการบริหารจัดการและการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมถึงข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียของตน และของผู้มีอำนาจควบคุมของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่บริษัทฯ และทรัสต์กำหนดให้แก่บริษัทฯ และทรัสต์ทราบ
- 3) หน้าที่ในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การบริหารจัดการกองทรัสต์ในเรื่องการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์
- 4) หน้าที่ในการให้ความร่วมมือกับบริษัทฯ และ ทรัสต์ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รับทราบและตกลงว่า การปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะอยู่ใน



การกำกับดูแลของบริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการให้ความร่วมมือกับบริษัทฯ และทรีสต์ในการปฏิบัติตามระบบกำกับดูแลสำหรับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่บริษัทฯ และ/หรือทรีสต์กำหนดอย่างเคร่งครัด

5) หน้าที่ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการจัดให้มี ปฏิบัติตาม และปรับปรุงมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรีสต์ รวมทั้งเปิดเผยความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นให้ถูกต้อง ครบถ้วนและตรงต่อความเป็นจริงให้แก่บริษัทฯ และทรีสต์ทราบ นอกจากนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่ดำเนินการใดๆ อันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

6) การมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติหน้าที่และการกำกับดูแล (Outsourcing) การปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ดำเนินการด้วยตนเองเท่านั้น อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติหน้าที่บางส่วนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ หรือประกาศใดๆ ที่ใช้บังคับแก่กองทรัสต์ ทรีสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในนโยบายเกี่ยวกับการมอบหมายงานและการว่าจ้างบุคคลภายนอกให้ช่วยเหลือในการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Outsourcing)

ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้มีการเปิดเผยต่อบริษัทฯ แล้ว โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องแจ้งให้ทรีสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ทราบถึงการมอบหมายดังกล่าวทุกครั้ง นอกจากนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องควบคุมดูแลผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวให้ปฏิบัติหน้าที่ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และเพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวเป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขต่างๆ แห่งสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

7) ระบบงานเกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะจัดให้มี ปฏิบัติตาม ปรับปรุง และเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับระบบงานต่างๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีประสิทธิภาพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรีสต์โดยรวม

## 2.3 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แบ่งเป็นค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) ไม่เกิน 40 ล้านบาทต่อปีสำหรับโครงการปาร์ควินเซอร์ อีโคเพล็กซ์ และ ไม่เกิน 60 ล้านบาทต่อปีสำหรับโครงการสาทรสแควร์ และค่าธรรมเนียมผันแปร (Variable Fee) ในอัตราไม่เกิน 8% ของรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ทั้งหมดของแต่ละโครงการ ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

## 3. ทรีสต์

### 3.1 ข้อมูลทั่วไป

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

### ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง

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

3.2 โครงสร้างการถือหุ้น

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละของจำนวนหุ้น ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	27,154,272	99.99
2	นายประทาน อัครวรารณ	1	0.00
3	นางสาวศรัณญา ศิริวินสานนท์	1	0.00
รวม		27,154,274	100

3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ได้อย่างมีประสิทธิภาพและความเป็นอิสระ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) หน้าที่ที่สำคัญของทรัสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ได้แก่

- 1) ติดตาม ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. รวมตลอดจนดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 3) เข้าร่วมประชุมในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากต้องมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ทรัสต์จะต้องตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่า เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมทั้งทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบ

การดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- 4) จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
- 5) จัดทำรายงานเสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พร้อมกับรายงานประจำปีของกองทรัสต์ โดยระบุว่าทรัสต์มีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ว่าเป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายประกาศและข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

3.4 ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์

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

4. ข้อมูลติดต่ออื่นๆ

4.1 ผู้สอบบัญชี

ชื่อ : บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด  
 ที่อยู่ : ชั้น 50-51 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120  
 โทรศัพท์ : 02-677-2000

4.2 นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ชื่อ : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด  
 ที่อยู่ : เลขที่ 93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400  
 โทรศัพท์ : 02-009-9000

4.3 บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อ : บริษัท ซี.ไอ.ที.แอฟเพรชล จำกัด  
 ที่อยู่ : เลขที่ 2 อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ ชั้นที่ 17 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร  
 โทรศัพท์ : 02-656-7000

## ปัจจัยความเสี่ยง

### 1. ความเสี่ยงจากสัญญา

1.1 ความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าที่ดินหลักจะถูกยกเลิก ซึ่งทำให้สัญญาเช่าพื้นที่อาคารหรือสัญญาเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกไปด้วย

1.2 ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน การบริหาร หรือการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

### 2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

2.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้

2.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับกรณีที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพาผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์

2.3 ความเสี่ยงของผลประโยชน์ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2.4 อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่

2.5 ความเสี่ยงจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์

2.6 ความเสี่ยงจากการชำระค่าเช่าพื้นที่ของผู้เช่าช่วงพื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน

2.7 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ต้องเสียผู้เช่าพื้นที่รายที่มีความสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

2.8 ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

2.9 ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินการของกองทรัสต์

2.10 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกักขัง โดย ณ สิ้นปีบัญชี 2561 กองทรัสต์มีการเสนอขายหุ้นกู้เพื่อชำระคืนหนี้เดิม โดยอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ที่กองทรัสต์ได้เสนอขายนั้น เป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาระทางการเงินของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ หากอัตราดอกเบี้ยตลาดมีการเปลี่ยนแปลงในทิศทางลดลงจากอัตราดอกเบี้ยตลาด ณ วันที่กองทรัสต์เสนอขายหุ้นกู้ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยหรือเงินต้นตามเงื่อนไขที่ระบุในแบบแสดงรายการข้อมูลสำหรับการเสนอขายหุ้นกู้ของกองทรัสต์ อาจส่งผลให้กองทรัสต์ถูกผู้ซื้อหุ้นกู้ดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์ หรือใช้สิทธิเรียกร้องอื่นใดตามเงื่อนไขหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องได้

2.11 ความเสี่ยงจากการใช้เงินประกันการเช่าในการได้ม ซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

### 3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

3.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความเพียงพอของที่ดินเพื่อรองรับการใช้งานของผู้มาใช้บริการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

3.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ทางเชื่อมระหว่างสถานีรถไฟฟ้า BTS

3.3 ความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดินที่กองทรัสต์ลงทุนซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้

3.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน

3.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย

3.6 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย

3.7 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น

### 4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์

4.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากปัจจัยต่างๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทางลบให้มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

4.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับกำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย

4.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

### 5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน

5.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์ที่อาจลดลงจากราคาที่ผันผวนตามสภาวะตลาดที่ผันผวน

5.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์ที่น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

5.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับผลการดำเนินงานจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากประมาณการกำไรไม่ว่า โดยชัดแจ้งหรือโดยปริยาย

5.4 กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ และจะมีผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ลดลงตามส่วนไปด้วย

5.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยอาจมีการเปลี่ยนแปลง ซึ่งไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

5.6 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

5.7 ความเสี่ยงทางการเมืองเนื่องจากเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทยรวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

5.8 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์

## การกำกับดูแลกองทรัสต์

### 1. นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกองทรัสต์

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

นอกจากนี้ ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง จะทำหน้าที่ในการกำกับดูแลบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์และการลงทุนของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งยังทำหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามระบบงานที่ปรากฏอยู่ในคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายใน และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อทำให้มั่นใจว่ากองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ที่ทราบถึงกฎหมายและกฎระเบียบที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง และปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถของผู้ประกอบวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติตามคู่มือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

### 2. คณะกรรมการชุดย่อย

- ไม่มี -

### 3. การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

การประชุมคณะกรรมการบริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้มีการจัดทำทุกไตรมาส โดยกำหนดให้ คณะกรรมการบริษัทฯ ต้องเข้าประชุมด้วยตนเองไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมติทั้งปวงของคณะกรรมการจะชี้ขาดตามเสียงข้างมาก 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 จะจัดส่งหนังสือเชิญประชุม ระบียบวาระการประชุมพร้อมเอกสารประกอบการประชุมที่มีเนื้อหาจำเป็นเพียงพอสำหรับการพิจารณาให้กรรมการแต่ละท่านล่วงหน้าก่อนการประชุม เพื่อให้กรรมการมีเวลาเพียงพอในการศึกษาข้อมูลก่อนการประชุม

2. ในการจัดประชุมคณะกรรมการจะจัดให้มีวาระการประชุมต่างๆ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณารับทราบ หรือนุมัติดำเนินการในการดำเนินงานต่างๆ ได้แก่ ผลประกอบการของบริษัทฯ และกองทรัสต์งบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันแผนธุรกิจ ตลอดจนความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจ เป็นต้น

3. ในการประชุมทุกครั้งต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมติทั้งปวงของคณะกรรมการจะชี้ขาดตามเสียงข้างมากของกรรมการที่เข้าร่วมประชุม โดยในการออกเสียงลงคะแนนนั้น กรรมการที่มีส่วนได้เสียจะไม่สิทธิออกเสียงลงคะแนน

4. ในการประชุม ประธานกรรมการจะทำหน้าที่ดูแลจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอที่ฝ่ายบริหารจะเสนอเอกสารและข้อมูลเพื่อการอภิปรายปัญหาสำคัญ และเพียงพอสำหรับคณะกรรมการที่จะอภิปรายในประเด็นที่สำคัญ โดยกรรมการทุกท่านมีอิสระในการแสดงความคิดเห็นและเสนอวาระการประชุม



5. จัดทำบันทึกรายงานการประชุม และเก็บเอกสารเกี่ยวกับการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ และจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากที่ประชุมคณะกรรมการเพื่อเป็นหลักฐานต่อไป

### 3.2 ธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

#### การประชุมคณะกรรมการ

บริษัทฯ ต้องจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณารับทราบ และอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในการดำเนินงานของบริษัทฯ ในเรื่องดังต่อไปนี้

(ก) เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่อรับทราบ

- (1) ผลประกอบการของบริษัทฯ และของกองทรัสต์
- (2) ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดยบริษัทฯ ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น รวมถึงแนวทางในการดำเนินการแก้ไข ด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์
- (3) แนวทางในการบรรเทาความเสี่ยง หรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (4) ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆ ในบริษัทฯ อันได้แก่ ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน และฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน รวมถึงปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงาน และแนวทางในการแก้ไข
- (5) จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในการทำหน้าที่ในฐานะ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไข

(ข) เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่ออนุมัติ

- (1) กำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ ปักจายความเสี่ยงที่อาจส่งผลต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์
- (2) ร่างงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจประจำปีรวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ประจำปีที่ได้จัดทำขึ้นโดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์
- (3) แนวทางในการดำเนินการรับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการ
- (4) รายการระหว่างกันและรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (5) เรื่องอื่นใดที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (6) เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ เองและกองทรัสต์

### 4. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการดำเนินการต่างๆ ให้เกิดความเสมอภาคและยุติธรรมต่อผู้ถือหุ้นรายย่อยทุกกลุ่มอย่างเท่าเทียมกัน โดยข้อมูลภายในหรือข่าวอันมีสาระสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหน่วยทรัสต์ที่ไม่เปิดเผยสู่สาธารณะถือเป็นข้อมูลภายใน และเป็นข้อมูลความลับของบริษัทฯ ดังนั้น กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกระดับของบริษัทฯ มีหน้าที่ต้องรักษาข้อมูลภายในไว้เป็นความลับไม่นำข้อมูลภายในที่ตนล่วงรู้จากการปฏิบัติหน้าที่ไปบอกผู้อื่น หรือนำไปใช้แสวงหากำไรหรือผลประโยชน์จากการซื้อขายหลักทรัพย์ในทางมิชอบ หรือทำให้บริษัทฯ เสียประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม โดยมีหลักการและแนวปฏิบัติในการใช้ข้อมูลภายใน การรักษาความลับของข้อมูล การเปิดเผยข้อมูลและการให้ข้อมูลข่าวสาร และความคิดเห็นแก่บุคคลภายนอก ดังนี้

1.1 นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทโดยใช้ข้อมูลภายใน

(1) กรรมการผู้บริหาร และผู้สอบบัญชีของบริษัทต้องรายงานการถือครองหลักทรัพย์ต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยและผู้ลงทุนทั่วไป มั่นใจว่ากรรมการและผู้บริหารของบริษัทดำเนินการด้วยความซื่อสัตย์สุจริตมีความชัดเจน โปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้

(2) กรรมการผู้บริหารของบริษัท (ตามนิยามของสำนักงาน ก.ล.ต.) และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทและบริษัทย่อยมีหน้าที่ต้องรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ของบริษัทต่อฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหารและจัดการความเสี่ยงล่วงหน้าอย่างน้อย 1 วัน ก่อนทำรายการ และยื่นรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 3 วันทำการ นับแต่วันที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์นั้น ผ่านช่องทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดเพื่อให้ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบบริหารและจัดการความเสี่ยงจัดทำสรุปรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท และเปิดเผยข้อมูล ในรายงานประจำปี

(3) ห้ามมิให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทก่อนการประกาศงบการเงิน 1 เดือน และภายหลังจากที่ประชาชนได้รับทราบข้อมูลแล้ว 24 ชั่วโมง โดยทุกๆ 3 เดือน บริษัทฯ จะแจ้งให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ทราบถึงช่วงระยะเวลาในการห้ามซื้อ ขายหลักทรัพย์ของบริษัท

(4) ห้ามมิให้กรรมการผู้บริหาร และพนักงานใช้โอกาสหรือข้อมูลที่ได้จากการเป็นกรรมการผู้บริหารหรือพนักงานของบริษัทฯ ในการหาประโยชน์ส่วนตน และมีให้ใช้ข้อมูลภายในเพื่อประโยชน์ของตน หรือให้ข้อมูลภายในแก่บุคคลอื่น เพื่อประโยชน์ในการซื้อขายหน่วยทรัสต์

1.2 นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการรักษาความลับของข้อมูล

(1) กรรมการผู้บริหาร และพนักงานมีหน้าที่ต้องเก็บรักษาข้อมูลความลับของบริษัทฯ อย่างเคร่งครัดโดยเฉพาะข้อมูลภายในที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณะหรือข้อมูลที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือราคาหุ้นของบริษัท

(2) กรรมการผู้บริหาร และพนักงานมีพันธะผูกพันต้องไม่เปิดเผยข้อมูล หรือเอกสารที่เป็นความลับ หรือความลับทางธุรกิจของบริษัทฯ ที่ได้ล่วงรู้จากการปฏิบัติหน้าที่ เช่น แผนงาน เทคโนโลยี



สิ่งประดิษฐ์แบบแปลน แผนที่ ตัวเลข หรือสูตร ซึ่งถือเป็นสิทธิของบริษัทฯ โดยผู้ที่ล่วงรู้ข้อมูลจะต้องไม่นำไปเปิดเผยต่อบุคคลภายนอก โดยเฉพาะ คู่แข่งแม้พันธมิตรการเป็นกรรมการผู้บริหาร หรือพนักงานของบริษัทฯ ไปแล้วอีกเป็นเวลา 2 ปี

(3) เพื่อป้องกันมิให้มีการนำข้อมูลภายในมาแสวงหาประโยชน์ อันเป็นการฝ่าฝืนหน้าที่ความรับผิดชอบที่มีต่อบริษัทและผู้ถือหุ้น หน่วยธุรกิจ บริษัทได้กำหนดชั้นความลับของข้อมูล โดยข้อมูลที่สำคัญที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณะหรือข้อมูลที่มีผลกระทบต่อการค้าเงินธุรกิจ หรือราคาหุ้น จะจำกัดให้รับรู้ได้เฉพาะกรรมการและผู้บริหารระดับสูงที่เกี่ยวข้องเท่านั้น

(4) ข้อมูลลับทางการค้าหรือเอกสารสำคัญของบริษัทฯ ต้องได้รับการเก็บรักษาและปกปิดมิให้รั่วไหล โดยกำหนดตามความสำคัญของข้อมูล เช่น ข้อมูลที่เปิดเผยได้ ข้อมูลปกปิด ข้อมูลลับหรือข้อมูลลับมาก

(5) จัดทำข้อมูล และเอกสารต่างๆ ของบริษัทฯ ตามหน้าที่และความรับผิดชอบด้วยความสุจริต รอบคอบและเป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนด นอกจากนี้การใช้ข้อมูล ภายในร่วมกันในฝ่ายงานหรือในบริษัทฯ ต้องอยู่ในกรอบหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายเท่านั้น

1.3 นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลและการให้ข้อมูล ข่าวสาร และความคิดเห็นแก่บุคคลภายนอก

(1) บริษัทจะเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญต่อสาธารณชนอย่างถูกต้อง โปร่งใส ทันเวลา และเท่าเทียมกัน

(2) บริษัทหลีกเลี่ยงการให้ข้อมูลสำคัญที่ยังไม่ได้เปิดเผยต่อประชาชนทั่วไป นักข่าว นักวิเคราะห์ หรือบุคคลอื่น โดยข้อมูลสำคัญที่ยังไม่ได้เผยแพร่ออกสู่สาธารณชนต้องได้รับความเห็นชอบจากประธานกรรมการบริหารหรือกรรมการผู้จัดการใหญ่ก่อนที่จะมีการเปิดเผย โดยประธานกรรมการบริหารหรือกรรมการผู้จัดการใหญ่อาจเลือกให้ข้อมูลด้วยตนเอง หรือมอบหมายให้พนักงานสัมพันธ์ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องเป็นผู้ให้ข้อมูลสำหรับข้อมูลเกี่ยวกับผู้ร่วมทุน บริษัทต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ร่วมทุนก่อนเปิดเผยข้อมูลตามเงื่อนไขสัญญาที่กำหนดไว้ร่วมกัน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลของบริษัทให้ดำเนินการภายใต้เกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด

(3) กรณีผู้ถือหุ้นหน่วยธุรกิจ หรือนักลงทุนสอบถามข้อมูลมายัง บริษัทให้เป็นหน้าที่ของนักลงทุนสัมพันธ์ หรือฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง หรือหน่วยงานอื่นตามที่ได้รับมอบหมายจากประธานกรรมการบริหารหรือกรรมการผู้จัดการให้เป็นผู้ตอบข้อสอบถาม โดยต้องให้ข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชนแล้ว และการตอบข้อสอบถามนั้น ให้ดำเนินการภายใต้เกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด

กรณีพนักงานถูกถามหรือขอให้เปิดเผยข้อมูลที่ดินไม่มีหน้าที่เปิดเผยหรือตอบคำถาม ขอให้ปฏิเสธการแสดงความเห็นต่างๆ ด้วยความสุภาพ และแนะนำให้สอบถามจากหน่วยงานที่ได้รับมอบหมายและรับผิดชอบในการเปิดเผยข้อมูลโดยตรง เพื่อให้การให้ข้อมูลหรือความเห็นต่างๆ ถูกต้อง และเป็นไปในทิศทางเดียวกัน

## 5. การพิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์

### 5.1 นโยบายการลงทุนและประเภททรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องจักรอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ทั้งนี้ประเภทและชนิดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์มีแผนจะลงทุนนั้น จะพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานดังกล่าวด้วย โดยมีหลักเกณฑ์การลงทุนดังนี้

1. จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

1.1. อสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.

1.2. สิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.

2. อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

3. การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในกรณีมีการจำหน่าย)

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

5. อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

5.1. เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นลงทุน เป็นเวลาไม่เกินหกเดือน ก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 รายและ

5.2. ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ต้องเป็นผู้ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

6. อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์

จะลงทุน บริษัทฯ ต้องแสดงได้มีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

7. ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เช่น จัดให้มีบริษัทประกันภัยเป็น ผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว จัดให้มีการจ้างงเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญา จัดให้มีข้อตกลงกระทำการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญาและค่าใช้จ่ายเสียหายให้แก่กองทรัสต์ จัดให้มีการรับประกันการปฏิบัติตามสัญญาโดยการวางหลักทรัสต์เพื่อเป็นหลักประกันจัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิกองทรัสต์สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ เป็นต้น และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา

ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังอาจทำการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อม โดยเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ โดยการลงทุนดังกล่าวจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

7.1 กองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น

7.2 แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญานี้และหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง ในทำนองเดียวกับกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้นโดยตรง

**5.2 การจัดหาผลประโยชน์ นโยบาย และกระบวนการในการจัดหาผู้เช่าการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้**

1. กองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์โดยการให้ใช้พื้นที่และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้ใช้พื้นที่และการให้เช่าเท่านั้น ห้ามมิให้กองทรัสต์ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง เช่น เป็นผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น

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

3. ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ใช้พื้นที่หรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง กองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว

4. ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิมเพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิม และได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก

5. ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประกันภัยที่ครอบคลุมถึงวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินประกันภัย ซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแทนเต็มจำนวน (Full Replacement Cost) ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินเพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้ทรัสต์ในนามของกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหุ้นในกรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน (ถ้ามี) เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วมในการประกันดังกล่าว (เว้นแต่ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก)หรือในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าพื้นที่อาคาร หรือ โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนมีการประกันภัยในวงเงินที่เหมาะสม และหากทรัสต์ในนามของกองทรัสต์ มิได้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยในการประกันภัยดังกล่าว เนื่องจากเหตุใดๆ เช่นการเช่าเป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยดังกล่าวขัดกับข้อกำหนดในสัญญาเช่าหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่ามีมาตรการหรือกลไก ที่เหมาะสมเพียงพอในการนำเงินค่าสินไหมทดแทนมาสร้างทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนขึ้นใหม่เพื่อให้หาประโยชน์ได้ต่อไป และ/หรือชดเชยให้แก่กองทรัสต์สำหรับการขาดประโยชน์ในการครอบครองทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

6. ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

## 6. การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

### 6.1 ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

- 1) มีทุนจดทะเบียนซึ่งชำระแล้วไม่น้อยกว่า 50 (ห้าสิบ) ล้านบาท
- 2) มีระบบงานหรือบุคลากรที่มีความพร้อมในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานหรือธุรกิจประเภทใกล้เคียง รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 5 (ห้า) ปี
- 3) ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของทุนจดทะเบียนทั้งหมด) กรรมการ ผู้จัดการ รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ หัวหน้าฝ่าย และผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่ เรียกชื่ออย่างอื่นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ของบริษัทฯ ต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนเรื่องลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน
- 4) ไม่ปรากฏข้อเท็จจริงที่เป็นเหตุอันควรสงสัยว่าบริษัทมีฐานะทางการเงินที่อาจก่อให้เกิดความเสียหาย ต่อการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ในการพิจารณาต่อสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม หรือทำสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่นั้น บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สิน และทรัสต์จะพิจารณาและดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะพิจารณาผลการปฏิบัติงานที่ผ่านมา (ในกรณีพิจารณาต่อสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม) หรือประเมินและวิเคราะห์ประสบการณ์ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละราย (ในกรณีพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่) โดยในการพิจารณานั้น บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะพิจารณาปัจจัยที่สำคัญ เช่น ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหาร

จัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่สำคัญ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างดี และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์

2) พิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยอาจจะกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการ ว่าจ้างให้พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกเก็บได้จริงหรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

3) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะนำเสนอรายชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาและคัดเลือกให้มาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ โดยในการออกเสียงในเรื่องนี้กรรมการที่มีส่วนได้เสียจะไม่มีสิทธิออกเสียง

4) ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะนำรายชื่อผู้ได้รับคัดเลือกเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากคณะกรรมการบริษัทฯ แจ้งให้ทรัสต์ทราบภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการหลังจากได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทฯ

5) ทรัสต์จะพิจารณาและให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้งบุคคลที่ได้รับการเสนอมาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการ นับจากได้รับการแจ้งจากบริษัทฯ ทั้งนี้ ทรัสต์จะพิจารณาโดยคำนึงถึงผลการปฏิบัติงานที่ผ่านมาและความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนเป็นหลัก

6) บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สิน และทรัสต์จะเข้าเจรจาและทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อไปภายหลังจากได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์แล้ว

## 7. การติดตามการดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

### 7.1 การดำเนินการและการติดตามการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1. ระบบการติดตามการจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฝ่ายบริหารทรัพย์สินมีหน้าที่ที่ต้องดำเนินการตรวจสอบความครบถ้วนสมบูรณ์ของการจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

#### 1.1 ขั้นตอนและวิธีการดำเนินการ

รายได้ของกองทรัสต์ประเภทรายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะดำเนินการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ออกใบแจ้งหนี้ทุกเดือน

#### 1.2 การติดตามการชำระเงิน

ผู้บริหารฝ่ายบริหารทรัพย์สินของบริษัทฯ มีหน้าที่สอบทานการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่าได้ดำเนินการติดตามการ



รับชำระเงินของรายได้ประเภทต่างๆ ที่กองทรัสต์ควรจะได้รับไว้อย่างครบถ้วนและถูกต้องหรือไม่ โดยจะจัดให้มีระบบการติดตามโดยให้ฝ่ายการเงินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ติดตามการชำระเงินโดยเทียบกับรายละเอียดของสัญญาที่ทำกับลูกค้าที่จัดทำโดยฝ่ายขายซึ่งมีการระบุงวดชำระอย่างชัดเจน ทั้งนี้ฝ่ายการเงินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำการประชุมร่วมกับฝ่ายขายเป็นประจำทุกสัปดาห์เพื่อติดตามยอดค้างชำระ นอกจากนี้ฝ่ายบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องติดตามอีกครั้งหนึ่งสำหรับยอดที่ยังไม่ได้รับชำระตามที่กำหนดในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ จากนั้นฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงานของบริษัทฯ จะตรวจสอบความครบถ้วนของเงินที่ได้รับชำระมา โดยเทียบกับรายละเอียดของสัญญาที่ทำกับลูกค้าที่จัดทำโดยฝ่ายขาย ซึ่งมีการระบุงวดชำระอย่างชัดเจน

นอกจากนี้ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะตรวจสอบความครบถ้วนของเงินที่ได้รับชำระมา โดยเทียบกับรายละเอียดของสัญญาที่ทำกับลูกค้าที่จัดทำโดยฝ่ายขาย ซึ่งมีการระบุงวดชำระอย่างชัดเจน

1.3 การฝากเงินที่ได้ทำการชำระแล้ว เมื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับการชำระเงินค่าเช่าหรือค่าบริการแล้ว (ทั้งรูปแบบเช็คธนาคาร และ เงินสด) จะถูกนำไปฝากในบัญชีของกองทรัสต์ภายในวันเดียวกัน หรืออย่างช้าที่สุดในวันทำการถัดไป

2. ระบบการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ ผู้ที่มีหน้าที่หลักในการเรียกเก็บ คือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ส่วนผู้จัดการกองทรัสต์โดยผู้บริหารฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน จะทำหน้าที่สอบถามค่าใช้จ่ายที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เรียกเก็บจากกองทรัสต์ทุกครั้งว่าค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บนั้นเป็นไปตามรายการค่าใช้จ่ายที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ได้

ทั้งนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ได้ต่อเมื่อเป็นไปตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน โดยค่าใช้จ่ายที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ได้นั้นจะต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์และการให้บริการแก่ผู้ที่มาใช้บริการทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น โดยในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะระบุประเภทของค่าใช้จ่ายที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ได้ ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะต้องไม่ซ้ำซ้อนกับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ดำเนินการชำระให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ผู้บริหารฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงานจะดำเนินการสอบถามค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ทุกครั้ง โดยจะดำเนินการดังต่อไปนี้

2.1 เปรียบเทียบค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์กับประเภทของค่าใช้จ่ายที่สามารถเรียกเก็บได้ที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2.2 หากเป็นค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือเป็นค่าใช้จ่ายที่ยังไม่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์

แต่บริษัทฯ เห็นว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นไปเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ให้บริษัทฯ โดยคณะกรรมการนำเสนอเพื่อขออนุมัติจากทรัสต์เพื่อชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว

2.3 ในกรณีค่าใช้จ่ายที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้บริหารฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงานเป็นผู้ดำเนินการอนุมัติรายการที่จัดเตรียมโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำการชำระเงินให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (หรือเป็นการชำระโดยตรงให้แก่ผู้ให้บริการ)

### 3. ระบบการจัดซื้อจัดจ้าง

บริษัทฯ โดยฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงานจะจัดให้มี และจะกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีระบบควบคุมการจัดซื้อจัดจ้างขั้นต่ำสำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

3.1 มีการพิจารณาผู้เสนอราคาที่มีคุณสมบัติครบถ้วนอย่างน้อย 2-3 (สองถึงสาม) ราย (ยกเว้นการจัดซื้อที่มีลักษณะพิเศษและมีผู้ให้บริการ/ผู้ขายสินค้าในตลาดน้อยกว่า 3 (สาม) ราย หรือมีมูลค่าการสั่งซื้อต่อครั้งไม่เกิน 20,000 (สองหมื่น) บาท) โดยทำใบขออนุมัติซื้อ(Purchase Requisition) พร้อมกับเอกสารแสดงการเปรียบเทียบราคาเพื่อนำเสนอผู้มีอำนาจพิจารณาอนุมัติ

3.2 การจัดซื้อจัดจ้างทุกประเภทต้องผ่านการอนุมัติจากผู้มีอำนาจพิจารณาอนุมัติและมีการลงนามอนุมัติในเอกสารตามอำนาจที่กำหนด โดยในกรณีที่มีการขออนุมัติสั่งซื้อสินค้ามูลค่าไม่เกิน 5,000 (ห้าพัน) บาท / ชิ้น หรือมูลค่าการสั่งซื้อต่อครั้งไม่เกิน 20,000 (สองหมื่น) บาท ผู้มีอำนาจอนุมัติคือหัวหน้าฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน สำหรับกรณีที่มีการขออนุมัติสั่งซื้อสินค้ามูลค่าเกิน 5,000 (ห้าพัน) บาท / ชิ้น หรือมูลค่าการสั่งซื้อต่อครั้งเกินกว่า 20,000 (สองหมื่น) บาทแต่ไม่เกิน 1,000,000 (หนึ่งล้าน) บาท ผู้มีอำนาจอนุมัติคือกรรมการผู้จัดการและหากมูลค่าการสั่งซื้อต่อครั้งเกินกว่า 1,000,000 (หนึ่งล้าน) บาท ผู้มีอำนาจอนุมัติคือคณะกรรมการบริษัทฯ

3.3 มีการจัดให้มีระบบควบคุมระบบการจัดซื้อจัดจ้างทั้งหมด โดยกำหนดให้มีการแบ่งแยกหน้าที่งานและไม่ให้บุคคลเดียวทำการจัดซื้อจัดจ้างตั้งแต่ต้นจนจบกล่าวคือ บุคคลที่รับผิดชอบการจัดซื้อจัดจ้างต้องไม่ใช่บุคคลที่มีหน้าที่ในการตรวจรับสินค้าหรือบริการเพื่อตรวจสอบความครบถ้วนสมบูรณ์และป้องกันการทุจริตเช่น การควบคุมด้วยหมายเลขใบสั่งซื้อ (Purchase Order) ที่เรียงลำดับหมายเลขไว้ล่วงหน้า การกำหนดให้มีใบตรวจรับของพร้อมทั้งลายเซ็นของผู้ตรวจรับ และการจัดส่งใบตรวจรับของและใบแจ้งหนี้ให้กับหน่วยงานบัญชีเพื่อทำการชำระเงิน เป็นต้น

4. ระบบควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

4.1 บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะจัดให้มีระบบในการติดตามควบคุม รวมทั้งมีการสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามหลักการดังต่อไปนี้

- มีการจัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์โดยครบถ้วนถูกต้อง

- ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไป  
ความจำเป็นและต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้ รวมถึงอยู่ภายใต้งบประมาณ ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ที่กำหนดไว้ในแต่ละปี

- มีการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว เช่น อุปกรณ์สำคัญภายในอาคาร ได้รับการตรวจเช็คโดยช่างผู้มีความชำนาญตามรอบบำรุงรักษาอย่างสม่ำเสมอ

- มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทุกระยะเวลารอบ 3 (สาม) ปีบัญชีของกองทรัสต์ ตลอดจนอายุของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเปรียบเทียบกับเกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงานที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

4.2 บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดทำแผนการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Work Plan for Property Manager) โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง และฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะร่วมกันเป็นผู้ตรวจสอบแผนงานดังกล่าวของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่าครอบคลุมหน้าที่ต่างๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเป็นไปตามข้อกำหนดต่างๆ ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์หรือไม่ ตลอดจนกำหนดดัชนีชี้วัดผลการปฏิบัติงานที่สำคัญ (KPI) สำหรับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

4.3 บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะจัดทำรายการตรวจสอบ (Checklist) หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ข้อกำหนดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อใช้ในฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง และฝ่ายบริหารทรัพย์สิน เพื่อพิจารณาว่าการดำเนินงานและการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ และเป็นไปตามดัชนีชี้วัดผลการปฏิบัติงานที่สำคัญ (KPI) ที่กำหนดหรือไม่

4.4 บริษัทฯ โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง และฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะกำหนดและดำเนินการตามแผนการตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager Compliance Audit Work Plan) ซึ่งแผนการตรวจสอบดังกล่าวจะมีการระบุรายการตามรายการตรวจสอบ (Checklist) รวมถึงมีการระบุหน้าที่ประเภทใดมีหลักเกณฑ์และรอบระยะเวลาการตรวจสอบเป็นอย่างไร

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

4.5 บริษัทฯ โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง และฝ่ายบริหารทรัพย์สินอาจดำเนินการสุ่มตรวจระบบการปฏิบัติงานและระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (SurpriseCheck) อย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง

4.6 ในการตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง และฝ่ายบริหารทรัพย์สิน จะร่วมกันพิจารณาและรวบรวมข้อมูลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผ่านมา และนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาและประเมินผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ในการพิจารณาประเมินผลงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กรรมการผู้มีส่วนได้เสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงในเรื่องดังกล่าว

4.7 บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินอาจดำเนินการจัดให้มีเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกำหนดว่า หากผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีการกระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้าง ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดำเนินการให้มีการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ เพื่อทดแทนรายเดิม

## 7.2 ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติงานเป็นไปตามแผนงบประมาณประจำปีที่ตั้งไว้ สำหรับผลการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2563

## 8. การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยบริษัทฯ มีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดังต่อไปนี้

1) บริษัทฯ และทรัสต์ติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยมีการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงเปรียบเทียบกับผลประกอบการของกองทรัสต์ในปีที่ผ่านมาเพื่อให้การประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้รับผลกำไร และในกรณีที่ผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดไว้ บริษัทฯ และทรัสต์จะดำเนินการวิเคราะห์อย่างละเอียดเพื่อหาสาเหตุ และจะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดในการพัฒนาแผนงานในการดำเนินงาน เพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ให้เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้

2) บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ร่วมกันสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายต่างๆ พร้อม



ทั้งบริหารจัดการให้อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ พื้นที่อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ ในขณะที่เดียวกัน บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ร่วมกันควบคุมและบริหารต้นทุนด้านการตลาดและความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

3) บริษัทฯ ร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน พร้อมทั้งมีการควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้บริการ

4) บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทำงานกันอย่างใกล้ชิดเพื่อเพิ่มศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึง

- การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาด ระดับการให้บริการ และมีการกำหนดราคาเช่าและค่าบริการพื้นที่ให้มีความเหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าในกลุ่มเป้าหมายที่กำหนด

- การดูแลและบำรุงรักษาพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เช่น การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะและพื้นที่ส่วนกลาง และการปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน

- การปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน การบำรุงรักษาทรัพย์สินดังกล่าว ให้ได้มาตรฐาน และการซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า

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

6) บริษัทฯ จัดให้มีการประกันภัยอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบประโยชน์ร่วมในกรณีกองทรัสต์กู้ยืมเงิน หรือระบุให้ทรัสต์ในนามของกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบสำหรับกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้กู้ยืมเงิน (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์

- การประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้เช่าสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ แก่กองทรัสต์ หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว ให้กอง

ทรัสต์ โดยทรัสต์ทำประกันภัยความรับผิดเฉพาะกรณีที่กองทรัสต์อาจถูกไล่เบียดให้ต้องรับผิด

- การทำประกันภัยประเภทต่างๆ ของกองทรัสต์ ให้มีการเอาประกันภัยตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์โดยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ

7) การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาข้อตกลงที่ทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์

- ธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม

- บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล

## 9. ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนี้

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

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

9.3 ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ โดยไม่รวมถึงทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้มาจากบริษัทนอร์ธ สาธร เรียลตี้ จำกัด หรือบริษัทเลิศรัฐการ จำกัด หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท นอร์ธ สาธร เรียลตี้ จำกัด หรือ บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด โดยทรัสต์ซึ่งกระทำในนามกองทรัสต์จะนำค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระตามข้อนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปหักกลบลบหนี้กันใดไม่ได้ ทั้งนี้ จะชำระให้เมื่อปรากฏว่ากองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินแล้ว

9.4 ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของมูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ และราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาที่มีอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยไม่รวมถึงทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก

## 10. การเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

เปิดเผยทันที	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ข้อมูลที่กระทบต่อราคา การตัดสินใจลงทุน สิทธิประโยชน์ผู้ถือหุ้นหน่วย</li> <li>• ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงาน เช่น การจ่ายเงินปันผล</li> <li>• รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์</li> <li>• รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิก</li> <li>• กองทรัสต์หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ล่วงหน้า</li> <li>• รายงานโดยไม่ชักช้าเมื่อเกิดเหตุการณ์ มีการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือมีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเกินสัดส่วนที่กำหนด</li> </ul>
ภายใน 3 วันทำการ	ข้อมูลที่ไม่ส่งผลกระทบต่อโดยตรง แต่ควรเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนทราบ เช่น การแจ้งย้ายสำนักงานใหญ่ / การเปลี่ยนแปลงกรรมการ / การเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชี
ภายใน 14 วัน	ข้อมูลที่ตลาดหลักทรัพย์ต้องรวบรวมเป็นหลักฐานอ้างอิง เช่น สำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ / รายงานการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน
ภายใน 15 วัน	รายงานการลดทุนชำระแล้วของทรัสต์รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์
ภายใน 30 วัน	รายงานความคืบหน้าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างไม่เสร็จ
เปิดเผยตามรอบระยะเวลา	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. งบการเงิน <ul style="list-style-type: none"> <li>• รายไตรมาส 45 วัน หลังสิ้นรอบบัญชี</li> <li>• ประจำปี 2 เดือน หลังวันสิ้นรอบบัญชี (ในกรณีไม่ทำงบไตรมาส 4)</li> </ul> </li> <li>2. การวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ</li> <li>3. แบบสำเนารายงานข้อมูลประจำปี ภายใน 3 เดือนหลังสิ้นรอบบัญชี</li> <li>4. รายงานประจำปี พร้อมหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี ภายใน 4 เดือน นับตั้งแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี</li> <li>5. ตัวเลข NAV ภายใน 45 วันหลังสิ้นรอบบัญชี</li> </ol>

## 11. การจัดประชุมผู้ถือหุ้น

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

1. การประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายในสี่ (4) เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์

2. การประชุมวิสามัญ คือ การประชุมคราวอื่นที่มีใช้การประชุมสามัญประจำปีซึ่งจะจัดให้มีขึ้นเมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

(ก) เมื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ (10) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในหนึ่ง (1) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือได้รับแจ้งจากทรัสต์

(ข) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในหนึ่ง (1) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

(ค) ในกรณีเรื่องใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิผู้จัดการกองทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

### 11.1 การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำเป็นหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่วันเวลาระเบียงบวระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุเรื่องที่เสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของ ผู้จัดการกองทรัสต์

ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น และจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ทราบไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนวันประชุม

ทั้งนี้ ให้ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อยหนึ่ง (1) ฉบับไม่น้อยกว่าสาม (3) วันก่อนวันประชุมด้วยสถานที่ที่จะใช้เป็นที่ประชุมต้องอยู่ในท้องที่อันเป็นที่ตั้งสำนักงานของทรัสต์ หรือของผู้จัดการกองทรัสต์หรือจังหวัดใกล้เคียงในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลาหนึ่ง (1) เดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ และ/หรือทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งโดยอนุโลม โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการให้ความร่วมมือในการส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องและจำเป็นที่ทรัสต์ต้องใช้เพื่อเรียกประชุมและดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ ภายในเจ็ด (7) วันนับแต่ที่ได้รับคำร้องขอจากทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์สามารถดำเนินการเรียกประชุมและดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ได้โดยไม่ชักช้าและทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

## 11.2 องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์

การประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่ายี่สิบห้า (25) คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม (1 ใน 3) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลาล่วงไปแล้วถึงหนึ่ง (1) ชั่วโมงจำนวนผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ร้องขอการประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ร้องขอ ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ทั้งนี้ ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้องให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม หากการประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากห้องประชุมในวาระนั้นและให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ

หากการประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์มีส่วน

ได้เสียในวาระใด ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ ในกรณีที่ทั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุม อนึ่ง ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ให้อำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(ก) ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย

(ข) กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร หรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่าง ๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ

(ค) เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอาจยุติการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ในเรื่องใดๆ ได้

(ง) ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์เท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์มีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ให้เป็นที่สุด

## 11.3 วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ หนังสือมอบฉันทะนี้ให้เป็นไปตามแบบที่ทรัสต์กำหนด หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ประธานในที่ประชุมหรือผู้ที่ประธานในที่ประชุมมอบหมาย ณ ที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

## 11.4 วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียงหนึ่ง (1) เสียงต่อหนึ่ง (1) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

## 11.5 มติของผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์

เว้นแต่สัญญาจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้กรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

(ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

(ข) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(ค) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์

(ง) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ยี่สิบล้าน (20,000,000) บาทหรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า

(จ) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์

(ฉ) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ทั้งนี้ สำหรับการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 19.5 แห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(ช) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระหิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

(ซ) การเลิกกองทรัสต์

อนึ่ง มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสร. 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์หรือพระราชบัญญัติ ทรัสต์ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

