

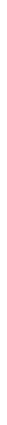


**GOLDEN VENTURES**  
REIT

รายงานประจำปี 2564

ตุลาคม 2563 ถึง กันยายน 2564

INVEST IN  
PREMIUM QUALITY ASSETS  
IN PRIME LOCATIONS



# ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า

## อสังหาริมทรัพย์โกลด์เวนเจอร์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวนเจอร์ (GOLDEN VENTURES REIT) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าลงทุนในประเภทอาคารสำนักงานเกรดเอ มีความสวยงามโดดเด่นทางด้านสถาปัตยกรรม มีนวัตกรรมการออกแบบและการก่อสร้างอาคารที่ล้ำสมัย

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2559 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด เป็นทรัสตี และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2559

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่เข้าลงทุน ได้แก่

- สิทธิการเช่าอาคารสำนักงานโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ (ไม่รวมพื้นที่ประกอบกิจการโรงแรมดิโอกระ เพรสทีจ) ตั้งอยู่ห้วงมถนนวิฑู - เพลินจิต (เชื่อมต่อโดยตรงกับสถานีรถไฟฟ้า (BTS) เพลินจิต)
- สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารสำนักงานโครงการสาทร สแควร์ ตั้งอยู่ห้วงมถนนสาทร-นราธิวาสราชนครินทร์

# เหตุการณ์สำคัญของกองทรัสต์



17 มิถุนายน 2564

GVREIT เข้าร่วมการประเมินมาตรฐาน GRESB 2021



26 มกราคม 2564

เปลี่ยนชื่อบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด



30 ตุลาคม 2563

GVREIT ได้รับการทบทวนอันดับเครดิต ในระดับ A- (Outlook-Stable)



30 กรกฎาคม 2563

GVREIT ติดอันดับหุ้นยั่งยืน ESG100 ปี 63 ต่อเนื่องเป็นปีที่ 2



31 กรกฎาคม 2562

GVREIT ติดอันดับหลักทรัพย์ ที่มีการดำเนินงานโดดเด่น ด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล



30 เมษายน 2561

GVREIT ออกหุ้นกู้ ด้วยอันดับเครดิต A- (Outlook-Stable)



15 ธันวาคม 2560

GVREIT ได้รับการจัดอันดับเครดิต ในระดับ A- (Outlook-Stable)



4 เมษายน 2559

GVREIT เริ่มซื้อขายหน่วยทรัสต์เป็นวันแรก



29 มีนาคม 2559

เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ (ไม่รวมพื้นที่โรงแรม ดิ โอกูระ เพรสทีจ) และโครงการสาทร สแควร์



22 มีนาคม 2559

จัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด็นเวนเจอร์



# สารบัญ

สารจากประธานกรรมการ	1
สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	3
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	8
ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และข้อมูลการวิเคราะห์ และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์	11
ข้อมูลทั่วไปกองทรัสต์	16
ข้อมูลหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก	17
นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์	21
โครงสร้างการจัดการ	32
ปัจจัยความเสี่ยง	51
การกำกับดูแลกองทรัสต์	52
การควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง	62
การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	62
ข้อพิพาททางกฎหมาย	69
ข้อมูลสำคัญอื่น	69
ความรับผิดชอบต่อสังคม	69
ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจและการจัดหาผลประโยชน์ จากสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	74
ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	77
รายงานงบการเงิน	78

# สารจากประธาน

## เรียน ท่านผู้ถือหุ้นยกริสต์

ในฐานะประธานกรรมการ บริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (FPCAMT) (เดิมชื่อบริษัทยูนิเวนเจอร์ รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด) ซึ่งปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โกลด์เวิลด์ (GVREIT) ขอเป็นตัวแทนในการนำเสนอรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ประจำปี 2564 รอบผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 ถึง 30 กันยายน 2564

GVREIT เป็นกองทรัสต์ที่เข้าลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงานเกรดเอ มีสัดส่วนการลงทุนเป็นสิทธิการเช่า 100% ได้แก่สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนอาคารสำนักงานโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ และสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารโครงการสาทร สแควร์ โดยมีอายุสิทธิการเช่าเฉลี่ยโดยประมาณ 19 ปี 340 วัน และ 19 ปี 6 วัน นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ตามลำดับ มีพื้นที่รวม 100,169 ตารางเมตร มูลค่าการประเมินทรัพย์สินของกองทรัสต์ ณ 30 กันยายน 2564 มูลค่ารวม 10,199 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 18 ล้านบาท หรือคิดเป็น (0.2%)

ภาพรวมของเศรษฐกิจไทยในช่วงครึ่งปี 2564 มีการขยายตัวในอัตราร้อยละ 2.0 ปรับตัวดีขึ้นจากช่วงครึ่งหลังของปี 2563 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก การใช้จ่ายและการลงทุนของภาคเอกชนรวมทั้งมาตรการของภาครัฐ แต่ถึงอย่างไรเศรษฐกิจไทยยังคงต้องเผชิญกับปัจจัยเสี่ยงและข้อจำกัดในหลายๆ ด้าน โดยเฉพาะผลกระทบที่เกิดจากการแพร่ระบาดของโรคใหม่ของเชื้อไวรัสโควิด-19 ที่มีความรุนแรงและความไม่แน่นอนสูง เห็นได้จากจำนวนผู้ติดเชื้อรายใหม่ทั้งในและต่างประเทศที่กลับมาเพิ่มขึ้นอีกครั้งหลังมีการควบคุมการแพร่ระบาดในช่วงก่อนหน้านี้ รวมถึงความไม่แน่นอนเรื่องความล่าช้าในการกระจายวัคซีน ข้อจำกัดด้านฐานะทางการเงินภาครัฐครัวเรือนและธุรกิจท่ามกลางการว่างงานที่ยังอยู่ในเกณฑ์สูง อีกทั้งความเสี่ยงจากความผันผวนของเศรษฐกิจและการเงินโลก ที่ส่งผลกระทบต่อหลายกลุ่มธุรกิจ

สถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ในช่วงที่ผ่านมาส่งผลต่อภาพรวมของอัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานมีการชะลอตัวลง สืบเนื่องจากนโยบายการควบคุมค่าใช้จ่ายของบริษัทต่างๆ ส่งผลให้ความต้องการพื้นที่สำนักงานไม่สามารถเติบโตได้เทียบเท่ากับในอดีต รวมถึงพื้นที่สำนักงานใหม่ๆ ที่จะเข้าสู่ตลาดมากขึ้นในอีก 2-3 ปีข้างหน้า โดยภาพรวมตลาดอาคารสำนักงาน ปี 2564 ณ ไตรมาส 2 มีพื้นที่อาคารสำนักงานที่สามารถปล่อยเช่าได้ 8.31 ล้านตารางเมตร อัตราการเช่าอาคารสำนักงานเกรดเอ ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD Grade A) อยู่ที่ร้อยละ 88 โดยอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรดเอในย่านศูนย์กลางธุรกิจ พื้นที่กรุงเทพมหานคร อยู่ที่ประมาณ 1,102 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน



นายฉัตรพี ตันติเฉลิม  
ประธานกรรมการ

การบริหารจัดการกองทรัสต์ภายใต้สถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ในรอบปีบัญชี 2564 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณากำหนดนโยบาย แนวทางและมาตรการเพื่อบรรเทาผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อธุรกิจของผู้เช่า เพื่อให้ผู้เช่าสามารถก้าวผ่านอุปสรรคและพ้นจากวิกฤติการณ์ครั้งนี้ไปด้วยกัน แม้ว่ากองทรัสต์จะเผชิญสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 กองทรัสต์ยังคงรักษาระดับอัตราการเช่าเฉลี่ยที่ประมาณร้อยละ 95 ซึ่งสูงกว่าเมื่อเทียบกับอัตราการเช่าเฉลี่ยของตลาด แต่ปรับตัวลดลงเมื่อเทียบผลการดำเนินงานกับปีก่อนหน้า โดย ณ สิ้นเดือนกันยายน 2564 กองทรัสต์มีอัตราการเช่าเฉลี่ยตลอดปีบัญชี 2564 ของทั้ง 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ Park Ventures Ecoplex และ โครงการ Sathorn Square ที่อัตราร้อยละ 97 และ ร้อยละ 94 ตามลำดับ