#### 11.6 บันทึกการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำบันทึกการรายงานมติของที่ประชุมและกระบวนการเรียกและดำเนินการประชุมของการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละครั้ง โดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้งเป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของบันทึกนั้น ทั้งนี้ ให้ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดทำบันทึกการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

## 12. การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูง

### 1. คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่านซึ่งเป็นไปตามคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของบริษัท ซึ่งกำหนดให้มีกรรมการไม่น้อยกว่า 3 ท่าน โดยมีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัท และกรรมการของบริษัทจะต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนดวิธีการแต่งตั้งกรรมการจะดำเนินการผ่านที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทโดยผู้ถือหุ้นจะเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการโดยการออกเสียงลงมติให้ถือเอามติเสียงข้างมากโดยผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง และในการประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นทุกครั้ง บริษัทกำหนดให้กรรมการต้องออกจากตำแหน่งจำนวน 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ทั้งนี้ กรรมการผู้ออกไปนั้นจะเลือกเข้ารับตำแหน่งอีกก็ได้

### 2. ผู้บริหารระดับสูงสุด

คณะกรรมการเป็นผู้แต่งตั้งผู้บริหารระดับกรรมการผู้จัดการโดยพิจารณาคัดเลือกผู้ที่มีคุณสมบัติ ตลอดจนความรู้และประสบการณ์ตามหลักเกณฑ์ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด

## 13. ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

กองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 โดยมีค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee) เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 1,440,000 บาท

## การควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงและระบบการควบคุมภายใน โดยกำหนดให้มีระบบการติดตามวิเคราะห์และประเมินความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ตลอดจนกำหนดมาตรการจัดการความเสี่ยงที่เหมาะสม นอกจากนี้ มีการกำหนดโครงสร้างการจัดการ และการแบ่งแยกหน้าที่ที่สำคัญอย่างชัดเจน

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ ได้พิจารณาผลการประเมินความเสี่ยงพอของระบบการควบคุมภายใน ที่จัดทำขึ้นตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ซึ่งประกอบ

ด้วย 5 องค์ประกอบได้แก่การควบคุมภายในองค์กรการประเมินความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงาน ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูลและระบบการติดตาม โดยคณะกรรมการบริษัทฯ ได้ให้ความเห็นว่าระบบการควบคุมภายในของบริษัทมีความเพียงพอและเหมาะสม มีระบบติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทำให้สามารถป้องกันทรัพย์สินของกองทรัสต์จากการที่กรรมการหรือผู้บริหารนำไปใช้โดยมิชอบหรือไม่อำนาจรวมถึงการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องอย่างเพียงพอแล้ว



## การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

กองทรัสต์มีรายการระหว่างกันกับบุคคลหรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกัน สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 ดังนี้

บุคคลหรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับผู้จัดการกองทรัสต์		
ลำดับที่	ชื่อบุคคลหรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
1.	กลุ่มบริษัทยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) (UVG)	
	a. บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และมีกรรมกร่วมกัน
	b. บริษัท พอร์เวิร์ด ซิสเต็ม จำกัด	เป็นบริษัทในเครือเดียวกับผู้จัดการกองทรัสต์
	c. บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด	เป็นบริษัทในเครือเดียวกับผู้จัดการกองทรัสต์
2.	กลุ่มบริษัทแผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ (GOLD)	
	a. บริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่มีกรรมกร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
	b. บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และมีกรรมกร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์
	c. บริษัท โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	เป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
	d. บริษัท นอร์ท สาธร โฮเต็ล จำกัด	เป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
3.	กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	
	กลุ่มบริษัทจำกัดภายใต้กลุ่มทีซีซี (TCC Group)	มีกรรมกรและผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์
	กลุ่มบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (FPT)	มีกรรมกรและผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์
บุคคลหรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับทรัสต์		
1.	ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์

### รายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

#### 1.1 รายการระหว่างกัน

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

##### • ความสัมพันธ์

ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งถูกกำหนดให้เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับกองทรัสต์ตามประกาศสช. 29/2555

##### • ลักษณะของรายการระหว่างกัน

ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัทฯ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์

##### • เงื่อนไขนโยบายราคา

บริษัทฯ ได้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จากกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วย

1. ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) ที่จะจะเป็นไปตามที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์โดยจะมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำแต่คาดว่าจะเรียกเก็บไม่เกิน 0.3% ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ โดยมีอัตราขั้นต่ำกำหนดไว้ที่ 12 ล้านบาท

2. ค่าธรรมเนียมผันแปร (Variable Fee) ที่คาดว่าจะเรียกเก็บไม่เกิน 2% ของรายได้จากการลงทุนสุทธิแต่ไม่เกิน 0.5% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก หรือ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกบวกด้วย NAV ของทรัพย์สินหลักส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี)

##### • ความเห็นด้านราคา

โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามปกติของกองทรัสต์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ โดยค่าธรรมเนียมในส่วนอัตราพื้นฐาน และอัตราผันแปรที่สะท้อนผลการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์นั้นสะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ตามปกติที่เกิดขึ้น



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

- ความสัมพันธ์

เป็นบริษัทที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่มีกรรมกรร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

- ลักษณะของรายการระหว่างกัน

ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าจ้าง บริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัดเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

- เงื่อนไขนโยบายราคา

บริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัดจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ซึ่งจะประกอบไปด้วย 2 ส่วนได้แก่ อัตราพื้นฐานมีมูลค่าไม่เกิน 100 ล้านบาท และในส่วนค่าธรรมเนียมผันแปร (Variable) ไม่เกิน 8% ต่อปีของรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ทั้งหมด

- ความเห็นด้านราคา

โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นไปตามปกติวิสัยเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก โดยอัตราค่าธรรมเนียมทั้ง 2 ส่วนนั้นจะสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเต็มความสามารถ

3) ทรัสต์ ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าสัญญาเช่าช่วง และสัญญาซื้อขายกับบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกโดยบริษัท 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

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

- ลักษณะของรายการระหว่างกัน

ทรัสต์ ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าสัญญาเช่าช่วง และสัญญาซื้อขายกับบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

- เงื่อนไขนโยบายราคา

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

- ความเห็นด้านราคา

รายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ เพราะทำให้กองทรัสต์สามารถเข้าลงทุนในทรัพย์สินในโครงการอาคารสำนักงานที่มีคุณภาพ และตั้งอยู่ในศูนย์กลางธุรกิจ ซึ่งสามารถดึงดูดผู้เช่าได้เป็นอย่างดีโดยทรัพย์สินดังกล่าวมีศักยภาพในการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายใหญ่

(1) รายการระว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลหรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในรอบบัญชี 2563 (วันที่ 1 ตุลาคม 2562 ถึง 30 กันยายน 2563) สามารถสรุปได้ดังนี้

ก. โครงการสาร สแควร์

นิติบุคคล / บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล	ความเห็นด้านราคา
1. การให้เช่าพื้นที่และบริการ – โครงการสาร สแควร์			
กลุ่มบริษัทแผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	กองทรัสต์ให้เช่าพื้นที่สำนักงาน เพื่อใช้ในการประกอบกิจการของบริษัท	กองทรัสต์เรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการรวมกันให้อัตราตลาด และมีเงื่อนไขการเช่าซึ่งใกล้เคียงกับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะเดียวกัน	การให้เช่าพื้นที่สำนักงานซึ่งมีอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขการเช่าเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไป
2. รายได้อื่นจากการบริการ – โครงการสาร สแควร์			
กลุ่มบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด มหาชน บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด	กองทรัสต์ให้บริการสถานที่ห้อง Victor Club	กองทรัสต์เรียกเก็บค่าบริการสถานที่ห้อง Victor Club ในอัตราราคาและเงื่อนไขการให้บริการเดียวกันกับลูกค้ารายอื่น	การให้บริการสถานที่ห้อง Victor Club เป็นการดำเนินงานตามปกติธุรกิจของกองทรัสต์ โดยมีอัตราราคาและเงื่อนไขทางการค้าปกติที่ให้แก่ลูกค้าทั่วไป
กลุ่มบริษัทแผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ บริษัท นอร์ท สาร โยเติ้ล จำกัด	กองทรัสต์มีรายได้เบ็ดเตล็ดจากการให้บริการใช้พื้นที่จอดรถภายในโครงการอาคาร	กองทรัสต์เรียกเก็บค่าบริการ ในอัตราราคาและเงื่อนไขการให้บริการเดียวกันกับลูกค้ารายอื่น	การให้บริการเป็นการดำเนินงานตามปกติธุรกิจของกองทรัสต์ โดยมีอัตราราคาและเงื่อนไขทางการค้าปกติที่ให้แก่ลูกค้าทั่วไป

นิติบุคคล / บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล	ความเห็นด้านราคา
3. ค่าใช้จ่าย – โครงการสาทร สแควร์			
<u>กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน</u> บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ จำกัด (มหาชน)	กองทรัสต์ซื้อสินค้าอุปโภคบริโภค และ ของใช้เบ็ดเตล็ด	กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการซื้อสิ่งของเบ็ดเตล็ด ในราคาตลาด และมีเงื่อนไขการค้าทั่วไป	การซื้อสิ่งของเบ็ดเตล็ดเป็นรายจ่ายเพื่อดำเนิน งานปกติของกองทรัสต์ และราคาซื้อขายเป็นไปตาม ราคาตลาด และมีเงื่อนไขการค้าทั่วไป
บริษัท โฮเรก้า แมเนจเม้นท์ จำกัด บริษัท เสริมสุข จำกัด (มหาชน)	กองทรัสต์ซื้ออาหารและเครื่องดื่ม กองทรัสต์ซื้อสินค้าน้ำดื่ม / เครื่องดื่ม	กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการซื้ออาหารและ เครื่องดื่ม / น้ำดื่ม ในราคาตลาด และมี เงื่อนไขการค้าทั่วไป	การซื้ออาหารและเครื่องดื่ม / น้ำดื่มเป็นรายจ่ายเพื่อ ดำเนินงานปกติของกองทรัสต์ และราคาซื้อขายเป็น ไปตามราคาตลาด และมีเงื่อนไขการค้าทั่วไป
<u>กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน</u> บริษัท ชินาทรัพย์ จำกัด	กองทรัสต์ซื้อบริการเชื่อมต่อเครือข่าย อินเทอร์เน็ต	กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการเชื่อมต่อเครือข่าย อินเทอร์เน็ตที่เรียกเก็บในอัตราที่ตกลงร่วมกัน	ราคาและเงื่อนไขที่ให้บริการเป็นไปตามสัญญาที่คู่ สัญญาได้ตกลงร่วมกัน

หมายเหตุ : กลุ่มบริษัทแผ่นดินทองพร็อพเพอร์ตี้ สิ้นสุดสัญญาเช่ากับกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2562 และไม่ได้ต่อสัญญา โดยมีผู้เช่ารายใหม่เข้ามาเช่าพื้นที่ทดแทนแล้ว

ข. โครงการปาร์ควินเซอร์ อีโคเพล็กซ์

นิติบุคคล / บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล	ความเห็นด้านราคา
<b>1. การให้เช่าพื้นที่และบริการ – โครงการปาร์ควินเซอร์ อีโคเพล็กซ์</b>			
<p><u>กลุ่มบริษัทยูนิเวนเจอร์</u></p> <p>บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)</p> <p><u>กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน</u></p> <p>บริษัท ทีซีซี แอสเซ็ทส์ (ประเทศไทย) จำกัด</p> <p>บริษัท เอเอสเอ็ม แมนเนจเม้นท์ จำกัด</p> <p>บริษัท วัน แบงค็อก จำกัด</p> <p>บริษัท เอเชียบูคส์ จำกัด</p> <p>บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ จำกัด</p> <p>บริษัท แม็กซ์ เอเชีย จำกัด</p>	<p>กองทรัสต์ให้เช่าพื้นที่สำนักงาน เพื่อใช้ในการประกอบกิจการของบริษัท</p>	<p>กองทรัสต์เรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการรวมกันในอัตราตลาด และมีเงื่อนไขการเช่าซึ่งใกล้เคียงกับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะเดียวกัน</p>	<p>การให้เช่าพื้นที่สำนักงานซึ่งมีอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขการเช่าเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไป</p>
<p><u>กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน</u></p> <p>บริษัท โทนิค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด</p>	<p>กองทรัสต์ให้เช่าพื้นที่ห้อง Victor Club เพื่อใช้ในการประกอบกิจการห้องประชุมและกิจการของบริษัท</p>	<p>กองทรัสต์เรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการรวมกันในอัตราตลาด โดยเป็นไปตามลักษณะของพื้นที่เช่า และมีเงื่อนไขการเช่าซึ่งใกล้เคียงกับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะเดียวกัน</p>	<p>การเช่าพื้นที่ห้อง Victor Club ซึ่งมีอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขการเช่าเป็นเงื่อนไขปกติตามรูปแบบการใช้ประโยชน์เป็นห้องประชุมตามลักษณะของพื้นที่</p>
<b>2. รายได้อื่นจากการบริการ – โครงการปาร์ควินเซอร์ อีโคเพล็กซ์</b>			
<p><u>กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน</u></p> <p>บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ จำกัด</p> <p><u>กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน</u></p> <p>บริษัท ที.ซี.ซี. เทคโนโลยี จำกัด</p>	<p>กองทรัสต์ให้บริการพื้นที่ส่วนกลาง เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับบริษัทในการประกอบกิจการโรงแรม</p> <p>กองทรัสต์ให้เช่าพื้นที่เพื่อจัดวางอุปกรณ์ของผู้ให้บริการระบบสื่อสารและระบบอินเทอร์เน็ตแก่ผู้เช่าในอาคาร</p>	<p>กองทรัสต์เรียกเก็บค่าให้บริการพื้นที่ส่วนกลางในอัตราที่ตกลงร่วมกัน</p> <p>กองทรัสต์ได้รับส่วนแบ่งจากค่าบริการอุปกรณ์เชื่อมต่อระบบสื่อสารและระบบอินเทอร์เน็ตแก่ผู้เช่าในอัตราที่ตกลงร่วมกัน</p>	<p>ราคาและเงื่อนไขที่ให้บริการเป็นไปตามสัญญาที่คู่สัญญาได้ตกลงร่วมกัน</p> <p>ราคาและเงื่อนไขที่ให้บริการเป็นไปตามสัญญาที่คู่สัญญาได้ตกลงร่วมกัน</p>

นิติบุคคล / บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล	ความเห็นด้านราคา
<u>กลุ่มบริษัทยูนิเวนเจอร์</u> บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)  <u>กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน</u> บริษัท ทีซีซี แอสเซ็ทส์ (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท เอเอสเอ็ม แมนเนจเม้นท์ จำกัด บริษัท วัน แบงค็อก จำกัด บริษัท เอเชียบูคส์ จำกัด บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ จำกัด บริษัท แมกซ์ เอเชีย จำกัด	<p>กองทรัสต์มีรายได้เบ็ดเตล็ดจากการให้บริการใช้พื้นที่จอดรถภายในโครงการอาคาร</p>	<p>กองทรัสต์เรียกเก็บค่าบริการในอัตราราคาและเงื่อนไขการให้บริการเดียวกันกับลูกค้ารายอื่น</p>	<p>การให้บริการเป็นการดำเนินงานตามปกติธุรกิจของกองทรัสต์ โดยมีอัตราราคาและเงื่อนไขทางการค้าปกติที่ให้แกลูกค้าทั่วไป</p>
3. ค่าใช้จ่าย – โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์			
<u>กลุ่มบริษัทยูนิเวนเจอร์</u> บริษัท พอร์เวิร์ด ซิสเต็ม จำกัด  <u>กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน</u> บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ จำกัด (มหาชน)	<p>กองทรัสต์รับบริการงานระบบจอดรถภายในอาคาร</p> <p>กองทรัสต์ซื้อสินค้าอุปโภคบริโภค และของใช้เบ็ดเตล็ด</p>	<p>กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายด้านงานระบบจอดรถภายในอาคาร ในอัตราที่ตกลงร่วมกัน</p> <p>กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการซื้อสิ่งของเบ็ดเตล็ด ในราคาตลาด และมีเงื่อนไขการค้าทั่วไป</p>	<p>ราคาที่ให้บริการเป็นไปตามราคาตลาด และเงื่อนไขการค้าทั่วไป</p> <p>การซื้อสิ่งของเบ็ดเตล็ดเป็นรายจ่ายเพื่อดำเนินงานปกติของกองทรัสต์ และราคาซื้อขายเป็นไปตามราคาตลาด และเงื่อนไขการค้าทั่วไป</p>
<u>กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน</u> บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	<p>กองทรัสต์เช่าพื้นที่จอดรถจำนวน 164 คันเพื่อใช้ในการดำเนินงานของอาคาร</p>	<p>กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการเช่าพื้นที่จอดรถที่เรียกเก็บในอัตราที่ตกลงร่วมกัน</p>	<p>ราคาและเงื่อนไขที่ให้บริการเป็นไปตามสัญญาที่คู่สัญญาได้ตกลงร่วมกัน</p>
<u>กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน</u> บริษัท โทนิค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	<p>กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดที่เป็นการใช้บริการสถานที่ห้องประชุมเพื่อซ่อมดับเพลิงประจำปี</p>	<p>กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการใช้บริการสถานที่ห้องประชุม ในราคาตลาด และมีเงื่อนไขการค้าทั่วไป</p>	<p>การให้บริการสถานที่ห้องประชุมเป็นรายจ่ายเพื่อดำเนินงานปกติของกองทรัสต์ และราคาค่าบริการเป็นไปตามราคาตลาด และเงื่อนไขการค้าทั่วไป</p>
<u>กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน</u> บริษัท พีบีเอ โรบอติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	<p>กองทรัสต์จ่ายค่าบริการฉีดฆ่าเชื้อไวรัส Covid-19</p>	<p>กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการทำมาสะอาดโดยการฉีดฆ่าเชื้อไวรัส Covid-19</p>	<p>ราคาที่ให้บริการเป็นไปตามราคาตลาดและเงื่อนไขการค้าทั่วไป</p>



## นโยบายการกำรราชการระหว่างกองทริสดีกับผู้จัดการกองทริสดีและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทริสดีในอนาคตและแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมประเภทอื่นๆ (นอกเหนือจากที่ได้เปิดเผยไว้ข้างต้น) ระหว่างกองทริสดีกับผู้จัดการกองทริสดีหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทริสดีจะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทริสดี ดังนี้

### 1. บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทริสดี

บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทริสดีให้หมายความตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์การกำรราชการที่เกี่ยวข้องกัน

### 2. เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทริสดีในการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทริสดีในการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้

- ในการทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทริสดีหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทริสดีนั้น จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทริสดีและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทริสดี

- ธุรกรรมที่กองทริสดีจะทำกับผู้จัดการกองทริสดีหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทริสดีจะต้องเป็นธุรกรรม ที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม

- บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรง หรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม

- การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทริสดีและผู้จัดการกองทริสดีหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทริสดีต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล

### 3. การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทริสดีกับผู้จัดการกองทริสดีหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทริสดีต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

- ได้รับความเห็นชอบจากทริสดีว่า เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทริสดีและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่าหนึ่งล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทริสดี แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทริสดี

- ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละสามของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทริสดี แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทริสดี ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทริสดีที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทริสดีทำกับผู้จัดการกองทริสดี หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทริสดี เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือ

จำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

### 4. นโยบายการกำรราชการระหว่างกองทริสดีกับผู้จัดการกองทริสดีและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทริสดีในอนาคต

- การทำธุรกรรมประเภทต่างๆระหว่างกองทริสดี และผู้จัดการกองทริสดีหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทริสดีจะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทริสดี ทั้งนี้ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. สำนักงาน ก.ล.ด. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศกำหนดบุคคลที่มีลักษณะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มเติมในอนาคต การเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทริสดีและผู้จัดการกองทริสดี หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทริสดี จะถือปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทริสดี

- นอกจากนี้กองทริสดีจะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้จัดการกองทริสดีหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทริสดีต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ตลาดหลักทรัพย์รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทริสดีที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทริสดีด้วย

### 3. รายการระหว่างกันระหว่างกองทริสดีกับทริสดีและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทริสดี

#### 1.1 รายการระหว่างกัน

(1) รายการระหว่างกองทริสดีกับทริสดีและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทริสดี

ก. ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เข้าพื้นที่ในทรัพย์สินหลักของกองทริสดี โดยธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทริสดี ทั้งนี้ รายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทริสดีกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทริสดีสามารถสรุปได้ดังนี้

#### ความสัมพันธ์

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทริสดีของกองทริสดี (บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด) โดยถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของทริสดี

#### ลักษณะของรายการระหว่างกัน

สัญญาเช่าและบริการระยะเวลา 3 ปี มีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้

ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)
โครงการสาทร สแควร์	2
โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์	175

## เงื่อนไขนโยบายราคา

อัตราค่าเช่าและค่าบริการคงที่ตามลักษณะที่ตั้งของทรัพย์สิน  
ตามสัญญาเช่าและบริการ