ถึงแม้ภาพรวมความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานเริ่มมีการเปลี่ยนแปลง จากผลของการปรับเปลี่ยนรูปแบบการทำงานจากที่บ้าน (Work from Home) ที่มีการปรับใช้กันมากขึ้น ปัจจัยสภาพแวดล้อมเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม แต่ในขณะเดียวกันยังมีบริษัทส่วนใหญ่ที่ยังมีแนวคิดที่ว่าพื้นที่สำนักงานยังคงมีความจำเป็นต่อการทำงาน แต่อาจจะไม่ใช่รูปแบบเดิมๆ อีกต่อไป พื้นที่เช่าที่ลดลงยังสามารถทดแทนได้จากกลุ่มธุรกิจบางประเภทที่มีความต้องการขยายพื้นที่ จากการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น ทำให้ธุรกิจอาคารสำนักงานต้องมีการปรับเปลี่ยนรูปแบบให้มีความ Flexible Space เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่าในอนาคตมากยิ่งขึ้น ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงและการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว จึงได้มีการเฝ้าติดตามอย่างใกล้ชิดเพื่อรองรับกับการเปลี่ยนแปลง ที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต รวมถึงได้มีการกำหนดกลยุทธ์และนโยบาย

ให้มีความยืดหยุ่น พร้อมพัฒนาและรักษามาตรฐานในการบริหารจัดการให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ตลอดจนการรักษาความสัมพันธ์และสร้างประสบการณ์อันดีกับผู้เช่า

ทางด้านผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในปี 2564 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้นเท่ากับ 1,121.97 ล้านบาท และมีรายได้จากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 718.18 ล้านบาท ทำให้อัตราส่วนกำไรจากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม สูงกว่า ร้อยละ 64 โดยในปีนี้กองทรัสต์ได้ประกาศผลตอบแทนทั้งหมด 4 ครั้ง รวมเป็นผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยเท่ากับ 0.7677 บาท นอกจากนี้ในปีนี้ กองทรัสต์ได้เริ่มเข้าร่วมการประเมินด้านประสิทธิภาพการใช้พลังงาน ความยั่งยืน และคุณภาพสิ่งแวดล้อมของอาคารทั้ง 2 โครงการ จาก GRESB ซึ่ง GRESB เป็นการประเมินที่ได้รับการยอมรับทั่วโลกในฐานะหนึ่งในมาตรฐานที่เข้มงวดและดีที่สุดในการวัดประสิทธิภาพความยั่งยืนของกองทุนและบริษัทอสังหาริมทรัพย์ เพื่อส่งเสริมการบริหารจัดการกองทรัสต์ภายใต้กรอบการดำเนินธุรกิจที่คำนึงถึง สิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล (ESG) ที่ดี

สุดท้ายนี้ ในนามของคณะกรรมการบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ขอขอบคุณท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ให้ความไว้วางใจบริษัทในการบริหารเงินลงทุนของท่าน ทั้งนี้ บริษัทจะมุ่งมั่นในการปฏิบัติหน้าที่ พัฒนาความรู้ความสามารถในการดูแลและบริหารจัดการทรัพย์สินที่เข้าลงทุนให้เกิดประโยชน์สูงสุด ภายใต้หลักธรรมาภิบาลที่ดี พร้อมทั้งรักษามาตรฐานในการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพสูงสุด เพื่อสร้างความพึงพอใจและผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างยั่งยืน

นิพนธ์ ตันติเฉลิม

(นายฉัตรพี ตันติเฉลิม)  
ประธานกรรมการ

## ผลการดำเนินงานที่สำคัญ

10,988.79 ล้านบาท

มูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่า  
อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

THB 1,121.97MB

รายได้รวม

THB 0.7677

ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยทรัสต์  
ข้อมูล ณ วันที่ 30 ก.ย. 2564

7.77%

อัตราผลตอบแทน  
ณ ราคาพาร์

THB 718.18 MB

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

THB 11.0334

สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย

64.01%

อัตราส่วนกำไรสุทธิ  
จากรายได้รวม

THB 12,200.03 MB

รวมสินทรัพย์

16.38%

อัตราส่วนหุ้นกู้ต่อรวมสินทรัพย์

## ทรัพย์สินภายใต้การบริหาร



877 บาท/ตารางเมตร/เดือน  
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย

94%

อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย



1,106 บาท/ตารางเมตร/เดือน  
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย

97%

อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย

# ข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2564

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

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวนเจอร์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Golden Ventures Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	GVREIT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท นอร์ท สแควร์ 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)	8,392.44 ล้านบาท	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	10.30 บาท/หน่วย
จำนวนหน่วย	814,800,000	ทุนจดทะเบียน	8,046.15 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	8,990.08 ล้านบาท	NAV (ต่อหน่วย)	11.0334
Par (บาทต่อหน่วย)	9.875	วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	22 มีนาคม 2559
Price/NAV	0.9335 เท่า	อายุสัญญาเช่าที่ดินเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	19.31 ปี

## สัดส่วนการลงทุน



## โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

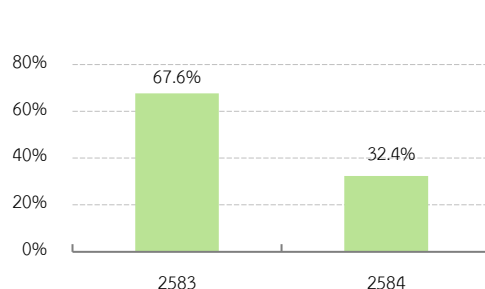
สินทรัพย์รวม	12,200.03 ล้านบาท	กำไร/(ขาดทุนสะสม)	943.93 ล้านบาท
หนี้สินรวม	3,209.95 ล้านบาท	สัดส่วนการกู้ยืม	16.38% ของ Total Asset
ส่วนทุน	8,990.08 ล้านบาท	เครดิต เรตติ้ง	"A-" (Outlook – Stable)

หมายเหตุ : ณ วันที่ 29 ตุลาคม 2564

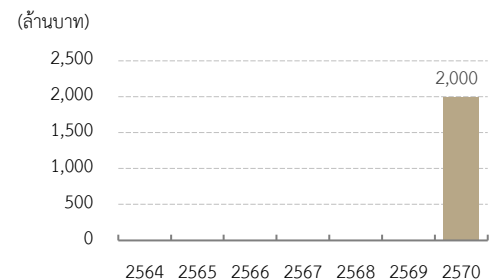
## ประเภททรัพย์สิน (ตามมูลค่าประเมิน)



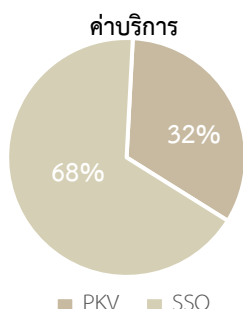
## อายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Land Lease Expiry)



## รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม



## โครงสร้างรายได้ค่าเช่าและ



## ราคาประเมินทรัพย์สิน

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์	3,308.00	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
โครงการสาทร สแควร์	6,891.00	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

นักลงทุนสามารถศึกษาข้อมูล รายงานการประเมินได้ที่



## ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

รายชื่อ	จำนวนหน่วย	สัดส่วน %
1. บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	191,312,500	23.48
2. บริษัท อลิอันซ์ ออยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	57,585,700	7.07
3. กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	55,700,000	6.84
4. กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible	47,111,400	5.78
5. กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริง พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟลิกซ์เบิ้ล	45,320,600	5.56

Foreign Limit	49.00%
Current Foreign Holding	0.14%

\*ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2564

## นโยบายการจ่ายเงินปันผล

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชีนั้น

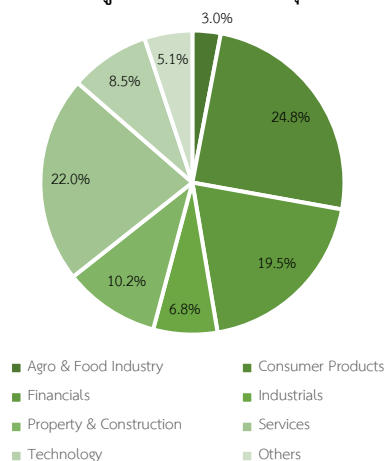
ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี

ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90

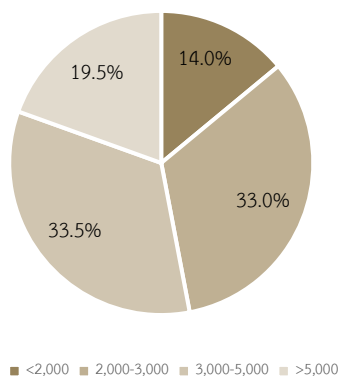
รายการ	2560	2561	2562	2563	2564	ตั้งแต่จัดตั้ง
เงินปันผล (บาทต่อหน่วย) ไม่รวมการประกันรายได้	0.7414	0.8206	0.8568	0.7987	0.7677	4.2850
เงินปันผล (บาทต่อหน่วย) จากส่วนของประกันรายได้	-	-	-	-	-	-
เงินลงทุน (บาทต่อหน่วย)	-	-	-	-	-	0.1250

## รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า/แบ่งรายได้

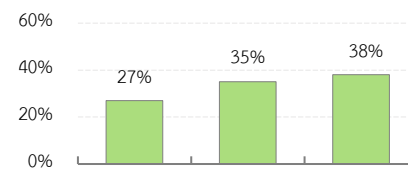
สัดส่วนผู้เช่าแยกตามประเภทธุรกิจ



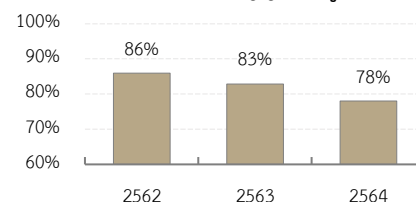
สัดส่วนรายได้จากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก



สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา



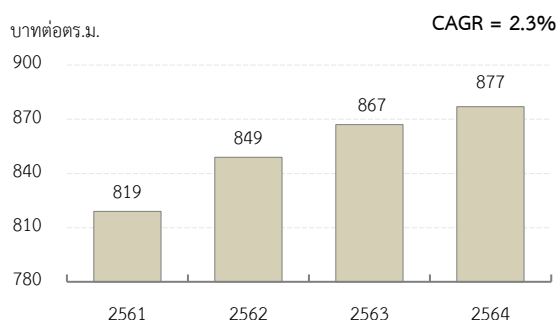
อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า



หมายเหตุ: คำนวณตามปีบัญชีสิ้นสุด กันยายน

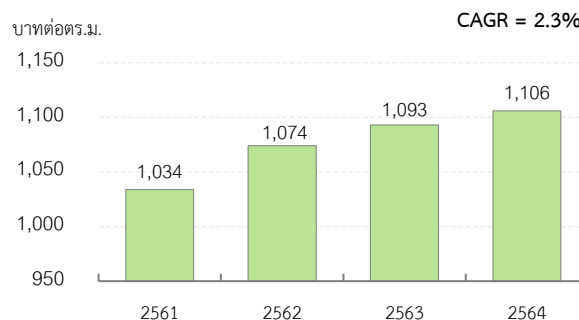
## ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

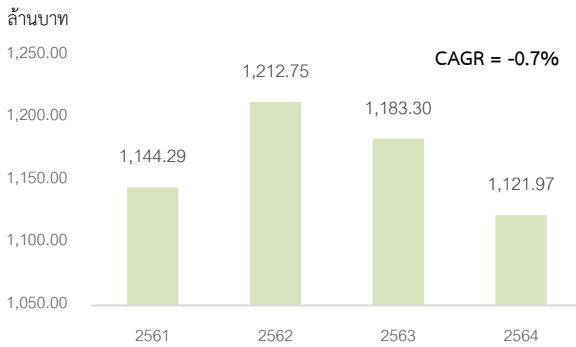
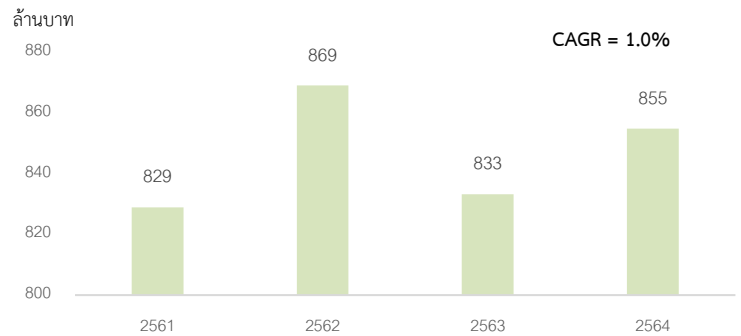
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย อาคารสาทร สแควร์



หมายเหตุ: คำนวณตามปีบัญชีสิ้นสุด กันยายน

อัตราค่าเช่าเฉลี่ย อาคารปาร์ค เวเนเซอร์



**รวมรายได้**  
(Total Revenue)

**กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา  
และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)**


หมายเหตุ: จำนวนตามบัญชีสิ้นสุด 30 กันยายน 2564

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (ล้านบาท)	2564	2563	2562
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,112.60	1,178.78	1,208.15
รายได้อื่นๆ	9.38	4.53	4.60
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และตัดจำหน่าย (EBITDA)	854.97	833.29	869.20
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	705.21	747.18	888.30
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU)	0.8655	0.9170	1.0902
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	0.7677	0.7987	0.8568
ส่วนของลดทุน (บาท)	-	-	-
หนี้สิน / สินทรัพย์รวม (เท่า)	0.16	0.18	0.18
ดอกเบี้ย (%)	3.63%	3.63%	3.63%
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	810.50	723.59	722.10
เงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมจัดหาเงิน	792.109	739.30	760.22
กระแสเงินสดสุทธิ	18.39	(15.72)	(38.12)
สินทรัพย์สุทธิ	8,990.08	8,929.53	8,848.86
ราคา/สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า)	0.93	1.09	1.55
ประโยชน์ตอบแทน (%) ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	7.45%	6.66%	5.10%
มูลค่าตลาด	8,392.44	9,777.60	13,688.64
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	10.30	12.00	16.80

**การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์/กองทุนถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์**

ในปี 2564 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวมทั้งสิ้น 1,121.97 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 61.33 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.18 เนื่องจากมาตรการบรรเทาผลกระทบจากการระบาด COVID-19 ผู้เช่าของกองทรัสต์ การลดลงของอัตราการเช่าของโครงการ และการเปลี่ยนแปลงการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 (TFRS16) โดยมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายได้หลัก คิดเป็นมูลค่า 1,112.60 ล้านบาท หรือร้อยละ 99.16 ของรายได้จากการลงทุน และกองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 403.79 ล้านบาท (โดยมีค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และต้นทุนการเช่าและบริการ เป็นค่าใช้จ่ายหลัก คิดเป็นร้อยละ 11.53 และ 10.32 ของรายได้จากการลงทุน) ซึ่งลดลงคิดเป็นร้อยละ 12.59 จากผลการดำเนินงานในปีก่อนหน้า เนื่องจากความสามารถในประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด - ไม่มีเงื่อนไข -

การประหยัต้นทุนการเช่าและบริการบางส่วน และผลของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 (TFRS16) ซึ่งกองทรัสต์เริ่มบังคับใช้ในปีบัญชี 64 เป็นปีแรก สุทธิแล้ว กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 718.18 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 3.19 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.44 และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน เท่ากับ 705.22 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้า 41.97 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.62 เนื่องจากรายการกำไรขาดทุนสุทธิที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จากมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 (TFRS16) และการลดลงของมูลค่าจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี 2564



## สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ประจำปี 2561 ได้มีมติอนุมัติให้กองทรัสต์ดำเนินการออกและเสนอขายหุ้นกู้ (Debentures) วงเงินไม่เกิน 2,000 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ไปชำระคืนภาระเงินกู้ของกองทรัสต์บางส่วน โดย ณ สิ้นรอบผลการดำเนินงานประจำปี 2564 กองทรัสต์มีรายละเอียดสถานะการกู้ยืมและสถานะหนี้สินคงเหลือภายหลังการชำระคืนด้วยเงินที่ได้รับจากการเสนอขายหุ้นกู้ดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	หุ้นกู้ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวิลด์เวนเจอร์ (GVREIT) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570
ชื่อผู้ออกหุ้นกู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวิลด์เวนเจอร์ (ซึ่งกระทำการแทนโดยทรัสต์)
เครดิต เรตติ้ง	A-/TRIS (Outlook – “Stable”) ณ วันที่ 29 ตุลาคม 2564
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. ปัจจัยเสี่ยงด้านการดำเนินงานของกองทรัสต์

- ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน การบริหาร หรือการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของ กองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้
- ความเสี่ยงเกี่ยวกับกรณีที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพาผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรของ ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความชำนาญในการ ดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์
- ความเสี่ยงของผลประโยชน์ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินการของกองทรัสต์

### 2. ปัจจัยเสี่ยงด้านการลงทุนในกองทรัสต์

- กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่า อาจลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ และจะมีผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ ของกองทรัสต์ลดลงตามส่วนไปด้วย
- ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ต้องเสียผู้เช่าพื้นที่รายที่มีความสำคัญอาจส่ง ผลกระทบด้านลบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

- ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ ได้แก่ ความเสี่ยงของอุปทานของพื้นที่เช่าสำนักงานในอนาคตเพิ่มมากขึ้น
- ความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตาม การประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคา ขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบัน หรือในอนาคต
- ความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์ที่อาจลดลงจากราคาที่ผันผวน ตามสภาวะตลาดที่ผันผวน
- ความเสี่ยงเกี่ยวกับมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยอาจมีการ เปลี่ยนแปลง ซึ่งไม่อาจรับรองได้ว่า การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อ สถานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

### 3. ปัจจัยเสี่ยงด้านกฎ ระเบียบ และข้อบังคับ

- ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ภายใต้ ข้อบังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่าย และภาระความรับผิดชอบหลายด้าน

### 4. ปัจจัยเสี่ยงด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม

- ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ เนื่องมาจากการ ปลดปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์

- ความเสี่ยงจากการบริหารจัดการของเสีย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสังคม หรือชุมชนที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

##### 5. ปัจจัยเสี่ยงจากสถานการณ์โรคระบาดและผลกระทบทางเศรษฐกิจ

- ความเสี่ยงที่ผู้เช่าในบางธุรกิจที่ได้รับผลกระทบอย่างมากจาก สถานการณ์โรคระบาด และอาจผัดนัดชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ขอยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด หรืออาจจะไม่ต่อสัญญา

- ความเสี่ยงที่อาจกระทบต่อความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานในอนาคต ตลอดจนรูปแบบการทำงานในอนาคตเปลี่ยนแปลงไป (Work from Home) เนื่องมาจากการดำเนินการตามมาตรการของรัฐในการควบคุม การแพร่ระบาดของโรค ซึ่งอาจส่งผลกระทบกับการดำเนินธุรกิจของ กองทรัสต์

#### ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ สำหรับระยะเวลาตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2563 – 30 กันยายน 2564

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	จำนวนเงิน หน่วย: บาท	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ <sup>(1)</sup>		ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ ถัวเฉลี่ย <sup>(2)</sup>
		เรียกเก็บจริง% <sup>(3)</sup>	เพดาน% <sup>(4)</sup>	
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	19,177,775	0.24%	ไม่เกิน 1.0%	0.21%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	9,297,424	0.11%	ไม่เกิน 1.0%	0.10%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,463,245	0.03%	ตามที่จ่ายจริง	0.03%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	129,331,995	1.59%	ไม่เกิน 5.0%	1.43%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,854,175	0.02%	ตามที่จ่ายจริง	0.02%
ต้นทุนการเช่าและบริการ	115,737,062	1.42%	ตามที่จ่ายจริง	1.28%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3,865,851	0.05%	ตามที่จ่ายจริง	0.04%
ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	14,148,469	0.17%	ตามที่จ่ายจริง	0.16%
ต้นทุนทางการเงิน	107,918,919	1.32%	ตามที่จ่ายจริง	1.20%
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 และส่งเสริมการขาย <sup>(5)</sup>	ไม่มีเรียกเก็บ	-	ตามที่จ่ายจริง	-
ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV <sup>(5)</sup>	ไม่มีเรียกเก็บ	-	ตามที่จ่ายจริง	-
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ <sup>(5)</sup>	ไม่มีเรียกเก็บ	-	ตามที่จ่ายจริง	-
รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	403,794,915	4.95%		4.48%

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

(2) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิโดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยรายปี เท่ากับ 9,017,408,884.23 บาท

(3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจริงเป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

(4) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเพดานเป็นอัตราที่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

(5) ไม่มีการเรียกเก็บตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

#### ข้อมูลติดต่อ

**ผู้จัดการกองทรัสต์** บริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด  
**ที่อยู่** 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 22 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330  
**โทรศัพท์** 0-2483-0000 ต่อ 0013  
**URL** www.fpcamt.co.th

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



# ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

## 1) สรุปรายงานการสอบบัญชี

ปีบัญชี	ผู้สอบบัญชี	หมายเหตุ
2564 (1 ตุลาคม 2563 – 30 กันยายน 2564)	นางสาววิไลวรรณ ผลประเสริฐ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 8420 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค สอบบัญชี จำกัด
2563 (1 ตุลาคม 2562 – 30 กันยายน 2563)	นางวิไล บุรณกิตติโสภณ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3920 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค สอบบัญชี จำกัด
2562 (1 ตุลาคม 2561 – 30 กันยายน 2562)	นางวิไล บุรณกิตติโสภณ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3920 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค สอบบัญชี จำกัด

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้ เป็นรายงานงบการเงินและผลการดำเนินงานในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา สรุปได้ดังนี้

ปีบัญชี	ความเห็นของผู้สอบบัญชี
งบการเงินตรวจสอบ ประจำปี 2564 (1 ตุลาคม 2563 – 30 กันยายน 2564)	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุน ในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
งบการเงินตรวจสอบ ประจำปี 2563 (1 ตุลาคม 2563 – 30 กันยายน 2563)	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
งบการเงินตรวจสอบ ประจำปี 2562 (1 ตุลาคม 2563 – 30 กันยายน 2562)	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

## 1) งบแสดงฐานะทางการเงิน งบ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564

งบดุล (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 30 กันยายน		
	2564 ตรวจสอบ	2563 ตรวจสอบ	2562 ตรวจสอบ
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	10,988,788,927	10,197,800,000	10,181,000,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	1,129,086,908	1,060,050,695	943,014,666
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	55,558,915	37,163,962	52,881,028
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	21,274,543	33,437,974	17,738,150
ดอกเบี้ยค้างรับ	40,300	43,170	224,378
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	3,015,521	2,855,423	2,855,423
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	18,418,767	44,255,135
สินทรัพย์อื่น	2,264,050	2,612,680	1,726,799
<b>รวมสินทรัพย์อื่น</b>	<b>12,200,029,164</b>	<b>11,348,112,373</b>	<b>11,259,258,923</b>
<b>หนี้สิน</b>			
หนี้สินตามสัญญาเช่า	801,924,819	-	-
เจ้าหนี้อื่น	15,452,941	14,069,251	6,886,205
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	49,561,986	89,296,390	74,105,545
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	27,937,462	24,883,548	23,321,769
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	299,714,335	288,688,813	302,769,689
หุ้นกู้	1,998,136,973	1,997,841,113	1,997,554,986
หนี้สินอื่น	17,221,668	3,799,408	5,762,602
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>3,209,950,184</b>	<b>2,418,578,523</b>	<b>2,410,400,796</b>

งบดุล (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 30 กันยายน		
	2564 ตรวจสอบ	2563 ตรวจสอบ	2562 ตรวจสอบ
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ กำไร (ขาดทุน) สะสม	8,046,150,000 943,928,980	8,046,150,000 883,383,850	8,046,150,000 802,708,127
สินทรัพย์สุทธิ	8,990,078,980	8,929,533,850	8,848,858,127
หนี้สิน	11.0334	10.9591	10.8601