## ความเห็นด้านราคา

การเช่าพื้นที่เพื่อติดตั้งตู้ ATM ของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) โดยอัตราค่าเช่าเป็นอัตราตลาดซึ่งใกล้เคียงกับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้เช่าพื้นที่ภายในโครงการรายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน

ในส่วนของการเช่าพื้นที่ค้าปลีกโครงการปาร์คเวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ เพื่อประกอบธุรกิจของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) โดยอัตราค่าเช่าของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นอัตราตลาดซึ่งใกล้เคียงกับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้เช่าพื้นที่ภายในโครงการรายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน อนึ่ง ผู้เช่าธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่ารายแรก ๆ ที่เข้ามาเช่าพื้นที่ และมีทำเลพื้นที่ที่อยู่ใกล้เคียงเชื่อมต่อกับโครงการรถไฟฟ้า ซึ่งเป็นทางเข้าออกหลักของอาคาร

## 2. กระบวนการในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคต

ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

1. เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์
2. ทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าจัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็น

ธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้รับประโยชน์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้รับประโยชน์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าว มิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง

(ข) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน

(ค) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้น

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

## ข้อพิพาททางกฎหมาย

– ไม่มี –

## ข้อมูลสำคัญอื่น

กองทรัสต์ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) ที่แสดงไว้ใน [www.sec.or.th](http://www.sec.or.th) หรือข้อมูลเพิ่มเติมอื่นของกองทรัสต์ ได้ที่เว็บไซต์ของกองทรัสต์ ที่ [www.gvreit.com](http://www.gvreit.com) หรือเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ [www.set.or.th](http://www.set.or.th)

## ความรับผิดชอบต่อสังคม

### 1. นโยบายและการดำเนินงานของกองทรัสต์ ที่แสดง ความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม

#### 1.1 ความรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibility : CSR)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวิลด์เเจอร์ ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2559 ถึงปัจจุบันเป็นระยะเวลาโดยประมาณ 4 ปี 6 เดือน ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงเล็งเห็นถึงความสำคัญของความรับผิดชอบต่อสังคมทั้งที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และผู้เช่าอาคารสำนักงานที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยพิจารณาถึงความรับผิดชอบต่อสังคมในภาพกว้าง เพื่อมุ่งเน้นในการเข้าไปด้วยดูแล จัดการ ให้ความช่วยเหลือ และรักษาไว้ซึ่งมาตรฐานคุณภาพชีวิตให้กับบุคคล พนักงาน หน่วยงานทุกภาคส่วนและสังคมโดยรวม อีกทั้งยังได้พิจารณาถึงผลกระทบใดๆ ที่อาจมีหรือเกิดขึ้นกับสังคมหรือบุคคลทุกกลุ่มในทุกมิติ เพื่อนำมาปรับกระบวนการดำเนินธุรกิจให้ถูกต้องและสอดคล้องกับเป้าหมายของกองทรัสต์ได้ในระยะยาวอย่างยั่งยืน โดยมีแนวทางในการดำเนินธุรกิจการแสดงความรับผิดชอบต่อสังคมตามนโยบายเดียวกันกับบริษัทในกลุ่มบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งสรุปเป็นสาระสำคัญได้ดังนี้

#### 1. การประกอบธุรกิจด้วยความเป็นธรรม

การประกอบธุรกิจด้วยความเป็นธรรมเป็นจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญและพึงปฏิบัติในการบริหารกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้บริหารกองทรัสต์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ได้แก่ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) พระราชบัญญัติกอง

ทรัพย์สินเพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 กฎเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแล และสัญญาก่อตั้ง ทรัพย์สิน ตลอดจนการยึดหลักธรรมาภิบาล หลักเสียง การดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรม ปฏิบัติต่อผู้เช่าทุกรายอย่างเป็นธรรม ไม่โฆษณาชวนเชื่อหรือข้อความอันเป็นเท็จอันอาจก่อให้เกิดความเข้าใจผิดและเสียหายต่อผู้ถือหน่วยทรัพย์สิน และนักลงทุนทั่วไป ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ประกอบธุรกิจรายอื่นผู้ถือหน่วยทรัพย์สิน คู่ค้า ผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง และยังสร้างความเชื่อมั่นแก่นักลงทุนในระยะยาว

## 2. การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีกระบวนการและกำหนดอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติงานอย่างชัดเจนและโปร่งใสเพื่อลดการใช้ดุลยพินิจของพนักงานในการแสวงหาผลประโยชน์อันมิควรได้จากการปฏิบัติหน้าที่ มีการสร้างระบบตรวจสอบที่มีประสิทธิภาพ โดยผู้ที่มีหน้าที่ดูแลเรื่องการเงินหรือตำแหน่งงานที่เอื้ออำนาจกับการได้ผลประโยชน์ต้องได้รับการพิจารณาคัดเลือกเป็นพิเศษ และได้เน้นย้ำสร้างจิตสำนึกให้กับพนักงานอย่างต่อเนื่องเริ่มตั้งแต่การอบรมให้ความรู้กับพนักงานที่เข้าใหม่ทุกคนในเรื่อง การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน การให้ความรู้เรื่องการแจ้งเบาะแส (Whistle Blowing) การคุ้มครองผู้ให้เบาะแส รวมถึงให้ความรู้เรื่องนโยบาย การจัดซื้อ จัดจ้าง การจัดหาผู้รับเหมาที่มีศักยภาพด้วยกระบวนการโปร่งใส มีการกำกับดูแลให้มีกระบวนการติดตามและตรวจสอบให้พนักงานมีการปฏิบัติตามกฎหมายอย่างเคร่งครัด รวมถึงการรณรงค์ให้กับพนักงานตระหนักและช่วยกันควบคุมความเสี่ยงในเรื่องนี้อย่างจริงจัง

## 3. การเคารพสิทธิมนุษยชน

กองทรัสต์ ตระหนักดีว่าการเคารพสิทธิมนุษยชนเป็นรากฐานของการพัฒนาทรัพยากรบุคคล จึงสนับสนุนและเคารพในเรื่องที่จะไม่ให้องค์กร ตลอดจนพนักงานเข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับการล่วงละเมิดสิทธิมนุษยชน โดยตั้งมั่นอยู่บนหลักของเสรีภาพ เสมอภาค และสันติภาพ โดยการคัดเลือกรับพนักงานเข้าปฏิบัติงานต้องไม่จำกัดเชื้อชาติ ศาสนา และเพศ ให้ความเท่าเทียมกันและไม่ให้มีการกดขี่ ตลอดจนการล่วงละเมิดทางเพศ ไม่จำกัดสิทธิเสรีภาพทางความคิดและการเข้าร่วมกิจกรรมทางการเมือง แต่ต้องไม่กระทบหรือนำความเสียหายมาสู่องค์กร

## 4. การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

กองทรัสต์ มีความมุ่งมั่นที่จะยกระดับมาตรฐานแรงงานรวมทั้งคุณภาพชีวิตของพนักงานให้มีสภาวะแวดล้อมในการทำงานที่ดีขึ้น มีความปลอดภัย ไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ ส่งเสริมให้มีกระบวนการคิดนอกกรอบ และแรงงานต้องได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและได้รับสวัสดิการที่เหมาะสม

## 5. ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

เนื่องด้วยกองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งได้แก่อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท นอร์ธ สแตร รีลตี้ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งในการบริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้บริหาร

อสังหาริมทรัพย์ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและรับผิดชอบต่อผู้เช่า โดยคำนึงถึงสุขภาพและความปลอดภัยต่อผู้เช่า ดังนี้

- ดำเนินการบริหารอาคาร โดยใช้บริษัทที่ได้มาตรฐานและมีความรับผิดชอบต่อ
- ส่งมอบงานบริการที่มีคุณภาพ ปลอดภัย ไม่เป็นอันตรายต่อผู้เช่า
- ติดต่อกับผู้เช่าด้วยความสุภาพ มีประสิทธิภาพ เป็นที่ไว้วางใจของลูกค้า

## 6. การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

กองทรัสต์ ให้ความสำคัญในการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อมและลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมทั้งภายในองค์กรและสังคมภายนอก โดยการใช้วัสดุที่คำนึงถึงการประหยัดพลังงาน และง่ายต่อการบำรุงรักษาในระยะยาว รวมถึง การเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นพื้นฐาน การเลือกใช้วัสดุทดแทนเพื่อหลีกเลี่ยงการใช้วัสดุจากธรรมชาติ ซึ่งเป็นการทำลายสิ่งแวดล้อมโดยรวม รณรงค์กระบวนการรีไซเคิล (Recycle) การลดการใช้พลังงานไฟฟ้าในอาคารและการเพิ่มพื้นที่สีเขียว ตลอดจนส่งเสริมให้มีการอบรมให้ความรู้แก่พนักงานในเรื่องสิ่งแวดล้อม ความปลอดภัย และสาธารณสุข

### 1.2 การกิจที่สำคัญของความรับผิดชอบต่อสังคม

#### 1. การอนุรักษ์ทรัพยากรน้ำและพลังงาน

ในปี 2563 กองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงให้ความสำคัญกับการอนุรักษ์ และการใช้พลังงาน โดยคำนึงถึงทรัพยากรอันมีค่าที่มีอยู่อย่างจำกัด และมีปณิธานในการปฏิบัติตามกรอบแห่งพระราชบัญญัติการส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ. 2535 และกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง โดยกำหนดให้ทุกหน่วยงานย่อย ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ คู่ค้า ผู้เช่า ผู้ใช้บริการ ได้ทราบและตระหนักถึงการบริหารจัดการพลังงาน และการใช้พลังงานอย่างคุ้มค่าและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนจัดให้มีการติดตามวิเคราะห์สรุปผลการใช้พลังงานรายเดือน ซึ่งเป็นเครื่องมือที่จะคอยกำกับ ตรวจสอบ และจะทำให้ทราบถึงการใช้จ่ายพลังงานของกองทรัสต์ ตลอดจนยังได้มีการแนะนำให้ผู้เช่าพื้นที่ได้ใช้พลังงานอย่างมีคุณค่า รวมทั้งมีการรณรงค์การใช้ทรัพยากรน้ำและพลังงานที่ถูกต้องผ่านสื่อต่างๆ ถึงผู้เช่า และผู้เช่าอาคารอยู่เป็นระยะ

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

ด้านนโยบายและเป้าหมายการอนุรักษ์พลังงานของแต่ละอาคารที่เสนอต่อกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงานได้เสนอแผน และเป้าหมายการอนุรักษ์พลังงานต่อกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน ไว้ดังนี้

### โครงการ สาทร สแควร์

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

1. ดำเนินการและพัฒนาระบบการจัดการพลังงานอย่างเหมาะสม โดยกำหนดเป็นนโยบายส่วนหนึ่งขององค์กรธุรกิจ
2. ดำเนินการปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้พลังงานขององค์กรอย่างต่อเนื่องเหมาะสมกับวัฒนธรรมองค์กร เทคโนโลยี และแนวทางปฏิบัติงานที่ครอบคลุมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
3. ถือว่าการอนุรักษ์พลังงานเป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้บริหาร และผู้ปฏิบัติงานทุกคนในองค์กร
4. ดำเนินการตามมาตรการ หรือแนวทางที่ได้จากระบบบริหารจัดการ หรือกิจกรรมต่างๆ ที่สะท้อนต่อการอนุรักษ์พลังงานให้อยู่ภายใต้ระบบการจัดการพลังงาน
5. ให้การสนับสนุนทรัพยากรด้านบุคลากร ด้านงบประมาณ และอื่นๆ ที่จำเป็นอย่างเหมาะสม เพื่อให้การดำเนินงานอนุรักษ์พลังงานบรรลุตามเป้าหมาย
6. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยคณะทำงานด้านการจัดการพลังงาน จะทบทวนและปรับปรุงนโยบาย เป้าหมาย และแผนการดำเนินงานด้านการอนุรักษ์พลังงานทุกปี รวมทั้งจะผลักดันการดำเนินงานด้านการอนุรักษ์พลังงานให้เป็นรูปธรรม ตลอดจนสื่อสารให้พนักงานทุกคนเข้าใจ และร่วมใจปฏิบัติอย่างต่อเนื่อง

### โครงการ ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์

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

อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ได้คำนึงถึงการบริหารจัดการด้านพลังงาน ซึ่งถือเป็นด้านที่สำคัญในการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม จึงมุ่งเน้นการอนุรักษ์และการประหยัดพลังงาน ถือเป็นหน้าที่ของทุกคนที่ต้องร่วมมือกันทั้งภาคเอกชนและรัฐ ในการดำเนินการบริหารจัดการพลังงานอย่างต่อเนื่องอย่างยั่งยืน

ทั้งนี้ อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ จึงได้มีนโยบายในการบริหารจัดการด้านการอนุรักษ์พลังงานเพื่อใช้เป็นแนวทางดำเนินงาน เพื่อส่งเสริมการใช้พลังงานให้เกิดประสิทธิภาพและเกิดประโยชน์สูงสุด โดยมีนโยบาย ดังนี้

1. ดำเนินการและพัฒนาระบบการจัดการพลังงานอย่างเหมาะสม โดยกำหนดให้การอนุรักษ์พลังงานเป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินงานขององค์กรสอดคล้องกับกฎหมาย และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
2. ดำเนินการปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้ทรัพยากรพลังงานขององค์กรอย่างต่อเนื่อง เหมาะสมและสอดคล้องกับการดำเนินงาน เทคโนโลยี รวมถึงแนวทางการปฏิบัติงานที่ดี

3. ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการอนุรักษ์พลังงาน โดยกำหนดแผนและเป้าหมายในการอนุรักษ์พลังงานในแต่ละปี และสื่อสารให้เจ้าหน้าที่ทุกคนเข้าใจและปฏิบัติงานได้อย่างถูกต้อง

4. ถือว่าการอนุรักษ์พลังงาน เป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ทุกระดับให้มีความร่วมมือในการปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนด ติดตามตรวจสอบ และรายงานต่อคณะทำงานด้านการจัดการพลังงาน

5. ให้การสนับสนุนที่จำเป็น รวมถึงทรัพยากรด้านบุคลากร ด้านงบประมาณ เวลาในการทำงาน การฝึกอบรม และมีส่วนร่วมในการนำเสนอข้อคิดเห็นเพื่อพัฒนาด้านพลังงาน

6. ผู้บริหารและคณะทำงานด้านการจัดการพลังงานจะทบทวน และปรับปรุงนโยบาย เป้าหมายและแผนการดำเนินงานด้านพลังงานทุกปี

โดยในปี 2563 กองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้บริหาร อาคารสาทร สแควร์ และอาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ได้มีการกำหนดเป้าหมายและแผนอนุรักษ์พลังงาน รวมถึงแผนการฝึกอบรม และกิจกรรมเพื่อส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน พร้อมทั้งดำเนินการตามแผนการอนุรักษ์พลังงาน ตรวจสอบติดตามและประเมินการจัดการพลังงานพร้อมทบทวนวิเคราะห์แก้ไขข้อบกพร่องของการจัดการพลังงานอีกด้วย โดยกิจกรรมในปี 2563 ได้ดำเนินการเปลี่ยนหลอดไฟ จากหลอดฟลูออเรสเซนต์ เป็นหลอดไฟ LED บริเวณพื้นที่ทางเดินส่วนกลาง , ลานจอดรถยนต์ และบันไดหนีไฟ ทั้งหมดภายในอาคาร เพื่อการประหยัดพลังงานไฟฟ้า ซึ่งทำให้ประหยัดค่าไฟฟ้าจากเดิมลดลงถึง 10% ต่อปี รวมถึงได้มีการปรับเปลี่ยนระยะเวลาการเปิดปิด เครื่องปรับอากาศศูนย์รวม (Chiller) เพื่อให้เหมาะสมตามฤดูกาล เพื่อลดการใช้พลังงานไฟฟ้าและเพื่อรักษาอุณหภูมิระบบปรับอากาศให้เหมาะสมอีกด้วย และนอกจากนี้ยังมีระบบควบคุมปริมาณอากาศร้อนภายนอกอาคารเพื่อช่วยปรับสมดุลของระบบปรับอากาศ อีกทั้งยังมีระบบตรวจจับก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ภายในอาคารสำนักงาน ในการหมุนเวียนอากาศบริสุทธิ์เข้ามาในอาคารสำนักงาน เพื่อรักษาสุขอนามัยที่ดีให้กับผู้ใช้อาคาร

นโยบายการอนุรักษ์พลังงานของทั้งสองอาคาร จะเน้นให้ความสำคัญในเรื่องของการมีส่วนร่วม การดำเนินการอย่างต่อเนื่อง การอบรมให้ความรู้และระดมทรัพยากรสัมพันธ์ เพื่อสร้างจิตสำนึก รวมทั้งมาตรการอนุรักษ์พลังงาน เพื่อให้เกิดผลประโยชน์อย่างเป็นรูปธรรม โดยมีมาตรการ ดังนี้

#### ด้านการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

การดูแลบริหารจัดการทรัพยากรสิ่งแวดล้อมของกองทรัสต์ ซึ่งนอกจากจะดำรงรักษาไว้ซึ่งการเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม สังคม ชุมชน ผู้ใช้อาคาร รวมถึงกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อมแล้วนั้น การบริหารจัดการอาคารให้เป็นไปตามแผนการปฏิบัติงานที่เป็นรูปธรรมอย่างสม่ำเสมอ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมจะจัดให้มีผู้เชี่ยวชาญจากภายนอกในการให้คำปรึกษาเรื่องการดูแลบริหารจัดการที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม เช่น



การดูแลและรักษาไว้ ซึ่งคุณภาพอาคารเขียวตามมาตรฐาน LEED หรือ Leadership in Energy and Environment Design จาก The U.S. Green Building Council (USGBC)

การบำรุงรักษาระบบและตรวจวิเคราะห์ระบบบำบัดน้ำเสีย เพื่อตรวจติดตามคุณภาพน้ำเสีย

การเลือกใช้สารเคมีในระบบปรับอากาศที่ไม่ทำลายโอโซนในชั้นบรรยากาศ และเลือกใช้สารเคมีสำหรับงานทำความสะอาดที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม

การดูแลระบบเติมอากาศในอาคารจอดรถชั้นใต้ดิน เพื่อลดปริมาณคาร์บอนมอนอกไซด์(CO) และคาร์บอนไดออกไซด์ (CO2) ภายในพื้นที่จอดรถ

การดูแลบำรุงรักษาพื้นที่สีเขียว หรือภูมิทัศน์ทั่วทั้งอาคารโดยหน่วยงานที่เชี่ยวชาญจากภายนอก

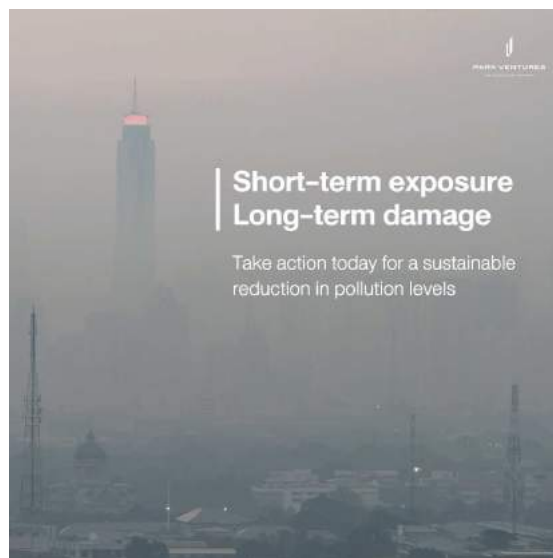
ด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัย

ความรับผิดชอบต่อสังคมในด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัยถือเป็นอีกบทบาทหน้าที่หนึ่ง ซึ่งไม่เพียงแต่ได้มีการบัญญัติไว้เป็นกฎหมายที่ผู้ประกอบการต้องปฏิบัติตามโดยเคร่งครัดต่อเนื่องตามพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541 โดยเฉพาะอย่างยิ่ง พระราชบัญญัติความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน พ.ศ. 2554 ซึ่งได้วางมาตรการควบคุม กำกับ ดูแล และบริหารจัดการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานให้แก่ลูกจ้างหรือพนักงานซึ่งเป็นทรัพยากรบุคคลอันสำคัญสูงสุดของหน่วยงานให้มีคุณภาพชีวิตที่ดี มีความปลอดภัยในการทำงานสอดคล้องกับสภาพการณ์และสภาพแวดล้อมการทำงานปัจจุบันที่มีการนำเทคโนโลยีเครื่องมือ เครื่องจักร อุปกรณ์ สารเคมี มาใช้ในกระบวนการบริหารจัดการดูแลอาคาร เพื่อคุณภาพในการให้บริการแก่ผู้เช่าตามข้อตกลงแห่งสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ได้ลงนามร่วมกัน ด้วยความรับผิดชอบต่อ

ในด้านความปลอดภัยของผู้เช่าหรือผู้ใช้อาคาร ซึ่งโดยพื้นฐานที่ได้จัดให้มีการฝึกอบรมและฝึกซ้อมอพยพหนีไฟประจำปีตามกฎหมายแล้วผู้บริหารหรือผู้บริหารทรัพยากรยังได้จัดให้มีการซ้อมแผนฉุกเฉินประจำเดือนเพื่อความพร้อมในการรับเหตุการณ์อยู่ตลอดเวลา ซึ่งนอกจากเป็นการซักซ้อมแผนในด้านการปฏิบัติ เพื่อพัฒนาทักษะความสามารถแล้ว ยังถือเป็นโอกาสในการพิจารณาปรับปรุงทบทวนแผนฉุกเฉินต่างๆ อยู่ตลอดเวลาอีกด้วย