## 2) งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: บาท)	วันที่ 1 ตุลาคม ถึงวันที่ 30 กันยายน		
	2564 ตรวจสอบ	2563 ตรวจสอบ	2562 ตรวจสอบ
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,112,595,550	1,178,776,374	1,208,147,620
รายได้ดอกเบี้ย	143,199	330,932	1,185,549
รายได้อื่น	9,231,863	4,195,563	3,415,339
รวมรายได้	1,121,970,612	1,183,302,869	1,212,748,508
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนการเช่าและบริการ	115,737,062	190,811,869	201,130,415
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	19,177,775	19,168,835	19,200,897
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	9,297,424	9,159,958	8,977,163
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,463,245	2,270,780	2,655,057
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	129,331,995	129,874,033	114,354,111
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,854,175	3,119,376	1,625,031
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3,865,851	4,337,849	4,208,752
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	14,148,469	30,106,666	30,024,407
ต้นทุนทางการเงิน	107,918,919	73,086,211	72,561,724
รวมค่าใช้จ่าย	403,794,915	461,935,577	454,737,557
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	718,175,697	721,367,292	758,010,951
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	14,730,918	8,734,134	8,601,055
รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายและตัดจำหน่าย เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	-	-
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(6,181,540)	280,698	7,188,999
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนใน สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(21,510,185)	16,800,000	114,500,000
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการ	705,214,890	747,182,124	888,301,005

## 3) งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด (หน่วย: บาท)	วันที่ 1 ตุลาคม ถึงวันที่ 30 กันยายน		
	2564 ตรวจสอบ	2563 ตรวจสอบ	2562 ตรวจสอบ
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	705,214,890	747,182,126	888,301,005
ปรับกระทบรายการ			
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		-	-
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(1,742,160,000)	(1,355,900,000)	(1,208,011,000)
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	1,681,673,165	1,247,878,803	1,054,493,005
การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี	14,148,469	30,106,666	30,024,407
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	12,163,431	(15,699,825)	(3,001,817)
การลดลงในค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	(160,098)	15,563,344	430,306
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในสินทรัพย์อื่น	348,630	(885,882)	14,367
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่น	1,383,690	7,183,047	(12,121,700)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(10,498,722)	15,186,613	14,780,113
การเพิ่มขึ้นในรายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	3,053,914	1,561,779	3,897,032
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	11,025,522	(14,080,876)	10,557,005
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในหนี้สินอื่น	13,422,260	(1,963,195)	328,746
ดอกเบี้ยรับ	(143,199)	(330,932)	(1,185,549)
รับดอกเบี้ย	146,069	512,139	1,322,968
ต้นทุนทางการเงิน	107,918,919	73,086,211	72,561,724
รายการ(กำไร)สุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(14,730,918)	(8,734,134)	(8,601,055)
รายการ(กำไร)/ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	6,181,540	(280,698)	(7,188,999)
รายการ(กำไร)/ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่า	21,510,185	(16,800,000)	(114,500,000)
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>810,497,697</b>	<b>723,585,186</b>	<b>722,100,558</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(74,836,200)		
จ่ายดอกเบี้ย	(72,600,000)	(72,798,904)	(72,600,000)
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	(644,666,544)	(666,503,348)	(687,621,990)
<b>เงินสดสุทธิ (ใช้ไปใน) ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(792,102,744)</b>	<b>(739,302,252)</b>	<b>(760,221,990)</b>
<b>เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ</b>	<b>18,394,953</b>	<b>(15,717,066)</b>	<b>(38,121,432)</b>
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันต้นปี	37,163,962	52,881,028	91,002,460
<b>เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันสิ้นปี</b>	<b>55,558,915</b>	<b>37,163,962</b>	<b>52,881,028</b>

## 4) เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันสิ้นปี

งบกระแสเงินสด (หน่วย: บาท)	วันที่ 1 ตุลาคม ถึงวันที่ 30 กันยายน		
	2564 ตรวจสอบ	2563 ตรวจสอบ	2562 ตรวจสอบ
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี (บาท)	8,990,078,980	8,929,533,850	8,848,858,127
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (บาท)	9,017,408,884	8,876,955,124	8,705,744,818
อัตราส่วนของการได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	64.01	60.96	62.50
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น <sup>1</sup> (ร้อยละ)	7.84	8.37	10.04
เงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	16.38	17.61	17.74
Funded Interest Bearing Debt to EBITDA <sup>2</sup> (เท่า)	2.34	2.40	2.30
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย <sup>3</sup> (ICR)	11.73	11.40	11.98

<sup>1</sup> อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น = การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์จากการดำเนินงาน/สินทรัพย์สุทธิ<sup>2</sup> Funded Interest Bearing Debt to EBITDA = หนี้กู้/ (กำไรจากการลงทุนสุทธิ + รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ + ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย + ต้นทุนทางการเงิน)<sup>3</sup> อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (ICR) = (กำไรจากการลงทุนสุทธิ + รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ + ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย + ต้นทุนทางการเงิน) / ดอกเบี้ยหนี้

## การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

### 1) ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ประจำปี สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2564 เปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า

(1) ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

• รายได้จากการลงทุน

ในปี 2564 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้นจำนวน 1,121.97 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 61.33 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.18 โดยปรับตัวลดลงเนื่องจากมาตรการบรรเทาผลกระทบจากการระบาด COVID-19 แก่ผู้เช่าของกองทรัสต์ การลดลงของอัตราการเช่าของโครงการ และการเปลี่ยนแปลงการบันทึกบัญชีตามมาตรฐาน การรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 (IFRS 16) ซึ่งรายได้ค่าเช่าและบริการปรับตัวลดลงร้อยละ 5.61 มาเท่ากับ 1,112.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 99.16 ของรายได้จากการลงทุน นอกจากนี้กองทรัสต์มีรายได้ดอกเบี้ย และรายได้อื่นจำนวน 0.14 ล้านบาท และ 9.23 ล้านบาทตามลำดับ

รายได้จากการลงทุน (หน่วย : บาท)	วันที่ 1 ตุลาคม ถึงวันที่ 30 กันยายน		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2564	2563	
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,112,595,550	1,178,776,374	(5.61)
รายได้ดอกเบี้ย	143,199	330,932	(56.73)
รายได้อื่น	9,231,863	4,195,563	120.04
<b>รวมรายได้</b>	<b>1,121,970,612</b>	<b>1,183,302,869</b>	<b>(5.18)</b>

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

โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ (โดยไม่รวมพื้นที่ในส่วนที่ประกอบกิจการโรงแรม ดี โอเกอร์ เพรสทิจ) มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปีบัญชี 2564 อยู่ที่ร้อยละ 96.40 และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยตลอดปีบัญชี 2564 อยู่ที่จำนวน 1,106 บาท/ตร.ม./เดือน ซึ่งอัตราค่าเช่าเฉลี่ยปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน

โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์	ไตรมาส 1/2564	ไตรมาส 2/2564	ไตรมาส 3/2564	ไตรมาส 4/2564
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	97	97	97	96
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	1,097	1,100	1,109	1,117

โครงการสาทร สแควร์ มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปีบัญชี 2564 อยู่ที่ร้อยละ 94.3 และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยตลอดปีบัญชี 2564 อยู่ที่จำนวน 877 บาท/ตร.ม./เดือน ซึ่งอัตราค่าเช่าเฉลี่ยปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน

โครงการสาทร สแควร์	ไตรมาส 1/2564	ไตรมาส 2/2564	ไตรมาส 3/2564	ไตรมาส 4/2564
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	96	94	94	93
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	875	876	875	881

• ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

ในปี 2564 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 403.79 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 58.14 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.59 โดยค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เกิดจากต้นทุนการเช่าและบริการจำนวน 115.74 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 28.66 ของค่าใช้จ่ายรวม ทั้งนี้ กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายตลอดปีบัญชีจำนวน 14.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.50 ของค่าใช้จ่ายรวม ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ที่ย่อยตัดจ่ายเป็นระยะเวลา 5 ปีและได้บันทึกค่าใช้จ่ายดังกล่าวหมดตั้งแต่เดือนมีนาคม 2564 ที่ผ่านมา

อนึ่ง กองทรัสต์มีการจ่ายค่าธรรมเนียมการจัดการให้แก่ บริษัท เฟอร์เรอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์จ่ายให้กับบริษัทหลัก ทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด

ในฐานะทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจ่ายให้กับบริษัท นอร์ท สาสร์ เรียลตี้ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมวิชาชีพจ่ายให้กับบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ในฐานะบริษัทตรวจสอบบัญชี และจ่ายให้กับ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยค่าธรรมเนียมทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์อยู่ในกรอบเพดานตามร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์กองทรัสต์มีต้นทุนทางการเงิน ซึ่งเป็นดอกเบี้ยจ่ายของหุ้นกู้ที่กองทรัสต์เสนอขายเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2561 เป็นจำนวน 72.90 ล้านบาท และดอกเบี้ยจ่ายจากมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 (IFRS16) จำนวน 35.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.73 ของค่าใช้จ่ายรวม

ค่าใช้จ่าย (หน่วย : บาท)	วันที่ 1 ตุลาคม ถึงวันที่ 30 กันยายน		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2564	2563	
ต้นทุนการเช่าและบริการ	115,737,062	190,811,869	(39.34)
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	19,177,775	19,168,835	0.05
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	9,297,424	9,159,958	1.50
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,463,245	2,270,780	8.48
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	129,331,995	129,874,033	(0.42)
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,854,175	3,119,376	(74.46)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3,865,851	4,337,849	(53.01)
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	14,148,469	30,106,666	(10.88)
ต้นทุนทางการเงิน	107,918,919	73,086,211	47.66
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>403,794,915</b>	<b>461,935,577</b>	<b>(12.59)</b>

• รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2564 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 718.18 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 3.19 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.44 และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานอยู่ที่จำนวน 705.21 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 41.97 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.62 เนื่องจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเกิดจากการลดลงของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี 2564 และการบันทึกงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 (TFRS16)

กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 10.94 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ 30 กันยายน 2563 ทำให้ในปี 2564 กองทรัสต์มีเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเท่ากับจำนวน 10,186.86 ล้านบาท

ราคาประเมินตามโครงสร้าง กองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้	ราคาประเมินปี 2564 (ล้านบาท)	ราคาประเมินปี 2563 (ล้านบาท)
ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ วันที่ประเมิน โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ โครงการสาทร สแควร์	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด 30 กันยายน 2564 3,300.28 6,886.59	บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด 30 กันยายน 2563 3,307.00 6,890.80
<b>ราคาประเมินรวม</b>	<b>10,186.86</b>	<b>10,197.80</b>

\*มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ได้พิจารณา รวมถึงรายได้บางส่วนที่กองทรัสต์ได้รับรู้เข้ามาและแสดงไว้ภายใต้ ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานตาม TFRS16 แล้ว ดังนั้นมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในงบการเงินจึงต้องมีการปรับปรุงดังกล่าว

รายได้จากการลงทุนสุทธิ (หน่วย : บาท)	วันที่ 1 ตุลาคม ถึงวันที่ 30 กันยายน		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2564	2563	
รายได้จากการลงทุน ค่าใช้จ่าย	1,121,970,612 403,794,915	1,183,302,869 461,935,577	(5.18) (12.59)
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>718,175,697</b>	<b>721,367,292</b>	<b>(0.44)</b>
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนใน หลักทรัพย์	14,730,918	8,734,134	68.66
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(6,181,540)	280,698	2,302.20
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์	(21,510,185)	16,800,000	228.04
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>705,214,890</b>	<b>747,182,124</b>	<b>5.62</b>

## 2) ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

### (1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวน 12,200.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 851.92 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.51 จาก ณ 30 กันยายน 2563 โดยมีรายการสำคัญ ดังนี้

- เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 10,988.79 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 790.99 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.76 เนื่องจากการบันทึกบัญชีใหม่ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 (TFRS16) และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ 30 กันยายน 2564 ที่ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่ายุติธรรม ณ 30 กันยายน 2563 โดยเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
- เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 1,129.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 69.04 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.51 ซึ่งเป็นเงินลงทุนในกองทุนตราสารหนี้

สินทรัพย์ (หน่วย: บาท)	ณ วันที่ 30 กันยายน		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2564	2563	
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	10,988,788,927	10,197,800,000	7.76
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	1,129,086,908	1,060,050,695	6.51
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	55,558,915	37,163,962	49.50
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	21,274,543	33,437,974	(36.38)
ดอกเบี้ยค้างรับ	40,300	43,170	(6.65)
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	3,015,521	2,855,423	5.61
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	14,148,469	-
สินทรัพย์อื่น	2,264,050	2,612,680	(13.34)
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>12,200,029,164</b>	<b>11,348,112,373</b>	<b>7.51</b>

### (2) หนี้สิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 3,209.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 791.37 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 32.72 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- หนี้กู้ยืมจำนวน 1,998.14 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 62.25 ของหนี้สินรวม ซึ่งเกิดจากการเสนอขายหุ้นกู้ทดแทนเงินกู้ยืมระยะยาวเดิมที่มีจำนวน 2,000 ล้านบาท
- เงินมัดจำค่าเช่าและบริการจำนวน 299.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.33 ของหนี้สินรวม ซึ่งมาจากการเรียกเก็บเงินประกันการเช่าและบริการจากผู้เช่า
- หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ดิน ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 (TFRS16) จำนวน 801.92 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24.98

หนี้สิน (หน่วย: บาท)	ณ วันที่ 30 กันยายน		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2564	2563	
เจ้าหนี้อื่น	15,452,941	14,069,251	9.83
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	49,561,986	89,296,390	(44.50)
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	27,937,462	24,883,548	12.27
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	299,714,335	288,688,813	3.82
หุ้นกู้	1,998,136,973	1,997,841,113	0.01
หนี้สินอื่น	17,221,668	3,799,408	353.27
หนี้สินตามสัญญาเช่า	801,924,819	-	-
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>3,209,950,184</b>	<b>2,418,578,523</b>	<b>32.72</b>

### (3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 8,990.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 60.55 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.68 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 11.0334 บาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ที่มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.9591 บาท



### 3) การวิเคราะห์กระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 กองทรัสต์มีเงินสดและเงินฝากธนาคารจำนวน 55.56 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักดังนี้

- (1) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 810.50 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 705.21 ล้านบาท และการลดลงจากการซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ จำนวน 60.49 ล้านบาท
- (2) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 792.10 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์จำนวน 644.67 ล้านบาท และการจ่ายดอกเบี้ยจำนวน 106.56 ล้านบาท

กระแสเงินสด (หน่วย: บาท)	ณ วันที่ 30 กันยายน	
	2564	2563
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	810,497,697	723,585,186
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(792,102,744)	(739,302,252)
เงินสดและเงินฝากธนาคารลดลงสุทธิ	18,394,953	(15,717,066)
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันที่ 1 ตุลาคม	37,163,962	52,881,028
<b>เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันที่ 30 กันยายน</b>	<b>55,558,915</b>	<b>37,163,962</b>

### (4) อัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมที่สำคัญ

อัตราส่วนการกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 อยู่ที่ร้อยละ 16.38 และร้อยละ 17.61 ตามลำดับ ซึ่งอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าอัตราตามที่ประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่กำหนดไว้ร้อยละ 35 (สำหรับเครดิตองค์กรต่ำกว่าระดับลงทุน) และร้อยละ 60 (สำหรับเครดิตองค์กรอยู่ที่ระดับการลงทุน) ทั้งนี้การดำรงอัตราส่วนดังกล่าวตามข้างต้นเป็นไปตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้สำหรับการออกหุ้นกู้ของกองทรัสต์

ปัจจุบันอันดับเครดิตของกองทรัสต์ซึ่งจัดอันดับโดย บริษัท ทริส เรทติ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด อยู่ที่ A- (Stable Outlook) (ระดับการลงทุน Investment Grade) ซึ่งให้อันดับ ณ วันที่ 29 ตุลาคม 2564)