นอกจากนี้แล้วในปี 2563 นี้ กองทรัสต์ได้ตระหนักปัญหามลภาวะทางอากาศจากฝุ่นละออง PM 2.5 อันอาจส่งผลกระทบต่อสุขภาพและอาชีวอนามัยแก่ผู้เช่าในอาคาร ซึ่งได้ดำเนินการเปลี่ยนแผ่นกรองอากาศชนิดพิเศษสำหรับกรองฝุ่นละออง PM 2.5 ได้ ร่วมกับมีระบบเติมอากาศจากภายนอก (Fresh Air) เพื่อรักษาความดันอากาศในอาคารให้สูงกว่าภายนอก เพื่อป้องกันฝุ่นจากภายนอก โดยอากาศที่เติมจากภายนอก มีการกรองด้วยแผ่นกรองอากาศชนิดละเอียด เทียบเท่ามาตรฐานการกรองระดับ MERV13 ซึ่งสามารถกรองฝุ่นที่มีขนาดเล็กกว่า 1 ไมครอนได้ พร้อมกับเพิ่มความถี่ในการล้างแผ่นกรองอากาศ เพื่อช่วยลดการสะสมของฝุ่นละออง รวมถึงได้ดำเนินการตรวจวัดค่า PM 2.5 ในชั้นสำนักงาน

ทุกชั้น พบว่ามีค่าอยู่ในเกณฑ์มาตรฐาน เพื่อสร้างความมั่นใจให้กับผู้เช่าในอาคารถึงมาตรการ



นอกจากนี้ จากสถานการณ์การแพร่ระบาดไวรัส Covid-19 ปัจจุบันยังคงมีแนวโน้มที่ยังคงแพร่ระบาดอย่างรวดเร็วและต่อเนื่องในหลายๆประเทศทั่วโลก กองทรัสต์จึงตระหนักถึงสถานการณ์ดังกล่าวและคำนึงถึงความปลอดภัยและสุขภาพอนามัยของผู้ใช้อาคาร รวมถึงการรับผิดชอบต่อส่วนรวม จึงได้เพิ่มมาตรการคัดกรองที่จุดเข้า-ออกหลักของอาคารอย่างเคร่งครัด เพื่อเป็นการป้องกันการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส และสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้เช่ารวมถึงผู้มาติดต่อภายในอาคาร ทั้งนี้ เพื่อป้องกันการแพร่ระบาดจึงได้มีการกำหนดมาตรการเพื่อลดความเสี่ยงในการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสอย่างเข้มงวดและต่อเนื่อง ได้แก่

- มาตรการทำความสะอาดบริเวณต่างๆ เช่น เคาน์เตอร์แลกบัตร, บัตรขึ้นอาคาร, บัตรจอดรถ, จุดเข้าออกอัตโนมัติ (Turnstile) และลิฟต์โดยสารทั้งภายในและภายนอกของทุกฝั่งอย่างสม่ำเสมอด้วยน้ำยาฆ่าเชื้อ
- จัดพ่นฆ่าเชื้อในพื้นที่ส่วนกลางของอาคารเป็นประจำทุกสัปดาห์ รวมถึงใช้หุ่นยนต์ทำความสะอาดฆ่าเชื้อด้วยรังสียูวีเพื่อฆ่าเชื้อโรค
- จัดเตรียมแอลกอฮอล์เจลล้างมือบริเวณหน้าลิฟต์ บริเวณโถงลิฟต์อาคารและบริเวณเคาน์เตอร์แลกบัตร
- ตรวจวัดอุณหภูมิเจ้าหน้าที่ทุกคนก่อนเข้าปฏิบัติงานภายในอาคาร
- เจ้าหน้าที่ใส่ถุงมือและหน้ากากอนามัยเพื่อลดการสัมผัสโดยตรงกับผู้มาติดต่อ เพื่อป้องกันและลดความเสี่ยงในการแพร่ระบาดของไวรัสฯ
- ประชาสัมพันธ์ขอความร่วมมือผู้ใช้อาคารสวมหน้ากากอนามัยตลอดเวลา ล้างมือด้วยสบู่ล้างมือและน้ำสะอาด หรือเจลแอลกอฮอล์อย่างสม่ำเสมอ เว้นระยะห่าง งดการพูดคุยในลิฟต์โดยสาร





#### 4. ด้านกิจกรรม

ในช่วง 1 ปีที่ผ่านมา ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวิลด์ ยังคงดำเนินการจัดกิจกรรมอันมีคุณประโยชน์ต่อผู้ใช้บริการอาคารบุคคลภายนอกและสังคมโดยรวม โดยมีกิจกรรมที่ได้ดำเนินการมาแล้วอย่างต่อเนื่อง ได้แก่

- กิจกรรม CSR Customer relationship management (CRM)

เป็นกิจกรรมเพื่อสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างผู้เช่าและอาคาร สร้างความรู้สึกพิเศษแก่ผู้เช่าว่าได้รับการเอาใจใส่และรู้สึกภูมิใจที่ทำงานในอาคาร เช่น กิจกรรม Farm to Park การจำหน่ายสินค้าออร์แกนิกและผลิตภัณฑ์จากธรรมชาติจากฟาร์มเกษตรอินทรีย์ นำมาให้นครรักสุขภาพได้เลือกสรร ไม่ว่าจะเป็น อาหารเพื่อสุขภาพ ผัก ผลไม้ อีกทั้ง ข้าวของเครื่องใช้จากวัสดุธรรมชาติ และกิจกรรม Foodival เป็นกิจกรรมรวบรวมของกิน หลากหลายชนิด เพื่อสร้างความแปลกใหม่ และสีสัน ให้กับอาคารและผู้ที่ใช้บริการอาคาร

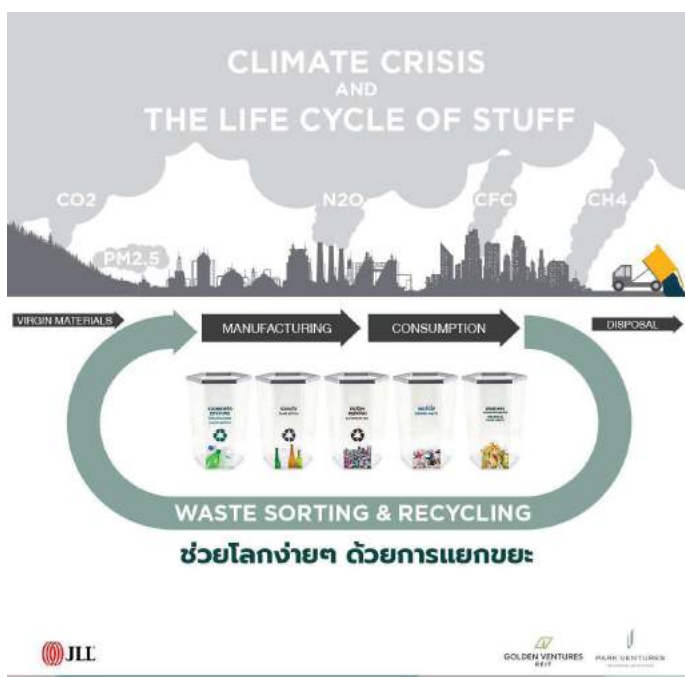


• กิจกรรม Doi Tung Plus, the Social Enterprise Store การออกร้านจำหน่ายสินค้า ผลิตภัณฑ์จากโครงการพัฒนาตอยตุงฯ เพื่อสร้างรายได้ที่ยั่งยืนให้กับผู้คนในชุมชน เช่น ผลิตภัณฑ์แบรนด์ตอยตุง อภัยภูเบศร Jasberry ชีวาร์ 141 Socialgiver วานิดา และอื่นๆ อีกมากมาย โดยทั้งสองอาคารได้มีการจัดอย่างต่อเนื่องทุกปี



- กิจกรรมเพื่อส่งเสริมความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมขององค์กร Corporate social responsibility (CSR)

เพื่อสร้างจิตสำนึกในการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม และประหยัดพลังงาน (Green Event) ในช่วงปีที่ผ่านมาองค์กรฯ ได้ตระหนักถึงปัญหาสิ่งแวดล้อมในปัจจุบัน จึงได้เริ่มกิจกรรมรณรงค์การประหยัดพลังงาน การลดการใช้พลาสติก ผ่านช่องทางโซเชียลมีเดียเพื่อเป็นการประชาสัมพันธ์และสร้างจิตสำนึกการใช้ทรัพยากรและพลังงานอย่างประหยัด จากสภาพปัญหาขยะล้นเมืองในปัจจุบัน โดยอาคารปาร์คเวนเชอร์ และอาคารสาทรสแควร์ ได้ร่วมเป็นส่วนหนึ่งในการจัดการและบรรเทาปัญหาสิ่งแวดล้อมที่เกิดจากขยะ และได้ขอความร่วมมือผู้เช่าในอาคารให้หันมาช่วยกันดูแลโลกด้วยการแยกขยะตั้งแต่ต้นทาง



- กิจกรรมรับบริจาคโลหิต โดยอาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ร่วมกับสภาอากาศไทย จัดกิจกรรมรับบริจาคโลหิตในทุกไตรมาส และอาคาร สาทร สแควร์ ได้ให้การสนับสนุนสถานที่สำหรับการจัดกิจกรรมรับบริจาคโลหิตแก่บริษัทผู้เช่าภายในอาคารที่ต้องการจัดกิจกรรมดังกล่าว

**+ ขอเชิญร่วมบริจาคโลหิต**

@ PARK VENTURES

**ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์**

ร่วมกับศูนย์บริการโลหิตแห่งชาติ สภากาชาดไทย จัดหน่วยรับบริจาคโลหิต

“ วันพุธที่ 26 สิงหาคม 2563  
สัปดาห์ที่ 1 ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์  
เวลา 9.00-15.00 น.  
พักกลางวัน 12.00-13.00 น. ”

พิกัด: อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์  
โทร: 02-550-9541 #1113

PARK VENTURES



โครงการปันกันวันเด็ก เป็นกิจกรรมที่จัดขึ้นเพื่อรับบริจาคและแบ่งปันสิ่งของสภาพดีให้กับร้านปันกัน ของมูลนิธิยุวพัฒน์ ซึ่งอาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ และอาคารสาทร สแควร์ ได้จัดขึ้นทุก ๆ ปี เพื่อนำมาเปลี่ยนให้เป็นทุนการศึกษาแก่เด็กๆ ที่ขาดโอกาสใน มูลนิธิยุวพัฒน์ ต่อไป

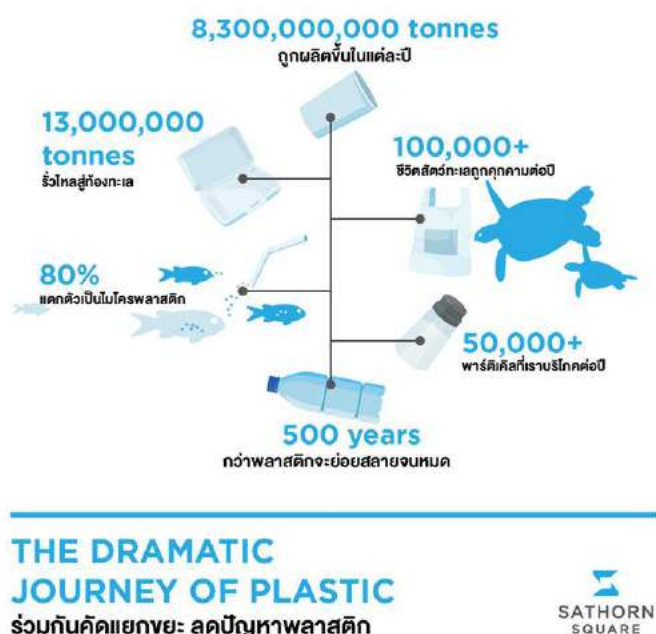
**“ปันกันวันเด็ก”**

เปลี่ยนสิ่งของที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์  
ให้กลายเป็นโอกาสทางการศึกษา

Drop off point :  
At Lobby Sathorn Square  
January 6-17, 2020

More Details, please contact 085 7834196

SATHORN SQUARE





รวมถึงกองทรัสต์ ได้เห็นความสำคัญในการช่วยบรรเทาปัญหาสิ่งแวดล้อมที่มีสาเหตุจากขยะ จึงได้จัดกิจกรรม “TRASH TO GIVE” ขึ้น เพื่อให้ “ซึ่งจัดขึ้นทั้งอาคารปาร์คเวนเชอร์ และ อาคารสาทรสแควร์ โดยเป็นโครงการแลกเปลี่ยนขยะของผู้เช่าให้เป็นเงินบริจาคแก่มูลนิธิด้านสิ่งแวดล้อม ต่อไป



โครงการ ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ อาคารประหยัดพลังงานที่ได้รับรองมาตรฐาน LEED ระดับแพลทินัม อีกทั้งยังเป็นโครงการอาคารต้นแบบด้านอาคารประหยัดพลังงานแห่งแรกของประเทศไทย เพื่อส่งเสริมและสนับสนุนให้องค์กรทั้งภาครัฐและเอกชน ได้เล็งเห็นถึงความสำคัญในการพัฒนาอาคารเขียว หรืออาคารประหยัดพลังงาน จึงได้จัดให้มีโปรแกรม Be Green the Eco Knowledge Program เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้สนใจเข้าเยี่ยมชมและศึกษางานสถาปัตยกรรมรวมถึงงาน

ระบบของอาคารสำนักงานที่มุ่งเน้นการบริหารจัดการพลังงานให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด โดยตลอดปีที่ผ่านมา มีผู้สนใจเข้าศึกษาและเยี่ยมชมอาคารอย่างต่อเนื่อง อาทิ คณะนักศึกษามหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง และคณะวิศวกรรมศาสตร์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ตระหนักถึงความสำคัญของการมีส่วนร่วมในการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม ควบคู่กับการดำเนินงานที่ตั้งอยู่บนพื้นฐานความถูกต้อง ภายใต้กรอบธรรมาภิบาลที่ดี การแสดงความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมไม่ได้เป็นบทบาทเสริมแต่เป็นหน้าที่หนึ่งที่สำคัญ



ดังนั้น ในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์เพื่อสร้างความสมดุลให้กับสังคมและสิ่งแวดล้อมให้อย่างยั่งยืน องค์กรต้องสร้างความร่วมมือจากทั้งภายในและภายนอกองค์กร ให้มีความยืดหยุ่นปรับตัว ในการรับรู้และเข้าถึงข้อมูลข่าวสาร ความต้องการ และศึกษาผลกระทบด้านต่างๆ ซึ่งเป็นปัจจัยแห่งความสำเร็จของภารกิจความรับผิดชอบต่อสังคมอย่างยั่งยืนสืบไป

# ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจและการจัดทําผลประโยชน์

## จากอสังหาริมทรัพย์ถึงลงทุน

### 1. ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

ภาพรวมภาวะเศรษฐกิจไทย ณ ไตรมาส 2/2563 เศรษฐกิจไทยอยู่ในภาวะชะลอตัวโดยมีผลกระทบสำคัญจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ซึ่งแพร่ระบาดทั้งในและนอกประเทศส่งผลต่อการดำเนินกิจกรรมทางเศรษฐกิจภายในประเทศซึ่งถูกควบคุมภายใต้มาตรการของรัฐ รวมทั้งกิจกรรมทางเศรษฐกิจระหว่างประเทศที่มีการหยุดชะงักและชะลอตัวลงจากนโยบายการควบคุมการเดินทางระหว่างประเทศ ภาพรวมเศรษฐกิจไทยจึงได้รับผลกระทบทั้งปัจจัยภายในและภายนอกประเทศ

สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เปิดเผยว่า ในไตรมาส 2/2563 เศรษฐกิจไทยยังคงหดตัวอย่างต่อเนื่องจากไตรมาส 1/2563 ด้วยผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (Gross Domestic Product : GDP) ณ ไตรมาสที่ 2/2563 ลดลงร้อยละ 12.2 ต่อเนื่องจากการลดลงร้อยละ 2.0 ในไตรมาสที่ 1/2563 โดยมีปัจจัยหลักมาจากการหดตัวของภาคการส่งออกสินค้าและบริการ การลงทุนภาคเอกชน และการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคขั้นสุดท้ายของเอกชน

หากพิจารณาในด้านการผลิต พบว่า ผลิตภัณฑ์มวลรวมในด้านการผลิตลดลง ทั้งภาคเกษตร และภาคนอกเกษตร โดยภาคเกษตรได้รับผลกระทบจากภาวะภัยแล้งเป็นหลัก ส่งผลให้อัตราการขยายตัวในไตรมาส 2/2563 ลดลงร้อยละ 3.2 ต่อเนื่องจากการลดลงร้อยละ 9.8 ในไตรมาสก่อนหน้า ขณะที่ภาคนอกเกษตรกลุ่มที่ได้รับผลกระทบค่อนข้างมากคือกลุ่มอุตสาหกรรมและบริการ โดยในสาขาอุตสาหกรรมการผลิต ทั้งสาขาอุตสาหกรรม สาขาเหมืองแร่ สาขาการไฟฟ้า ลดลงร้อยละ 14.0 ขณะที่กลุ่มบริการ ได้รับผลกระทบจากภาวะการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) เป็นผลให้อัตราการขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมในกลุ่มบริการลดลงร้อยละ 12.3 มากกว่าไตรมาสก่อนที่ลดลงร้อยละ 0.9 ทั้งนี้โดยเฉพาะกลุ่มสาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร โดยการให้บริการที่พักแรมลดลงถึงร้อยละ 82.1 ปัจจัยหลักมาจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 และจากการประกาศใช้พระราชกำหนดการบริหารราชการในสถานการณ์ฉุกเฉิน พ.ศ. 2548 ตั้งแต่วันที่ 25 มีนาคม 2563 ให้ปิดด่านตรวจคนเข้าเมืองทั่วประเทศ รวมถึงประกาศสำนักงานการบินพลเรือนแห่งประเทศไทย (กพท.) ห้ามอากาศยานทำการบินเข้าสู่ประเทศไทยเป็นการชั่วคราว ส่งผลให้ไตรมาสนี้ไม่มีนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าประเทศไทย ขณะที่การให้บริการด้านอาหารลดลงร้อยละ 28.8 ต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนหน้า ปัจจัยส่วนหนึ่งมาจากคำสั่งปิดสถานที่เสี่ยงต่อการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 และการห้ามรับประทานอาหารในสถานประกอบการ ด้านอาหารและสถานบันเทิง

ในด้านการใช้จ่าย พบว่า การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคขั้นสุดท้ายของเอกชนปรับตัวลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า ปัจจัยสำคัญมาจากการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ที่ส่งผลกระทบต่อกิจกรรมการผลิตทั้งด้านสินค้าและบริการ และส่งผลกระทบต่อเนื่องมาถึงรายได้และกำลังซื้อของครัวเรือน นอกจากนี้ความไม่แน่นอนของภาวะเศรษฐกิจดังกล่าว

ทำให้เกิดความเชื่อมั่นของผู้บริโภคยังคงลดลงอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ครัวเรือนระมัดระวังการใช้จ่ายมากขึ้น อย่างไรก็ตามในการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคขั้นสุดท้ายของรัฐบาล กลับมีการขยายตัวที่ร้อยละ 1.4 ในไตรมาส 2/2563 ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการอนุมัติ พ.ร.บ. งบประมาณรายจ่ายประจำปี 2563 ที่มีความล่าช้า ส่งผลให้เกิดการเร่งการเบิกจ่ายในไตรมาสนี้เพิ่มขึ้น

ขณะที่การลงทุนรวมมีแนวโน้มลดลงจากไตรมาสก่อน เป็นผลจากการลงทุนภาคเอกชน ที่ลดลงร้อยละ 15.0 ต่อเนื่องจากการลดลงร้อยละ 5.4 ในไตรมาส 1/2563 แม้ว่าการลงทุนในภาครัฐจะมีการขยายตัวจากโครงการก่อสร้างภายใต้การควบคุมของกระทรวงคมนาคมก็ตาม

ในด้านการนำเข้าและส่งออกมีแนวโน้มที่ลดลงด้วยเช่นกัน โดยการส่งออกสินค้าอุตสาหกรรมหลักของประเทศ ซึ่งได้แก่ ยานพาหนะและชิ้นส่วน ลดลงในระดับสูง เนื่องจากผู้ผลิตรายอื่นหลายรายหยุดทำการผลิตชั่วคราว จากอุปสรรคในด้านการขาดแคลนชิ้นส่วน และอุปสงค์ที่ลดลงในเกือบทุกภูมิภาค ขณะที่การส่งออกเครื่องจักรลดลงตามอุปสงค์ด้านการลงทุนของโลกที่ยังรอการฟื้นตัว ขณะที่การส่งออกสินค้าเกษตรแปรรูป อาทิ ปลากระป๋อง และผลไม้กระป๋อง กลับได้รับปัจจัยสนับสนุนจากสถานการณ์โรคระบาดและการปิดเมือง ซึ่งต้องการผลิตภัณฑ์ที่สามารถเก็บไว้บริโภคได้นาน การส่งออกสินค้าเกษตรจึงมีการขยายตัวตามอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามการนำเข้าสินค้าอุปโภคบริโภคลดลงทั้งประเภทสินค้าคงทนและไม่คงทน เป็นผลจากการกำลังซื้อและอุปสงค์ของภาคเอกชนลดลง โดยเฉพาะสินค้าที่มีความจำเป็นต่อการดำรงชีพในลำดับรอง อาทิ สินค้ากลุ่มสิ่งทอและเครื่องนุ่งห่ม รวมทั้งปัจจัยในการผลิต เชื้อเพลิง ชิ้นส่วนยานยนต์ และชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ ก็มีแนวโน้มที่ลดลงด้วยเช่นกัน

สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ คาดการณ์ว่าแนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี พ.ศ. 2563 ในกรณีที่ไม่มีผลกระทบในประเทศระลอกที่สอง คาดว่าเศรษฐกิจไทยในช่วงที่เหลือของปี 2563 มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นจากจุดต่ำสุดในช่วงครึ่งปีแรกอย่างช้าๆ โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการผ่อนคลายมาตรการควบคุมของภาครัฐซึ่งจะส่งผลให้ภาคเศรษฐกิจในประเทศปรับตัวเข้าสู่ภาวะปกติมากขึ้น การปรับตัวดีขึ้นอย่างช้าๆ ของกิจกรรมทางเศรษฐกิจในประเทศคู่ค้า การเบิกจ่ายภายใต้กรอบงบประมาณและมาตรการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของภาครัฐ และแรงขับเคลื่อนจากการผลิตและการส่งออกสินค้าที่ได้รับประโยชน์จากมาตรการกีดกันทางการค้าและการระบาดของ โรคโควิด 19 อย่างไรก็ตาม ระดับกิจกรรมทางเศรษฐกิจและฐานรายได้ในช่วงครึ่งปีหลังยังมีแนวโน้มที่จะอยู่ในระดับต่ำกว่าช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ตามข้อจำกัดจากแนวโน้มความล่าช้าในการเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ ผลกระทบจากปัญหาภัยแล้ง และการเพิ่มขึ้นของการว่างงานในระบบเศรษฐกิจ ในขณะที่ สถานการณ์การระบาดของโรคโควิด 19 ทิศทางนโยบายของสหรัฐฯ ในช่วงก่อนและหลังเลือกตั้ง และปัญหาเสถียรภาพ ทางเศรษฐกิจในประเทศที่มีปัจจัยพื้นฐานอ่อนแอยังคงเป็นปัจจัยเสี่ยงที่จะต้องติดตามและประเมินสถานการณ์อย่างใกล้ชิด



อัตราการขยายตัว (%)	2562	2562				2563 (H1)	2563	
		Q1	Q2	Q3	Q4		Q1	Q2
ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ	2.4	2.9	2.4	2.6	1.5	-6.9	-2.0	-12.2
ด้านการผลิต								
ภาคเกษตร	-0.2	1.7	-1.4	2.7	-2.5	-6.7	-9.8	-3.2
ภาคนอกเกษตร	2.6	3.0	2.8	2.5	2.0	-6.9	-1.3	-12.9
ด้านการใช้จ่าย								
การบริโภคภาคเอกชน	4.5	4.8	4.7	4.3	4.1	-2.1	2.7	-6.6
การอุปโภคภาครัฐบาล	1.4	3.5	1.5	1.7	-0.9	-0.7	-2.8	1.4
การลงทุนรวม	2.1	3.2	1.9	2.7	0.7	-7.2	-6.5	-8.0
การส่งออกสินค้าและบริการ	-2.6	-3.5	-4.0	0.6	-3.4	-17.6	-7.3	-28.3
การนำเข้าสินค้าและบริการ	-4.4	0.1	-3.4	-5.9	-7.9	-13.2	-3.1	-23.3

ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

2. ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ช่วงครึ่งปีแรก พ.ศ. 2563 ยังคงมีการขยายตัวของอุปทานพื้นที่สำนักงานอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ไตรมาส 1/2563 จนถึง ณ สิ้นไตรมาส 2/2563 โดยมีโครงการอาคารสำนักงานเปิดใหม่ในครึ่งปีแรก พ.ศ.2563 เป็นพื้นที่รวม 255,800 ตร.ม. ทำให้ ณ ปัจจุบัน พื้นที่กรุงเทพมหานครมีพื้นที่อาคารสำนักงานรวมกว่า 9.15 ล้าน ตร.ม.

สำหรับอุปทานพื้นที่สำนักงานในอนาคต คาดการณ์ว่ายังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดย ณ ปัจจุบัน มีพื้นที่สำนักงานซึ่งอยู่ในระหว่างก่อสร้าง ประมาณ 1.1 ล้าน ตร.ม. และคาดว่าจะแล้วเสร็จในระหว่างปี 2563-2565 โดยผู้ประกอบการยังคงเห็นว่า

ตลาดอาคารสำนักงานให้เข้าเป็นตลาดที่มีความเสี่ยงต่ำเมื่อเทียบกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น

ภาพรวมสภาวะตลาดอาคารสำนักงานให้เข้าในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ในช่วงครึ่งปีแรก พ.ศ.2563 เริ่มเข้าสู่ภาวะทรงตัวโดยอัตราค่าเช่าเฉลี่ยพื้นที่สำนักงาน (Average Rental Rate) ทั้งในพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรม (CBD) และนอกศูนย์กลาง พาณิชยกรรม (Non-CBD)มีแนวโน้มเติบโตขึ้นเพียงเล็กน้อยจากปีก่อน ขณะเดียวกันอัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเฉลี่ย (Occupancy Rate) แม้ว่าจะมีแนวโน้มที่ลดลง แต่ก็ยังมีอัตราการเช่าพื้นที่ในระดับที่สูงกว่าร้อยละ 91 ซึ่งแสดงให้เห็นถึงสภาวะตลาดอาคารสำนักงานให้เข้าในพื้นที่กรุงเทพมหานครที่ยังคงมีความแข็งแกร่งจากความต้องการในพื้นที่อาคารสำนักงานในปัจจุบัน

อย่างไรก็ดีจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ที่แพร่ระบาดในช่วงครึ่งปีแรก พ.ศ.2563 มีแนวโน้มส่งผลกระทบต่อตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครด้วยเช่นกัน โดยในช่วงเวลาที่มีการแพร่ระบาดของไวรัสนั้น บริษัทส่วนใหญ่เลือกใช้มาตรการเว้นระยะห่างทางสังคม (Social distance) และอนุญาตให้พนักงานสามารถทำงานจากบ้านได้ (Work from home) เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงจากการเดินทางในการมาปฏิบัติงาน ซึ่งจากมาตรการดังกล่าวนี้ส่งผลให้หลายบริษัทเริ่มใช้แนวทางดังกล่าวในการปรับเปลี่ยนรูปแบบ

การทำงาน ซึ่งทำให้มีการใช้พื้นที่สำนักงานที่ลดลง ด้วยเหตุนี้อาจส่งผลกระทบต่อความต้องการในพื้นที่สำนักงานให้เข้าในอนาคตที่อาจมีแนวโน้มลดลงด้วยเช่นกัน

อุปทาน

ภาพรวมอุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร ณ ปัจจุบัน มีพื้นที่สำนักงานรวม 9.15 ล้าน ตร.ม. โดยเป็นพื้นที่สำนักงานให้เข้าในศูนย์กลางพาณิชยกรรม (CBD) 4.51 ล้าน ตร.ม. หรือคิดเป็นร้อยละ 49.2 ของพื้นที่สำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร ทั้งนี้หากพิจารณาเฉพาะพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรม (CBD) มีพื้นที่สำนักงานเกรดเอประมาณ 1.54 ล้าน ตร.ม. หรือคิดเป็นร้อยละ 34.1 และเป็นพื้นที่อาคารสำนักงานเกรดบี ประมาณ 2.97 ล้านตร.ม. หรือคิดเป็นร้อยละ 65.9 ของอาคารสำนักงานในพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรม

โดยในช่วงครึ่งปีแรก พ.ศ. 2563 มีอุปทานอาคารสำนักงานให้เข้าในพื้นที่กรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้น 11 โครงการ มีทำเลที่ตั้งทั้งในและนอกศูนย์กลางพาณิชยกรรม เป็นพื้นที่รวมประมาณ 255,800 ตร.ม. อาทิเช่น โครงการเดอะพาร์ค สปริงทาวเวอร์ ทิปปิก ทาวเวอร์ 2 ที่อาร์อาร์ ทาวเวอร์ เมเจอร์ ทาวเวอร์ สาทร ไพรม์ เป็นต้น และคาดว่าจะภายในสิ้นปี พ.ศ. 2563 อุปทานสำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพมหานครจะเพิ่มขึ้นอีก 7 อาคาร พื้นที่รวมประมาณ 90,100 ตารางเมตร ซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยทั้งหมดเป็นอาคารสำนักงานเกรดบี นอกศูนย์กลางพาณิชยกรรม (Non-CBD)

อุปสงค์

ด้านอุปสงค์ในพื้นที่สำนักงานให้เข้าในพื้นที่กรุงเทพมหานคร พบว่า ในไตรมาสที่ 2 ของปี พ.ศ. 2563 มีการครอบครองพื้นที่สำนักงานรวม 8.38 ล้าน ตร.ม. หรือคิดเป็นอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ร้อยละ 91.6 ลดลงจากไตรมาสก่อนที่มีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 92.1 ทั้งนี้หากพิจารณาเฉพาะอาคารสำนักงานในพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรม (CBD)พบว่ามีการครอบครองพื้นที่สำนักงานรวม 4.15 ล้าน ตร.ม. จาก พื้นที่สำนักงานรวม 4.51 ล้าน ตร.ม. หรือคิดเป็นอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 91.6

อัตราค่าเช่า



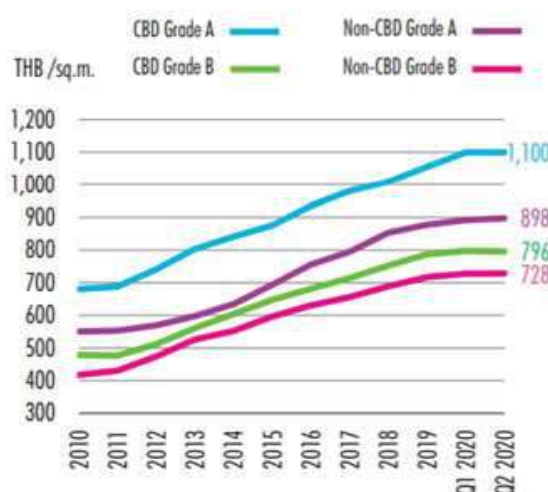
ฝ่ายวิจัย บริษัท ซีบีอาร์อี ประเทศไทย ที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ รายงานว่าในไตรมาสที่ 2 ของปี พ.ศ.2563 ค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรดเอ ในพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรม (CBD) ปรับตัวสูงขึ้นกว่าร้อยละ 4.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 1,100 บาท/ตร.ม./เดือน ในขณะที่ค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรด A นอกพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรม (Non-CBD) มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 898 บาท/ตร.ม./เดือน เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

อย่างไรก็ดีหากพิจารณาการปรับตัวของค่าเช่าเฉลี่ยในช่วงไตรมาส 2 /2563 พบว่าอัตราค่าเช่ามีแนวโน้มทรงตัวจากไตรมาสก่อนโดยเปลี่ยนแปลงไม่มากนัก ซึ่งแสดงให้เห็นถึงภาวะการชะลอตัวของการเติบโตของอัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน

ขณะที่ฝ่ายวิจัย บริษัทคอลลีเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย คาดการณ์ว่าหากพิจารณาสำหรับในปี 2563 ภาคธุรกิจต่างๆ แม้จะไม่มี การว่าจ้างพนักงานใหม่เพิ่มมากนักในภาวะที่เศรษฐกิจจะลดตัวเป็นอย่างมาก และบางส่วนอาจมีการพยายามลดต้นทุนเพื่อเตรียมพร้อมรองรับ ผลกระทบทางเศรษฐกิจที่อาจจะเกิดขึ้นในปีนี้แต่อย่างไรก็ตาม การเช่า สำนักงานส่วนใหญ่เป็นสัญญาระยะยาวจึงทำให้ตลาดอาคารสำนักงาน ไม่ได้รับผลกระทบมากนัก และเชื่อว่าในอนาคตหลายๆบริษัทยังจำเป็นต้องขยายพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้น เมื่อมีโอกาส เนื่องจากอาคารสำนักงานที่มีอยู่ เดิมคับแคบกว่าที่ควรหรืออยากย้ายอาคารสำนักงานใหม่เพื่อให้สะดวกในการเดินทางมากขึ้น และเพื่อส่งอำนวยความสะดวกอื่นๆที่ดีขึ้นและพบว่า ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา หลายบริษัทแม้จะมีพนักงานจำนวนเพิ่มขึ้นทุกปี แต่ไม่สามารถขยายออฟฟิศได้เนื่องจากอุปทานใหม่มีเข้ามาอย่างจำกัด ดังนั้นภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานจะยังคงเป็นอุตสาหกรรมที่แข็งแกร่ง ในปีนี้

#### ตารางแสดงพื้นที่ให้เช่าและอัตราพื้นที่ว่างของอาคารสำนักงาน

	ไตรมาส 2/2563			ไตรมาส 1/2563		
	พื้นที่สำนักงาน รวม (ล้าน ตร.ม.)	พื้นที่ที่ถูก ครอบครอง (ล้าน ตร.ม.)	อัตราการใช้ พื้นที่ (ร้อยละ)	พื้นที่สำนักงาน รวม (ล้าน ตร.ม.)	พื้นที่ที่ถูก ครอบครอง (ล้าน ตร.ม.)	อัตราการใช้ พื้นที่ (ร้อยละ)
สำนักงานรวมในพื้นที่ กรุงเทพมหานคร	9.15	8.38	91.6	9.09	8.38	92.1
อุปทานสำนักงาน ในพื้นที่ศูนย์กลาง พาณิชยกรรม	4.51	4.15	91.4	4.56	4.16	91.3
อุปทานสำนักงาน เกรดเอ ในพื้นที่ ศูนย์กลางพาณิชยกรรม	1.54	1.39	90.3	1.54	1.39	90.3



แผนภูมิแสดงอัตราค่าเช่าแยกตามประเภทอาคารสำนักงานและทำเลที่ตั้ง  
ที่มา : ฝ่ายวิจัย บริษัท ซีบีอาร์อี ประเทศไทย

## ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2563



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 2562 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2563 แล้วนั้น

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

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

นายวิวัฒน์ อัจฉริยวินิช

รองกรรมการผู้จัดการ

สายงานจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

2 พฤศจิกายน 2563

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต



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

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

### รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นรายย่อยของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เค้นเวนเจอร์

#### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เค้นเวนเจอร์ (“กองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วยงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

#### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

พ.



### เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

มูลค่าของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	
อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 และ 7	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
<p>เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและมีนัยสำคัญในงบการเงินของกองทรัสต์ มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประมาณโดยวิธีคิดจากรายได้โดยการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งขึ้นอยู่กับคาดการณ์ผลประโยชน์ประกอบของสินทรัพย์แต่ละแห่ง โดยกองทรัสต์ได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระจากภายนอกเพื่อประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว</p> <p>เนื่องจากการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมมีการใช้ดุลยพินิจในการกำหนดข้อสมมติที่สำคัญ เรื่องดังกล่าวจึงเป็นเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบ</p>	<p>วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• การทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่กองทรัสต์ใช้ในการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์</li> <li>• การประเมินความเป็นอิสระ คุณสมบัติ และความสามารถของผู้ประเมินราคาของกองทรัสต์</li> <li>• การใช้ผลงานของผู้เชี่ยวชาญภายนอกที่จ้างโดยเคพีเอ็มจีในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของวิธีการวัดมูลค่าและข้อสมมติสำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์</li> <li>• พิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินราคา โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลในอดีต รวมถึงพิจารณาความสมเหตุสมผลในการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญจากปีก่อน ตลอดจนสุ่มทดสอบกับเอกสารที่เกี่ยวข้องและทดสอบการคำนวณของประมาณการกระแสเงินสดคิดลด</li> <li>• พิจารณาความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน</li> </ul>





## ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์และขอให้ทำการแก้ไข

## ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้ W.





### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเชิงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่ W.



ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีไว้แล้วแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

(วิไล นุนทกิติโสธณ)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 3920

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

20 พฤศจิกายน 2563

## งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

### ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

#### งบดุล

		30 กันยายน	
	หมายเหตุ	2563	2562
		(บาท)	
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2563: 9,899 ล้านบาท,			
30 กันยายน 2562: 9,899 ล้านบาท)	7	10,197,800,000	10,181,000,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2563: 1,036 ล้านบาท,			
30 กันยายน 2562: 919 ล้านบาท)		1,060,050,695	943,014,666
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	6, 8	37,163,962	52,881,028
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	6, 9	33,437,974	17,738,150
ดอกเบี้ยค้างรับ	6	43,170	224,378
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	6	2,855,423	18,418,767
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	6, 10	14,148,469	44,255,135
สินทรัพย์อื่น	6	2,612,680	1,726,799
รวมสินทรัพย์		11,348,112,373	11,259,258,923
หนี้สิน			
เจ้าหนี้อื่น			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	6, 15	89,296,390	74,105,545
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	6	24,883,548	23,321,769
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	6	288,688,813	302,769,689
หุ้นกู้	11	1,997,841,113	1,997,554,986
หนี้สินอื่น		3,799,408	5,762,602
รวมหนี้สิน		2,418,578,523	2,410,400,796
สินทรัพย์สุทธิ		8,929,533,850	8,848,858,127

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์  
งบดุล

	หมายเหตุ	30 กันยายน	
		2563	2562
		(บาท)	
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>			
ทุนจดทะเบียน	12	8,046,150,000	8,046,150,000
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	12	8,046,150,000	8,046,150,000
กำไรสะสม	12	883,383,850	802,708,127
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>8,929,533,850</b>	<b>8,848,858,127</b>
 สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		 10.9591	 10.8601
 จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		 814,800,000	 814,800,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์  
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

พื้นที่เฉพาะ ส่วนของ กองทรัสต์  ประเภทเงินลงทุน	30 กันยายน 2563				30 กันยายน 2562			
	ราคาทุน		มูลค่ายุติธรรม		ราคาทุน		มูลค่ายุติธรรม	
	(บาท)		(บาท)		(บาท)		(บาท)	
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 7) สิทธิการเช่าอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง และงานระบบ โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ (โดยไม่รวมพื้นที่ใน ส่วนที่ประกอบกิจการ โรงแรม ดิ โอ กูระ เพรสทีจ กรุงเทพฯ) ที่ตั้ง อาคารเลขที่ 57 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 สิทธิการเช่าอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง และงานระบบ เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์ ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า	2,984,273,938		5,580,873		2,984,273,938		5,580,873	
	53,304 ต.ร.บ.							
	2,989,854,811				2,989,854,811			
	30,498,205				30,498,205			
	3,020,353,016		3,307,000,000		3,020,353,016		3,290,000,000	
		29.37						29.57

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยเดิมนวนเจอร์  
งประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

พื้นที่เฉพาะ	30 กันยายน 2563		30 กันยายน 2562	
	ส่วนของ	ร้อยละของ	ส่วนของ	ร้อยละของ
ประเภทเงินลงทุน	กองทรัสต์	มูลค่าเงินลงทุน	มูลค่าเงินลงทุน	มูลค่าเงินลงทุน
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม
	(บาท)	(บาท)	(บาท)	(บาท)
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน อาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง				
และงานระบบ				
โครงการสาทร สแควร์				
ที่ตั้ง อาคารเลขที่ 98 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม				
เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500				
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน อาคาร สำนักงาน				
สิ่งปลูกสร้าง และงานระบบ	114,567 ตรม.	6,777,233,710	6,777,233,710	
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์		37,179,715	37,179,715	
		6,814,413,425	6,814,413,425	
		63,812,246	63,812,246	
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าช่วง		6,878,225,671	6,878,225,671	6,891,000,000
		61.21	61.21	61.95
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		10,197,800,000	9,898,578,687	10,181,000,000
		90.58	90.58	91.52

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เค้นเวนเจอร์  
งบประมาณรายละเอียดเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	30 กันยายน 2563		30 กันยายน 2562	
	รายละเอียดของ		รายละเอียดของ	
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน	มูลค่าเงินลงทุน (บาท)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์				
หน่วยลงทุน				
กองทุนเปิดกรุงศรีตราสารเพิ่มทรัพย์	439,692,449	441,013,279	3.92	-
กองทุนเปิดกรุงศรีสมาพันธ์ตราสารหนี้	597,088,849	619,037,416	5.50	4.41
กองทุนเปิดทหารไทยธนเพิ่มทุน	-	-	-	3.69
กองทุนเปิดเค ตราสารรัฐระยะสั้น	-	-	-	0.38
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์	1,036,781,298	1,060,050,695	9.42	8.48
รวมเงินลงทุน	10,935,359,985	11,257,850,695	100.00	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์  
งบกำไรขาดทุน

	หมายเหตุ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
		30 กันยายน	
		2563	2562
		(บาท)	
<b>รายได้จากการลงทุน</b>			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	6	1,178,776,374	1,208,147,620
รายได้ดอกเบี้ย	6	330,932	1,185,549
รายได้อื่น		4,195,563	3,415,339
<b>รวมรายได้</b>		<b>1,183,302,869</b>	<b>1,212,748,508</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ต้นทุนการเช่าและบริการ	6	190,811,869	201,130,415
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	6, 15	19,168,835	19,200,897
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	6, 15	9,159,958	8,977,163
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	15	2,270,780	2,655,057
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	6, 15	129,874,033	114,354,111
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		3,119,376	1,625,031
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		4,337,849	4,208,752
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีัดจำหน่าย	10	30,106,666	30,024,407
ต้นทุนทางการเงิน	6	73,086,211	72,561,724
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<b>461,935,577</b>	<b>454,737,557</b>
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>		<b>721,367,292</b>	<b>758,010,951</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์ งบกำไรขาดทุน

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
	30 กันยายน	
	2563	2562
	(บาท)	
<b>รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน</b>		
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	8,734,134	8,601,055
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	280,698	7,188,999
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนใน สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	16,800,000	114,500,000
<b>รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน</b>	<b>25,814,832</b>	<b>130,290,054</b>
 <b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	 <b>747,182,124</b>	 <b>888,301,005</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
		30 กันยายน	
	หมายเหตุ	2563	2562
		(บาท)	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
ในช่วงปี			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		721,367,292	758,010,951
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุน			
ในหลักทรัพย์		8,734,134	8,601,055
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		280,698	7,188,999
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนใน			
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	7	16,800,000	114,500,000
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		747,182,124	888,301,005
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	13	(666,506,401)	(687,609,720)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี		80,675,723	200,691,285
สินทรัพย์สุทธิตั้งปี		8,848,858,127	8,648,166,842
สินทรัพย์สุทธิสิ้นปี		8,929,533,850	8,848,858,127

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

### งบกระแสเงินสด

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
	30 กันยายน	
	2563	2562
	(บาท)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	747,182,126	888,301,005
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจาก		
การดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก		
กิจกรรมดำเนินงาน		
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(1,355,900,000)	(1,208,011,000)
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	1,247,878,803	1,054,493,005
การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	30,106,666	30,024,407
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	(15,699,825)	(3,001,817)
การลดลงในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	15,563,344	430,306
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในสินทรัพย์อื่น	(885,882)	14,367
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเจ้าหนี้อื่น	7,183,047	(12,121,700)
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	15,186,613	14,780,113
การเพิ่มขึ้นในรายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	1,561,779	3,897,032
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	(14,080,876)	10,557,005
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	(1,963,195)	328,746
ดอกเบี้ยรับ	(330,932)	(1,185,549)
รับดอกเบี้ย	512,139	1,322,968
ต้นทุนทางการเงิน	73,086,211	72,561,724

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์  
งบกระแสเงินสด

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
	30 กันยายน	
	2563	2562
	(บาท)	
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(8,734,134)	(8,601,055)
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(280,698)	(7,188,999)
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิ		
การเช่าอสังหาริมทรัพย์	(16,800,000)	(114,500,000)
เงินสดสุทธิได้จากกิจกรรมดำเนินงาน	<u>723,585,186</u>	<u>722,100,558</u>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>		
จ่ายดอกเบี้ย	(72,798,904)	(72,600,000)
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	(666,503,348)	(687,621,990)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	<u>(739,302,252)</u>	<u>(760,221,990)</u>
<b>เงินสดและเงินฝากธนาคารลดลงสุทธิ</b>	<b>(15,717,066)</b>	<b>(38,121,432)</b>
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันต้นปี	52,881,028	91,002,460
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันสิ้นปี	<u><u>37,163,962</u></u>	<u><u>52,881,028</u></u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เค้นเวนเจอร์  
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน				สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 30 กันยายน 2559
	2563	2562	2561	2560	
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)					
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี	10.8601	10.6138	10.0830	10.0933	-
รายได้จากกิจกรรมลงทุน	0.8853	0.9303	0.9080	0.8578	0.4126
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.0108	0.0106	-	(0.0052)	-
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุน	0.0209	0.1493	0.3920	(0.0582)	(0.1128)
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	0.9170	1.0902	1.3000	0.7944	0.2998
รวมรายได้จากกิจกรรมลงทุน	-	-	-	-	10.0000
บวก: การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(0.8180)	(0.8439)	(0.7692)	(0.6797)	(0.2065)
หัก: การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	-	-	-	(0.1250)	-
การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จ่ายคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	10.9591	10.8601	10.6138	10.0830	10.0933
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี					

อัตราส่วนการเพิ่มเงินในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อ  
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)

7.86

2.95

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยเดิมนวนเจอร์  
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

	สำหรับรอบระยะ เวลาตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่				สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน				30 กันยายน 2559
	2563	2562	2561	2560	2563	2562	2561	2560	
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ									
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี					8,929,533,850	8,848,858,127	8,648,166,842	8,215,683,450	8,224,023,189
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิตัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)		5.20	5.22	4.86				4.78	2.46
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิตัวเฉลี่ย ระหว่างปี (ร้อยละ)	13.33	13.93	13.75	13.26					6.53
อัตราส่วนของจำนวนเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี									
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิตัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)*	15.02	13.47	1.89	4.83					114.94
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิตัวเฉลี่ยระหว่างปี	8,876,955,124	8,705,744,818	8,320,686,958	8,238,673,256					8,267,011,054

\* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปีไม่ได้รับเงินผ่านธนาคารและเงินลงทุนในเงินผ่านธนาคาร โดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างปี

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

#### หมายเหตุ สารบัญ

1	ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
3	นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน
4	นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
5	ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19
6	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
7	เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
8	เงินสดและเงินฝากธนาคาร
9	ถูกหนีจากการให้เช่าและบริการ
10	ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี
11	หุ้นกู้
12	ส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
13	การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
14	สัญญาเช่าดำเนินงาน
15	ค่าใช้จ่าย
16	ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน
17	ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้
18	เครื่องมือทางการเงิน
19	ภาระผูกพัน
20	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลาที่รายงาน
21	แนวปฏิบัติทางบัญชีที่ยังไม่ได้ใช้



## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เ็นเวนเจอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2563

#### 1 ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เ็นเวนเจอร์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เ็นเวนเจอร์ (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติ ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พระราชบัญญัติฯ”) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 22 มีนาคม 2559 ระหว่างบริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2559 โดยเป็นกองทรัสต์ ประเภทไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์และไม่มีกำหนดอายุโครงการ มีวัตถุประสงค์เพื่อระดมทุนจากนักลงทุนทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล รวมถึงเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินและเงินประกันการเช่า โดยลงทุนใน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ และ โครงการสาทร สแควร์ (ดูรายละเอียดของเงินลงทุนในหมายเหตุ 7)

เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2559 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 4 เมษายน 2559 เป็นต้นไป

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

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 22.64 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้ว (30 กันยายน 2562: ร้อยละ 22.64)

#### 2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

##### (ก) เกณฑ์การถือปฏิบัติ

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์แวนเจอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

มาตรฐานการรายงานทางการเงินหลายฉบับได้มีการออกและปรับปรุงใหม่ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 ทั้งนี้ การถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า (“TFRS 15”) เป็นครั้งแรกแทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 เรื่อง รายได้ (“TAS 18”) มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 เรื่อง สัญญาก่อสร้าง (“TAS 11”) และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง ไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์

ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ 5) ลงวันที่ 27 มกราคม 2563 กองทุนรวมและทรัสต์ดังกล่าวต้องจัดทำและเปิดเผยข้อมูลงบการเงินสำหรับรอบปี 2563 ตามแนวปฏิบัติทางบัญชีตามที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. กองทรัสต์ได้ประเมินผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่องบการเงินจากการถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชีดังกล่าวข้างต้น โดยผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินในงวดแรกที่ถือปฏิบัติได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุข้อ 21

#### (ข) เกณฑ์การวัดมูลค่า

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นโดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกตามราคาทุนเดิม ยกเว้นรายการเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และเงินลงทุนในหลักทรัพย์ วัดมูลค่าด้วยราคายุติธรรม

#### (ค) สกูลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทรัสต์ ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้แสดงเป็นหลักพันบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

#### (ง) การใช้วิจารณญาณและการประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารได้มีการใช้วิจารณญาณ การประมาณการและข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

#### ข้อสมมติและความไม่แน่นอนของการประมาณการ

ข้อมูลเกี่ยวกับข้อสมมติและความไม่แน่นอนของการประมาณการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ซึ่งมีความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญที่อาจส่งผลให้ต้องมีการปรับปรุงที่มีสาระสำคัญในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินในปีบัญชีถัดไป ได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

### 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



## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

#### 4 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

##### (ก) การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

*เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์*

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้อสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มา โดยใช้ราคาทุนจากการซื้อสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไป โดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับตั้งแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งสุดท้าย และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งสุดท้าย

ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกัน 2 ครั้ง

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในงบกำไรขาดทุน

*เงินลงทุนในหลักทรัพย์*

เงินลงทุนในหลักทรัพย์แสดงตามมูลค่ายุติธรรม

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหน่วยลงทุนที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์คำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหลักทรัพย์

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในงบกำไรขาดทุน

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนถือเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่าย ณ วันที่จำหน่ายเงินลงทุน ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

#### (ข) เงินสดและเงินฝากธนาคาร

เงินสดและเงินฝากธนาคารในงบกระแสเงินสดประกอบด้วยยอดเงินสดและยอดเงินฝากธนาคาร

#### (ค) ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้เป็น “ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ลูกหนี้แสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ ซึ่งประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ หนี้สูญจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อเกิดขึ้น

#### (ง) ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามที่จ่ายจริง ได้แก่ ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี



## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

#### (จ) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยฉบับแรกเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเกิดหนี้สิน ภายหลังจากการบันทึกหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจะบันทึกต่อมาโดยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย ผลต่างระหว่างยอดหนี้เริ่มแรกและยอดหนี้เมื่อครบกำหนดไถ่ถอนจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุการกู้ยืม โดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

#### (ฉ) การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่า ซึ่งเกิดขึ้นในตลาดหลักหรือกรณีที่ไม่ใช่ตลาดหลักให้ใช้ตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุดซึ่งกองทรัสต์เข้าถึง ณ วันดังกล่าว ทั้งนี้มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินได้สะท้อนผลกระทบของความเสี่ยงที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของภาระผูกพัน

กองทรัสต์กำหนดกรอบแนวคิดของการควบคุมเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรม กรอบแนวคิดนี้รวมถึงกลุ่มผู้ประเมินมูลค่าซึ่งมีความรับผิดชอบโดยรวมต่อการวัดมูลค่ายุติธรรมที่มีนัยสำคัญ รวมถึงการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 และรายงานโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์

กลุ่มผู้ประเมินมูลค่ามีการทบทวนข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ และปรับปรุงการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญอย่างสม่ำเสมอ หากมีการใช้ข้อมูลจากบุคคลที่สามเพื่อวัดมูลค่ายุติธรรม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ประเมินหลักฐานที่ได้มาจากบุคคลที่สามที่สนับสนุนข้อสรุปเกี่ยวกับการวัดมูลค่ารวมถึงการจัดลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมว่าเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินอย่างเหมาะสม

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กองทรัสต์ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้โดยตรงหรือโดยอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
- ข้อมูลระดับ 3 ข้อมูลที่ใช้เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

หากข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินถูกจัดประเภทลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่แตกต่างกัน การวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวมจะถูกจัดประเภทในภาพรวมในระดับเดียวกันตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมของข้อมูลที่อยู่ในระดับต่ำสุดที่มีนัยสำคัญสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวม

กองทรัสต์รับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

#### (ข) รายได้

รายได้ที่รับรู้ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่ารับรู้ในกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญา รายได้ค่าบริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าจะรับรู้เมื่อมีการให้บริการแก่ลูกค้าแล้ว และรายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้เป็น “รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน” แสดงรวมอยู่ในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับบันทึกในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

#### (ข) ต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกันบันทึกในงบกำไรขาดทุนตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น

#### (ณ) ค่าใช้จ่าย

สัญญาเช่าดำเนินงาน

รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นต้องนำมารวมคำนวณจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามระยะเวลาที่คงเหลือของสัญญาเช่า เมื่อได้รับการยืนยันการปรับค่าเช่า

ค่าใช้จ่ายอื่น

ค่าใช้จ่ายอื่นรับรู้ในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

#### (ญ) ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคลตามมาตรา 39 แห่งประมวลรัษฎากร

#### (ฉ) การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์บันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

#### (ง) บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกองทรัสต์ หรือ บุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกองทรัสต์ หรือ กองทรัสต์มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวิลด์เวนเจอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

#### 5 ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19

ในช่วงต้นปี 2563 เกิดการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ทำให้ประเทศไทยและหลายประเทศได้ประกาศมาตรการป้องกันหลายประการเพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของโรค เช่น การสั่งให้มีการปิดสถานประกอบการหรือลดเวลาการประกอบกิจการเป็นการชั่วคราว การให้มีระยะห่างทางสังคม เป็นต้น ซึ่งส่งผลกระทบอย่างมากต่อระบบเศรษฐกิจโลก การผลิต การกระจายสินค้าตลอดจนผลการดำเนินงานของหลายกิจการในวงกว้าง ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์มีการติดตามสถานการณ์ดังกล่าวอย่างใกล้ชิด ในการควบคุมให้มีผลกระทบต่อธุรกิจให้น้อยที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ โดยกองทรัสต์ได้มีมาตรการช่วยเหลือแก่ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบ ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 สถานการณ์การแพร่ระบาดดังกล่าวยังไม่สิ้นสุดลง ทำให้เกิดความไม่แน่นอนในประมาณการผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และอาจมีผลกระทบต่องบการเงินในรอบปีบัญชีถัดไป

#### 6 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ที่มีกับกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกันที่มีรายการระหว่างกันที่มีนัยสำคัญกับกองทรัสต์ ในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
<b>กลุ่มบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)</b>			
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นบริษัทใหญ่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้จัดการกองทรัสต์	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	ค่าใช้จ่าย - ค่าธรรมเนียมการจัดการ รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของบริษัทใหญ่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้จัดการกองทรัสต์	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ



**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์**  
**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**  
**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563**

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของบริษัทใหญ่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้จัดการกองทรัสต์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานสิ่งปลูกสร้างและงานระบบ (หมายเหตุ 7)
บริษัท ฟอร์เวิร์ด ซิสเต็ม จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของบริษัทใหญ่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้จัดการกองทรัสต์	ค่าใช้จ่าย ค่าบริการระบบลานจอดรถ
<b>กลุ่มบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)</b>			
บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นบริษัทใหญ่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 22.64 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้ว	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท นอร์ท साखर เรียลตี้ จำกัด	ไทย	เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ค่าใช้จ่าย - ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ ทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน อาคารสำนักงานสิ่งปลูกสร้างและงานระบบ (หมายเหตุ 7)
บริษัท โกลด์เอนด์ แลนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้จัดการกองทรัสต์	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท นอร์ท साखर โฮเต็ล จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้จัดการกองทรัสต์	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ



## วัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใกล้เคียงนเวนเจอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
<p>กลุ่มธนาคารกสิกรไทย</p> <p>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน</p> <p>กสิกรไทย จำกัด</p> <p>ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด</p> <p>(มหาชน)</p>	<p>ไทย</p> <p>ไทย</p>	<p>เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์</p> <p>เป็นบริษัทใหญ่ของผู้ดูแล</p> <p>ผลประโยชน์</p>	<p>ค่าใช้จ่าย - ค่าธรรมเนียม</p> <p>ผู้ดูแลผลประโยชน์</p> <p>รับฝากเงิน</p> <p>รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ</p> <p>รายได้ - ดอกเบี้ยรับ</p> <p>ค่าใช้จ่าย - ค่าธรรมเนียม</p> <p>ธนาคาร</p>
<p>กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน</p> <p>บริษัท โออิชิ กรุ๊ป จำกัด</p> <p>(มหาชน)</p> <p>บริษัท ทีซีซี แอสเซ็ทส์ (ประเทศ</p> <p>ไทย) จำกัด</p> <p>บริษัท ทีซีซี โฮเทลคอลลีกชั่น</p> <p>จำกัด</p> <p>บริษัท อาคเนย์ แมเนจเม้นท์</p> <p>จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ทีซีซี</p> <p>แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด)</p>	<p>ไทย</p> <p>ไทย</p> <p>ไทย</p> <p>ไทย</p>	<p>มีการรวมกัน</p> <p>มีการรวมกัน</p> <p>มีการรวมกัน</p> <p>มีการรวมกัน</p>	<p>รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ</p> <p>รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ</p> <p>รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ</p> <p>รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ</p>
<p>บริษัท ที.ซี.ซี เทคโนโลยี จำกัด</p>	<p>ไทย</p>	<p>มีการรวมกัน</p>	<p>รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ</p> <p>ค่าใช้จ่าย - ค่าเช่า</p> <p>คอมพิวเตอร์</p>
<p>บริษัท วัน แบงค็อก จำกัด</p> <p>(เดิมชื่อบริษัท เกษมทรัพย์</p> <p>วัฒน จำกัด)</p>	<p>ไทย</p>	<p>มีการรวมกัน</p>	<p>รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ</p>
<p>บริษัท เอเชีย บุคส์ จำกัด</p>	<p>ไทย</p>	<p>มีการรวมกัน</p>	<p>รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ</p>
<p>บริษัท อาคเนย์ประกันภัย จำกัด</p> <p>(มหาชน)</p>	<p>ไทย</p>	<p>กรรมกรมีความเกี่ยวข้อง</p> <p>เป็นญาติพี่น้องกับ</p> <p>กรรมกรบริษัท</p>	<p>รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ</p>

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท เบอร์ลี่ยุคเกอร์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน	ซื้อสินค้าอุปโภคบริโภค และ ของใช้เบ็ดเตล็ด
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	กรรมกรมีความเกี่ยวข้อง เป็นญาติพี่น้องกับ กรรมการบริษัท	ซื้อสินค้าอุปโภคบริโภค และ ของใช้เบ็ดเตล็ด
บริษัท แมกซ์ เอเชีย จำกัด	ไทย	กรรมกรมีความเกี่ยวข้อง เป็นญาติพี่น้องกับ กรรมการบริษัท	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	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่ มีกรรมกร่วมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้ง (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	กรรมกรมีความเกี่ยวข้อง เป็นญาติพี่น้องกับ กรรมการบริษัท	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ ค่าใช้จ่าย – ค่าบริการพื้นที่ จอดรถ
บริษัท อมรินทร์พรีนคิงแอนด์ พับลิชซิ่ง จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่ มีกรรมกร่วมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่บริการ
บริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท วีระวงศ์, ชินวัฒน์ และ พาร์ทเนอร์ส จำกัด	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน	ค่าใช้จ่าย - ค่าที่ปรึกษา
บริษัท เอ็น.ซี.ซี. แมนเนจเม้นท์ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน	รายได้ค่าเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท พีบีเอ โรบอติกส์(ประเทศ ไทย) จำกัด	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน	ค่าใช้จ่าย - ค่าบริการทำความสะอาด

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

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภทอธิบายได้ดังต่อไปนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้ค่าเช่าและบริการ	- ราคาตลาดโดยขึ้นอยู่กับจำนวนพื้นที่ อัตราค่าเช่าต่อพื้นที่ และประเภทของการเช่า
ดอกเบี้ยรับ/ดอกเบี้ยจ่าย	- อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามที่ธนาคารประกาศ
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	- ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (หมายเหตุ 15 (ก))
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	- ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (หมายเหตุ 15 (ข))
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	- ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (หมายเหตุ 15 (ง))
ค่าบริการระบบลานจอดรถ	- ราคาตลาด
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	- ราคาตลาด
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	- ราคาตลาด
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	- ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (หมายเหตุ 7)

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์**  
**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**  
**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563**

รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน สรุปได้ดังนี้

	2563	2562
	(พันบาท)	
<b>รายได้</b>		
<b>รายได้ค่าเช่าและบริการ</b>		
กลุ่มบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	28,926	29,473
กลุ่มบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	2,739	36,423
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	6,134	7,551
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	66,011	68,465
<b>รวม</b>	<b>103,810</b>	<b>141,912</b>
<b>ดอกเบี้ยรับ</b>		
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	331	931
<b>ค่าใช้จ่าย</b>		
<b>ค่าธรรมเนียมการจัดการ</b>		
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	19,169	19,201
<b>ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์</b>		
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	9,160	8,977
<b>ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์</b>		
บริษัท นอร์ท สแควร์ เรียดดี้ จำกัด	129,874	114,354
<b>ต้นทุนการเช่าและบริการ</b>		
<b>ค่าเช่าที่ดิน</b>		
บริษัท เลิศฐการ จำกัด	22,805	22,742
บริษัท นอร์ท สแควร์ เรียดดี้ จำกัด	36,776	36,675