กระแสเงินสด (หน่วย: บาท)	ณ วันที่ 30 กันยายน	
	2564	2563
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ (เท่า)	0.25	0.25
เงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset) (ร้อยละ)	16.38	17.61
Funded Interest-Bearing Debt to EBITDA <sup>1</sup> (เท่า)	2.34	2.40
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย <sup>2</sup> (Interest Coverage ratio : ICR)	11.73	11.40

<sup>1</sup> Funded Interest Bearing Debt to EBITDA = หนี้กู้/ (กำไรจากการลงทุนสุทธิ + รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ + ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจำหน่าย + ต้นทุนทางการเงิน)

<sup>2</sup> อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย<sup>3</sup> (ICR) = (กำไรจากการลงทุนสุทธิ + รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ + ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจำหน่าย + ต้นทุนทางการเงิน) / ดอกเบี้ยหุ้นกู้

### (5) ผลตอบแทนของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ ปี 2564 เท่ากับ 0.7677 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ ปี 2564 เท่ากับร้อยละ 7.77 เมื่อเทียบกับราคาพาร์ และเท่ากับร้อยละ 7.45 เมื่อเทียบกับราคาตลาด ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 (ราคา 10.30 บาทต่อหน่วยทรัสต์)

### ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานประจำปี 2564

รอบผลประกอบการ	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วยทรัสต์)	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วยทรัสต์)	ประเภท
1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 2563	0.2037	10 มีนาคม 2564	เงินสด
1 มกราคม – 31 มีนาคม 2564	0.1915	4 มิถุนายน 2564	เงินสด
1 เมษายน – 30 มิถุนายน 2564	0.1960	8 กันยายน 2564	เงินสด
1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 2564	0.1765	24 ธันวาคม 2564	เงินสด

## ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนประจำปี 2564

รายการ	30 กันยายน 2564	30 กันยายน 2563
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.7677	0.7987
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-	-
รวมเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (1) + (2) (บาท)	0.7677	0.7987
อัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก (10.00 บาทต่อหน่วย) ณ วันที่ 22 มีนาคม 2559 (ร้อยละ)	7.68	7.99
อัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาพาร์ (9.875 บาทต่อหน่วย) ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 และ 30 กันยายน 2563 (ร้อยละ)	7.77	8.09
อัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาตลาด (10.30 บาทต่อหน่วย) ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 และ 12.00 บาทต่อหน่วย วันที่ 30 กันยายน 2563 (ร้อยละ)	7.45	6.66
		-

### 2) ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ

ณ เดือนกันยายน 2564 เศรษฐกิจไทยยังคงเผชิญปัจจัยเสี่ยงในหลายๆ ด้าน โดยสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (“สภาพัฒน์”) ได้ประเมินความเสี่ยงสำคัญและข้อจำกัดต่างๆ สำหรับภาพรวมเศรษฐกิจไทย ตลอดปี 2564 ดังนี้ (1) การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ที่มีความรุนแรงและความไม่แน่นอนสูง (2) ข้อจำกัดด้านฐานะการเงินของภาครัฐและธุรกิจท่ามกลางการว่างงานที่ยังอยู่ในระดับสูงและได้รับผลกระทบเพิ่มเติมจากการระบาดของโรคโควิด-19 (3) ภาคการส่งออกและการผลิตอุตสาหกรรมยังมีความเสี่ยงที่จะได้รับผลกระทบจากการระบาดในพื้นที่การผลิต รวมทั้งปัญหาข้อจำกัดในห่วงโซ่อุปทานและโลจิสติกส์ระหว่างประเทศ และ (4) ความเสี่ยงจากความผันผวนของเศรษฐกิจและการเงินโลกแต่อย่างไรก็ดี เศรษฐกิจไทยยังคงมีแรงสนับสนุนจากปัจจัยบวกของภาคการส่งออกที่มีการขยายตัวตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้า โดยสามารถขยายตัวได้ร้อยละ 16.3 ประกอบกับการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนที่สามารถขยายตัวร้อยละ 1.1 และร้อยละ 4.7 ตามลำดับ รวมถึงการลงทุนจากภาครัฐที่มีการขยายตัวที่ร้อยละ 8.7 อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 1.0 – 1.5 และดุลบัญชีเดินสะพัดขาดดุลร้อยละ 2.0 ของ GDP

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทุนได้ตระหนักถึงความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น จึงได้พิจารณากำหนดนโยบายและจัดเตรียมกลยุทธ์เพื่อรองรับกับการเปลี่ยนแปลงรวมถึงปัจจัยต่างๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานในอนาคต ให้มีความพร้อมเพื่อรองรับกับสถานการณ์ที่อาจเกิดขึ้น โดยยังให้ความสำคัญในการพัฒนาและรักษามาตรฐานในการบริหารจัดการให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ตลอดจนการรักษาความสัมพันธ์และสร้างประสบการณ์อันดีกับผู้เช่า อาทิ การยกระดับสุขอนามัยของอาคารเพื่อสร้างความมั่นใจในการกลับเข้าใช้อาคารสำนักงาน การให้บริการอย่างครบวงจรเพื่อรองรับความต้องการของผู้เช่า การจัดกิจกรรมภายในอาคารสำนักงานเพื่อเป็นการสร้างความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่า อีกทั้งยังเป็นการสร้างความพึงพอใจให้กับผู้เช่าและผู้ให้บริการอาคาร และยังเป็นการเสริมศักยภาพในการแข่งขันเพื่อดึงดูดผู้เช่าเป้าหมายทั้งบริษัทในประเทศและต่างประเทศ

อย่างไรก็ตาม การคาดการณ์ในอนาคต เป็นความเห็นของผู้จัดการกองทุนในปัจจุบันเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต แต่ไม่ได้เป็นการรับรองผลประกอบการในอนาคตของกองทุนแต่อย่างใด ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาและไมอาจยึดถือเอาข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ในอนาคตได้ ดังนั้น ในการตัดสินใจลงทุนผู้ลงทุนจึงควรใช้ความระมัดระวังและพิจารณาญาณของตนเองในการศึกษาข้อมูลของกองทุนในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้

### 3) ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุน

ข้อมูลค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุน  
 สำหรับระยะเวลาตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2563 – 30 กันยายน 2564

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุน	จำนวนเงินหน่วย: บาท	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ <sup>(1)</sup>		ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ย <sup>(2)</sup>
		เรียกเก็บจริง% (3)	เพดาน% <sup>(4)</sup>	
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุน	19,177,775	0.24%	ไม่เกิน 1.0%	0.21%
ค่าธรรมเนียมทราสต์	9,297,424	0.11%	ไม่เกิน 1.0%	0.10%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,263,245	0.03%	ตามที่จ่ายจริง	0.03%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	129,331,995	1.59%	ไม่เกิน 5.0%	1.43%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,854,175	0.02%	ตามที่จ่ายจริง	0.02%
ต้นทุนการเช่าและบริการ	115,737,062	1.42%	ตามที่จ่ายจริง	1.28%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3,865,851	0.05%	ตามที่จ่ายจริง	0.04%
ค่าใช้จ่ายการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	14,148,469	0.17%	ตามที่จ่ายจริง	0.16%
ต้นทุนทางการเงิน	107,918,919	1.32%	ตามที่จ่ายจริง	1.20%
<b>รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด</b>	<b>403,794,915</b>	<b>4.95%</b>		<b>4.48%</b>

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

(2) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิโดยใช่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยรายปี เท่ากับ 9,017,408,884.23 บาท

(3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจริงเป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

(4) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเพดานเป็นอัตราที่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม



## ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์

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

## ข้อมูลหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

### 1. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และข้อมูลราคาหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์มีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 เท่ากับ 8,046,150,000 บาท เรียกชำระแล้วเต็มจำนวน และมีจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น 814,800,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.875 บาท

ราคาปิด ณ วันที่ 30 กันยายน 2564	10.30	บาท/หน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564	8,990.08	ล้านบาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 ต่อหน่วย	11.0334	บาท/หน่วย
มูลค่าตามราคาตลาด ณ วันที่ 30 กันยายน 2564	8,392.44	บาท/หน่วย
มูลค่าการซื้อขายต่อปี (Trade Value)	1,080.81	ล้านบาท
ราคาสูงสุดตลอดปีบัญชี 2564	12.90	ล้านบาท