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

	2563	2562
	(พันบาท)	
ต้นทุนการเช่าและบริการอื่นๆ		
บริษัท พอร์เวิร์ด ชิสเต็ม จำกัด	645	595
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	7,196	7,087
รวม	<u>67,422</u>	<u>67,099</u>
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	<u>189</u>	<u>214</u>
ค่าธรรมเนียมธนาคาร		
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	<u>110</u>	<u>162</u>
ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 กันยายน มีดังนี้		
	2563	2562
	(พันบาท)	
เงินฝากธนาคาร		
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	<u>37,034</u>	<u>52,751</u>
ดอกเบี้ยค้างรับ		
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	<u>43</u>	<u>224</u>
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ		
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ		
กลุ่มบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	99	124
กลุ่มบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	-	187
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	16	20
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	398	1,212
	<u>513</u>	<u>1,543</u>



**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์**  
**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**  
**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563**

	2563	2562
	(พันบาท)	
<b>รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน</b>		
กลุ่มบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	80	-
บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด		
(มหาชน)	-	2
บริษัท โกลด์เอนด์ แลนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	-	2
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	476	435
	<u>556</u>	<u>439</u>
<b>รวม</b>	<u>1,069</u>	<u>1,982</u>
<b>ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า</b>		
บริษัท นอร์ท สวรร เรียดตี้ จำกัด	-	15,386
<b>เจ้าหนี้</b>		
บริษัท ฟอร์เวิร์ด ซิสเต็ม จำกัด	115	115
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	593	554
<b>รวม</b>	<u>708</u>	<u>669</u>
<b>ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย</b>		
กลุ่มบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	7,849	3,986
บริษัท นอร์ท สวรร เรียดตี้ จำกัด	21,390	2
<b>รวม</b>	<u>29,239</u>	<u>3,988</u>
<b>ค่าธรรมเนียมการจัดการค้างจ่าย</b>		
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	3,809	3,863
<b>ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ค้างจ่าย</b>		
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	1,586	1,566

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวเจอร์  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

	2563	2562
	(พันบาท)	
<b>ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย</b>		
บริษัท นอร์ท สแควร์ รีลตี้ จำกัด	14,664	14,997
<b>รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า</b>		
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	2,012	10
<b>รวม</b>	<b>2,012</b>	<b>10</b>
<b>เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ</b>		
กลุ่มบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	7,003	6,912
กลุ่มบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	-	8,118
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	1,517	1,517
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	13,549	12,584
<b>รวม</b>	<b>22,069</b>	<b>29,131</b>

**ภาระผูกพันที่มีกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ 2562 กองทรัสต์มีภาระผูกพันในการจ่ายค่าเช่าที่ดินรายปีจากการทำสัญญากับ บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัท นอร์ท สแควร์ รีลตี้ จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 7)

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

#### 7 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

##### โครงการปาร์ควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์

##### ที่ตั้ง

ห้วยมถนนวนเพลินจิต - วิฑู เชื่อมต่อโดยตรงจากรถไฟฟ้า (BTS) สถานีเพลินจิต

##### เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน

ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของหม่อมหลวง สุธาดา เกษมสันต์ มีเนื้อที่รวม 5 ไร่ 36.2 ตารางวา (กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุนในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการ)

##### เจ้าของกรรมสิทธิ์อาคาร

อาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของ บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด

##### พื้นที่รวม (Gross floor area)

53,304 ตารางเมตร (ไม่รวมพื้นที่โรงแรม ดิ โอ กูระ เพรสทีจ กรุงเทพฯ)

##### พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net leasable area)

ประมาณ 27,475 ตารางเมตร (30 กันยายน 2562: 27,475 ตารางเมตร)

##### ปีที่สร้างเสร็จ

2554

##### ลักษณะการลงทุน

1 สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคารโครงการปาร์ควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์ พร้อมทั้งส่วนควบของอาคาร และงานระบบโดยไม่รวมพื้นที่ในส่วนที่ประกอบกิจการโรงแรม ดิ โอ กูระ เพรสทีจ กรุงเทพฯ บริเวณชั้น 23 – 34 บางส่วนของบริเวณชั้น 1 – 8 (ยกเว้นชั้น 5) บางส่วนของบริเวณชั้นคาเฟ่ และบางส่วนของบริเวณชั้นใต้ดิน

2 กรรมสิทธิ์เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์

##### ระยะเวลาการลงทุน

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

##### การต่ออายุสัญญาเช่า

เมื่อผู้ให้เช่าได้รับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าหลัก ผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิในการลงทุนและสิทธิในการปฏิเสธก่อนแก่ผู้เช่าในการพิจารณาเช่าทรัพย์สินที่เช่า

ในวันที่ 29 มีนาคม 2559 กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้างและงานระบบโครงการปาร์ควอเตอร์ 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 นอกจากนี้กองทรัสต์ยังมีภาระผูกพัน

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์แวนเจอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

สำหรับการจ่ายค่าเช่าในส่วนที่เป็นที่ดินเป็นระยะเวลา 25 ปี โดยกำหนดชำระในวันที่ 30 สิงหาคมของทุกปี เริ่มชำระปีแรกในวันที่ 30 สิงหาคม 2559 และชำระปีสุดท้ายในวันที่ 30 สิงหาคม 2583 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

	2563	2562
	(พันบาท)	
ภาระผูกพันขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าค่านินงานที่บอกเลิกไม่ได้		
บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด		
ภายในหนึ่งปี	20,836	18,942
หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	83,345	83,345
หลังจากห้าปี	372,161	396,859
รวม	476,342	499,146

กองทรัสต์ได้เข้าจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับกรมที่ดินแล้วเมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2559

### โครงการสาทร สแควร์

ที่ตั้ง	ห้วยมถนนสาทร – 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 2562: 73,955 ตารางเมตร)
ปีที่สร้างเสร็จ	2554
ลักษณะการลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน</li> <li>2 สิทธิการเช่าช่วงพร้อมทั้ง ส่วนควบและงานระบบอาคารสำนักงานสาทร สแควร์</li> <li>3 กรรมสิทธิ์เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์</li> </ol>
ระยะเวลาการลงทุน	ประมาณ 25 ปี (สิ้นสุดวันที่ 6 ตุลาคม พ.ศ. 2583)
การต่ออายุสัญญาเช่าช่วง	เมื่อผู้ให้เช่าช่วงได้รับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าหลัก ผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้สิทธิในการลงทุนและสิทธิในการปฏิเสธก่อนแก่ผู้เช่าช่วงในการพิจารณาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วง



## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

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 ที่บันทึกรวมเป็นเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้กองทรัสต์ยังมีการผูกพันสำหรับการจ่ายค่าเช่าช่วงในส่วนที่เป็นที่ดินเป็นระยะเวลา 25 ปี โดยกำหนดชำระในวันที่ 30 กันยายนของทุกปี เริ่มชำระปีแรกในวันที่ 30 กันยายน 2559 และชำระปีสุดท้ายในวันที่ 30 กันยายน 2583 โดยมีรายละเอียดดังนี้

	2563	2562
	(พันบาท)	
ภาระผูกพันขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าค่านินงานที่บอกเลิกไม่ได้		
บริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด		
ภายในหนึ่งปี	54,000	36,000
หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	162,000	144,000
หลังจากห้าปี	518,610	576,000
รวม	734,610	756,000

กองทรัสต์ได้เข้าจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงกับกรมที่ดินแล้วเมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2559

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 และ 2562 กองทรัสต์ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต ซึ่งข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราค่าเช่าเฉลี่ย อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า อัตราการครอบครองพื้นที่เฉลี่ย ค่าใช้จ่ายในการบริหารกิจการ และอัตราคิดลด ซึ่งกองทรัสต์ได้ปรับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ายุติธรรมและรับรู้กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุน



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน มีดังนี้

	2563	2562
	(พันบาท)	
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ - ราคาทุน		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้นปี	9,898,579	9,898,579
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 30 กันยายน	9,898,579	9,898,579
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้นปี	282,421	167,921
บวก กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคาระหว่างปี	16,800	114,500
กำไร สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สิ้นปี	299,221	282,421
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 30 กันยายน	10,197,800	10,181,000

8 เงินสดและเงินฝากธนาคาร

	2563	2562
	(พันบาท)	
เงินสดในมือ	9	9
เงินฝากธนาคาร	37,155	52,872
รวม	37,164	52,881

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์**  
**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**  
**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563**

วันที่ 30 กันยายน กองทรัสต์มีเงินฝากธนาคาร ดังนี้

	2563	2562	2563	2562
	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		(พันบาท)	
<b>เงินฝากธนาคาร</b>				
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	0.25	0.82	37,034	52,751
ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	0.20	0.10-0.20	121	121
<b>รวม</b>			<b>37,155</b>	<b>52,872</b>

เงินสดและเงินฝากธนาคารทั้งหมดของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ 2562 เป็นสกุลเงินบาท

**9 ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ**

	หมายเหตุ	2563	2562
		(พันบาท)	
<b>ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ</b>			
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	513	1,543
บุคคลหรือกิจการอื่นๆ		13,738	6,239
		<b>14,251</b>	<b>7,782</b>
<b>รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน</b>			
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	556	439
บุคคลหรือกิจการอื่นๆ		18,631	9,517
		<b>19,187</b>	<b>9,956</b>
<b>รวม</b>		<b>33,438</b>	<b>17,738</b>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

การวิเคราะห์อายุของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการมีดังนี้

หมายเหตุ	2563	2562
	(พันบาท)	
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	513	1,506
เกินกำหนดชำระ:		
น้อยกว่า 3 เดือน	-	37
6	<u>513</u>	<u>1,543</u>
บุคคลหรือกิจการอื่นๆ		
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	4,694	5,418
เกินกำหนดชำระ:		
น้อยกว่า 3 เดือน	9,042	819
มากกว่า 6 เดือน	2	2
	<u>13,738</u>	<u>6,239</u>
รวม	<u>14,251</u>	<u>7,782</u>
รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน	19,187	9,956
รวม	<u>33,438</u>	<u>17,738</u>

10 ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีและทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

รายการเคลื่อนไหวของค่าใช้จ่ายการตัดบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน มีดังนี้

	2563	2562
	(พันบาท)	
ยอดคงเหลือต้นปี	44,255	74,280
ตัดจำหน่าย	(30,107)	(30,025)
ยอดคงเหลือสิ้นปี	14,148	44,255

#### 11 หุ้นกู้

	2563	2562
	(พันบาท)	
หุ้นกู้	2,000,000	2,000,000
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้หรือตัดบัญชี	(2,159)	(2,445)
รวม	1,997,841	1,997,555

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

ทั้งนี้กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดและคำรณสัจด์ส่วนการกู้ยืมเงินในอัตราส่วนไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ สิ้นงวดบัญชีรายปีตลอดอายุของหุ้นกู้

#### 12 ส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

	มูลค่า 2563		มูลค่า 2562	
	ต่อหน่วย	จำนวนหน่วย	ต่อหน่วย	จำนวนหน่วย
	(บาท)	(พันหน่วย / พันบาท)	(บาท)	(พันหน่วย / พันบาท)
ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับ				
จากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์		814,800	9.875	814,800
หน่วยทรัสต์สิ้นปี		814,800	9.875	814,800

# ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เด้นเวนเจอร์

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน มีดังนี้

หมายเหตุ	2563	2562
	(พันบาท)	
กำไรสะสมต้นปี	802,708	602,017
บวก การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานระหว่างปี	747,182	888,301
หัก การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในระหว่างปี	13 (666,506)	(687,610)
กำไรสะสมสิ้นปี	883,384	802,708

## 13 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันที่อนุมัติ	วันที่จ่าย	อัตราการจ่าย	จำนวนเงิน
			ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)	
	27 พฤศจิกายน	25 ธันวาคม		
1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2562	2562	2562	0.2193	178,686
	14 กุมภาพันธ์	13 มีนาคม		
1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2562	2563	2563	0.2165	176,404
	8 พฤษภาคม	5 มิถุนายน		
1 มกราคม - 31 มีนาคม 2563	2563	2563	0.2057	167,604
	10 สิงหาคม	8 กันยายน		
1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2563	2563	2563	0.1765	143,812
				666,506



## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

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

#### 14 สัญญาเช่าดำเนินงาน

สัญญาเช่าค้ำผู้ให้เช่า

กองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

	2563	2562
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 30 กันยายน		
จำนวนเงินขั้นต่ำที่จะได้รับในอนาคต		
ภายในหนึ่งปี	433,744	506,950
หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	357,678	393,374
รวม	<u>791,422</u>	<u>900,324</u>

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์**  
**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**  
**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563**

**15 ค่าใช้จ่าย**

**(ก) ค่าธรรมเนียมการจัดการ**

ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิ์ได้รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จากกองทรัสต์ 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**

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิ์ได้รับค่าตอบแทนภายใต้สัญญาการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน ประมาณ 15 - 33 ล้านบาทต่อปี สำหรับโครงการปาร์กเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ และประมาณ 19 - 45 ล้านบาทต่อปี สำหรับโครงการสาทร สเตควร์ โดยคิดในอัตราคงที่ที่แตกต่างกันในแต่ละปีตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยชำระเป็นรายเดือน

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

- (2) ค่าธรรมเนียมผันแปรในการจัดการทรัพย์สินสำหรับโครงการปาร์ควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์ ในปีที่ 1 – 3 คิดในอัตราร้อยละ 3.50 - 4.75 ต่อปี และตั้งแต่ปีที่ 4 เป็นต้นไป คิดในอัตราร้อยละ 6.20 ต่อปี และสำหรับโครงการสาทร สแควร์ ในปีที่ 1 - 3 คิดในอัตราร้อยละ 1.55 - 3.45 ต่อปี และตั้งแต่ปีที่ 4 เป็นต้นไป คิดในอัตราร้อยละ 4.65 ต่อปี โดยค่าธรรมเนียมผันแปรคิดในอัตราร้อยละต่อปีของรายได้จากการให้เช่าพื้นที่และบริการพื้นที่เช่าอาคารซึ่งประกอบด้วยพื้นที่สำนักงานให้เช่า พื้นที่พาณิชยกรรม (ไม่รวมรายได้จากลานจัดกิจกรรม) และพื้นที่ห้องเก็บของ โดยชำระเป็นรายไตรมาส

### 16 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนเงินรวม 2,604 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 29.33 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี

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

### 17 ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าและบริการในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไป และดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

## 18 เครื่องมือทางการเงิน

### นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการดำเนินงานธุรกิจตามปกติจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย และจากการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญาของคู่สัญญา กองทรัสต์ไม่มีการถือหรือออกตราสารอนุพันธ์ เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

การจัดการความเสี่ยงเป็นส่วนที่สำคัญของธุรกิจของกองทรัสต์ กองทรัสต์มีระบบในการควบคุมให้มีความสมดุลของระดับความเสี่ยงให้เป็นที่ยอมรับได้ โดยพิจารณาระหว่างต้นทุนที่เกิดจากความเสี่ยงและต้นทุนของการจัดการความเสี่ยง ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการควบคุมกระบวนการจัดการความเสี่ยงของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มั่นใจว่ามีความสมดุลระหว่างความเสี่ยงและการควบคุมความเสี่ยง

### การบริหารจัดการทุน

นโยบายของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ คือการรักษาระดับเงินทุนให้มั่นคงเพื่อรักษานักลงทุน เจ้าหนี้ และความเชื่อมั่นของตลาดและก่อให้เกิดการพัฒนาของธุรกิจในอนาคต คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการกำกับดูแลผลตอบแทนจากการลงทุน อีกทั้งยังกำกับดูแลระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

### ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย หมายถึงความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการทำงานและกระแสเงินสดของกองทรัสต์ เนื่องจากดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมส่วนใหญ่มีอัตราคงที่



## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของหุ้นกู้ ณ วันที่ 30 กันยายน และระยะเวลาที่ครบกำหนดชำระหรือกำหนดอัตราใหม่มีดังนี้

	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)	หลังจาก 1 ปี			รวม
		ภายใน 1 ปี	แต่ภายใน 5 ปี	หลังจาก 5 ปี	
		(พันบาท)			
<b>2563</b>					
หุ้นกู้	3.62	-	-	1,997,841	1,997,841
<b>2562</b>					
หุ้นกู้	3.62	-	-	1,997,555	1,997,555

### ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ คือผลขาดทุนที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กองทรัสต์ ตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด

กองทรัสต์ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ เนื่องจากกองทรัสต์มีลูกค้าจำนวนมาก และอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทรัสต์มีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทรัสต์ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้

### ความเสี่ยงจากสภาพคล่อง

กองทรัสต์มีการควบคุมความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดให้เพียงพอต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์และเพื่อให้ผลกระทบจากความผันผวนของกระแสเงินสดลดลง

### มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ตารางดังต่อไปนี้แสดงมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรวมถึงลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม แต่ไม่รวมถึงการแสดงข้อมูลมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหากมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมอย่างสมเหตุสมผล



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม			
		ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
		(พันบาท)			
30 กันยายน 2563					
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่า					
ด้วยมูลค่ายุติธรรม					
หุ้นกู้ (มูลค่าตามหน้าตั๋ว)	2,000,000	-	2,109,113	-	2,109,113
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	288,689	-	-	277,463	277,463
30 กันยายน 2562					
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่า					
ด้วยมูลค่ายุติธรรม					
หุ้นกู้ (มูลค่าตามหน้าตั๋ว)	2,000,000	-	2,132,457	-	2,132,457
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	302,770	-	-	287,825	287,825

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนที่หมุนเวียนเป็นมูลค่าที่ใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินเหล่านั้นจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนที่ไม่หมุนเวียนอื่นนอกจากตารางข้างต้นเป็นมูลค่าที่ใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินเหล่านั้นมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด

#### การวัดมูลค่ายุติธรรม

เทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ

เครื่องมือทางการเงินที่ไม่ได้วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม

ประเภท	เทคนิคการประเมินมูลค่า	ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	วิธีคิดลดกระแสเงินสด	อัตราคิดลด

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์แวนเจอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

#### 19 ภาระผูกพัน

	2563	2562
	(ล้านบาท)	
<b>ภาระผูกพันอื่นๆ</b>		
หนังสือค้ำประกันการปฏิบัติตามสัญญาที่		
ธนาคารออกให้เพื่อประโยชน์ในการใช้ไฟฟ้า	14,183	14,183
<b>รวม</b>	<b>14,183</b>	<b>14,183</b>

#### ภาระผูกพันวงเงินสินเชื่อ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 กองทรัสต์มีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 181 ล้านบาท  
(30 กันยายน 2562: 181 ล้านบาท)

#### ภาระผูกพันตามสัญญาบริการอื่น

กองทรัสต์มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่างๆ แก่คู่สัญญา ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 15

#### 20 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลาที่รายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2563 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2563 เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 650.78 ล้านบาท ทั้งนี้ประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวได้จ่ายไปแล้วในระหว่างงวดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 487.82 ล้านบาท คงเหลือประโยชน์ตอบแทนอีกเป็นจำนวนเงิน 162.69 ล้านบาท คิดเป็นอัตราหน่วยละ 0.2000 บาท โดยมีกำหนดจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในเดือน ธันวาคม 2563

#### 21 แนวปฏิบัติทางบัญชีที่ยังไม่ได้ใช้

กองทรัสต์ได้ประเมินผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่องบการเงินจากการถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชีตามที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน กสท. โดยผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินในงวดแรกที่ถือปฏิบัติของกองทรัสต์ มีดังต่อไปนี้

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

#### (ก) การบัญชีที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน

ตามแนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดให้ กองทรัสต์วัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม ซึ่งไม่แตกต่างจากนโยบายการบัญชีเดิม และกำหนดให้วัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายโดยรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวข้างต้น ไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์

#### (ข) การบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า

ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 กองทรัสต์ถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับการบัญชีของสัญญาเช่าโดยปรับปรุงรายการผลกระทบสะสมที่เกิดขึ้นกับยอดยกมาของกำไรสะสม

ปัจจุบันกองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าจะรับรู้รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานและประโยชน์ที่ได้รับที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า แนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดให้กองทรัสต์ต้องรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ทั้งนี้หนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของสัญญาหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่าหากไม่มีอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของสัญญา

กองทรัสต์ได้เช่าช่วงสินทรัพย์บางรายการตามที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 7 ซึ่งเดิมสัญญาเช่าหลักและสัญญาเช่าช่วงถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานและรับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าเช่าจ่ายในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ตามแนวปฏิบัติทางบัญชี สิทธิประโยชน์การใช้ที่รับรู้ตามสัญญาเช่าแสดงรายการเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและวัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรม กองทรัสต์ได้ทบทวนการจัดประเภทสัญญาให้เช่าช่วงโดยอ้างอิงจากสิทธิประโยชน์การใช้แทนสินทรัพย์อ้างอิง ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อการจัดประเภทรายการสัญญาเช่า

การประเมินผลกระทบเบื้องต้นของการถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับการบัญชีของสัญญาเช่าเป็นครั้งแรกต่องบการเงิน มีดังนี้

# GOLDEN OPPORTUNITY

Golden Ventures  
Leasehold Real Estate  
Investment Trust

## ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทยูนิเวนเจอร์ส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด  
57 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคโนเพล็กซ์  
ชั้น 22 ถนนวิภาวดี แขวงจตุรพนิ  
เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330  
โทรศัพท์ 0 2643 7100 โทรสาร 0 2643 7625

## ติดต่อ

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

## ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด  
400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย  
ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน  
เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400  
โทรศัพท์ 0 2673 3999 โทรสาร 0 2673 7809