\*ข้อมูลอ้างอิงตามวันทำการล่าสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2564

## 2. ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	หุ้นกู้ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวิลด์(GVREIT) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570
ชื่อผู้ออกหุ้นกู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวิลด์ (ซึ่งกระทำการแทนโดยทรัสต์)
เครดิต เรตติ้ง	A-/TRIS (Outlook - Stable) ณ วันที่ 29 ตุลาคม 2564
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	การชำระคืนเงินต้น ผู้ออกหุ้นกู้จะไถ่ถอนหุ้นกู้ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยการชำระคืนเงินต้นตามมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นกู้
การซื้อคืนหุ้นกู้	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิซื้อคืนหุ้นกู้จากตลาดรองหรือแหล่งอื่น ๆ ได้ไม่ว่าในเวลาใด ๆ ที่ราคาใด ๆ ก็ได้ แต่หากผู้ออกหุ้นกู้ทำข้อเสนอซื้อคืนหุ้นกู้เป็นการทั่วไป ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องทำข้อเสนอซื้อคืนหุ้นกู้ต่อผู้ถือหุ้นกู้ทุกราย และจะต้องทำการซื้อคืนหุ้นกู้จากผู้ถือหุ้นกู้ซึ่งประสงค์จะขายคืนหุ้นกู้ทุกรายอย่างเท่าเทียมกันตามสัดส่วนที่เสนอขาย
สถานะของหุ้นกู้	หุ้นกู้เป็นหนี้ของผู้ออกหุ้นกู้ซึ่งมีสถานะทางกฎหมายเท่าเทียมกันทุกหน่วยและผู้ถือหุ้นกู้จะมีสิทธิได้รับชำระหนี้ไม่ด้อยกว่าสิทธิได้รับชำระหนี้ของเจ้าหนี้สามัญทั้งในปัจจุบันและในอนาคตของผู้ออกหุ้นกู้ เว้นแต่บรรดาหนี้ที่มีกฎหมายคุ้มครองให้ได้รับชำระหนี้ก่อน
การจดทะเบียนหุ้นกู้	จะนำหุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้นำไปขึ้นทะเบียนกับสมาคมตราสารหนี้ไทย (The Thai Bond Market Association) ภายในวันออกหุ้นกู้ และจะคงให้หุ้นกู้เป็นหลักทรัพย์ขึ้นทะเบียนกับสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทยตลอดอายุหุ้นกู้

### 3. โครงสร้างผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

#### 3.1 ข้อมูลกลุ่มผู้ถือหุ้นราย รายใหญ่ 10 รายแรก

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 กองทรัสต์มีผู้ถือหุ้นรายไตรมาสรายใหญ่ตามการปิดสมุดทะเบียนดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวน	ร้อยละ
1	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	191,312,500	23.48
2	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	57,585,700	7.07
3	บริษัท ไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	55,700,000	6.84
4	กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible	47,111,400	5.78
5	กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริงพร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟลิกซ์เบิ้ล	45,320,600	5.56
6	บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	40,702,200	5.00
7	สำนักงานประกันสังคม	37,997,000	4.66
8	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	32,329,300	3.97
9	ธนาคาร ออมสิน	20,698,500	2.54
10	PRINCIPAL PROPERTY INCOME FUND	18,301,900	2.25
	รวมผู้ถือหุ้น 10 รายแรก	547,059,100	67.14
	ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น	26,774,900	32.86
	รวม	814,800,000	100

#### 3.2 ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสรายใหญ่ (ถือหุ้นรายไตรมาสตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวน	ร้อยละ
1	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	191,312,500	23.48
2	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	32,329,300	3.97
	รวม	223,641,800	27.45

#### 3.3 กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทจัดการอย่างมีนัยสำคัญ

- ไม่มี -

## 4. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

4.1 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นได้แก่ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนสำหรับแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบบัญชี ก็ได้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม โดยกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้นำมาหักกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) แล้ว
- 2) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่จะไม่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 3) ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนและปิดสมุดทะเบียนเพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับผลประโยชน์ตอบแทนและจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังนี้

- ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วัน นับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

- ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสสุดท้ายก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือ

เงื่อนไขเพิ่มเติม :

- ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับศูนย์จุดหนึ่ง (0.10) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

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

- ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด หน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด

#### 4.1 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง

ตามที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สิน 2 โครงการ โดยรายละเอียดในส่วนข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์ทำให้กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากการลงทุนสุทธิที่สามารถจ่าย ผลตอบแทนจากการดำเนินงานรอบปีบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2564 จำนวน 4 ครั้ง มีรายละเอียดดังตาราง

วันที่กรรมการมีมติ	วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	ประเภท	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วย)	รอบผลประกอบการ
11 กุมภาพันธ์ 2564	10 มีนาคม 2564	เงินสด	0.2037	1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 2563
7 พฤษภาคม 2564	4 มิถุนายน 2564	เงินสด	0.1915	1 มกราคม – 31 มีนาคม 2564
9 สิงหาคม 2564	8 กันยายน 2564	เงินสด	0.1960	1 เมษายน – 30 มิถุนายน 2564
25 พฤศจิกายน 2564	24 ธันวาคม 2564	เงินสด	0.1765	1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 2564

#### รายละเอียดประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลังดังตาราง

ปี	2564	2563	2562	2561	2560	2559
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.7677	0.7987	0.8568	0.8206	0.7414	0.2998
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)		-	-	-	-	0.1250
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย (1) + (2) (บาท)	0.7677	0.7987	0.8568	0.8206	0.7414	0.4248

# นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

## 1.ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยเคแอนด์แวนเจอร์ (“กองทรัสต์”) จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติ ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2559 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด เป็นทรัสต์ และบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (“บริษัทฯ”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2559

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

กองทรัสต์จะนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัท นอร์ท สแตร เรียลตี้ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ได้นำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่า ซึ่งจะได้รับค่าเช่าตามที่สำนักงาน ก.ล.ด. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนด ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว รายได้ที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่เช่าอาคารสำนักงาน การดำเนินงานของบริษัทฯ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์พระราชบัญญัติ ทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

ทั้งนี้กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเองอีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่า แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

กองทรัสต์จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลจำนวนรวม 8,148 ล้านบาท เงินจากการกู้ยืมเงินระยะยาว จำนวนรวม 2,000 ล้านบาท และเงินประกันการเช่า จำนวน 160 ล้านบาท (คิดเป็นประมาณร้อยละ 68 ของเงินประกันการเช่าทั้งหมด) ไปลงทุนในโครงการ ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ (โดยไม่รวมพื้นที่ในส่วนที่ประกอบกิจการโรงแรม ดี โอกูระ เพรสทิจ) และโครงการสาทร สแควร์ (“ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน”) มูลค่าทรัพย์สินรวม 9,906 ล้านบาท และนำไปชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์

แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

## 2.การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ในรอบปีที่ผ่านมาผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท รวมถึงมีการเปลี่ยนคณะกรรมการบริษัท จำนวน 1 ราย โดยมีมติอนุมัติแต่งตั้งนายธนพล ศิริธชัย เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ แทน นายปณต สิริวัฒนภักดี (กรรมการที่ลาออกจากตำแหน่ง) และได้มีการเปลี่ยนชื่อและที่อยู่บริษัท ชื่อใหม่เป็นบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ภายใต้กลุ่ม บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) นอกจากนี้ในปี 2564 กองทรัสต์ได้เริ่มเข้าร่วมรับการประเมิน GRESB Real Estate Assessment (“GRESB”) ซึ่งเป็นการประเมินด้านประสิทธิภาพการใช้พลังงาน ความยั่งยืน และคุณภาพสิ่งแวดล้อมของอาคารทั้ง 2 โครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดย GRESB เป็นการประเมินมาตรฐานระดับสากลที่ได้รับการยอมรับทั่วโลกในมาตรฐานที่เข้มงวดและดีที่สุดในการวัดประสิทธิภาพความยั่งยืนของกองทุน และบริษัทอสังหาริมทรัพย์

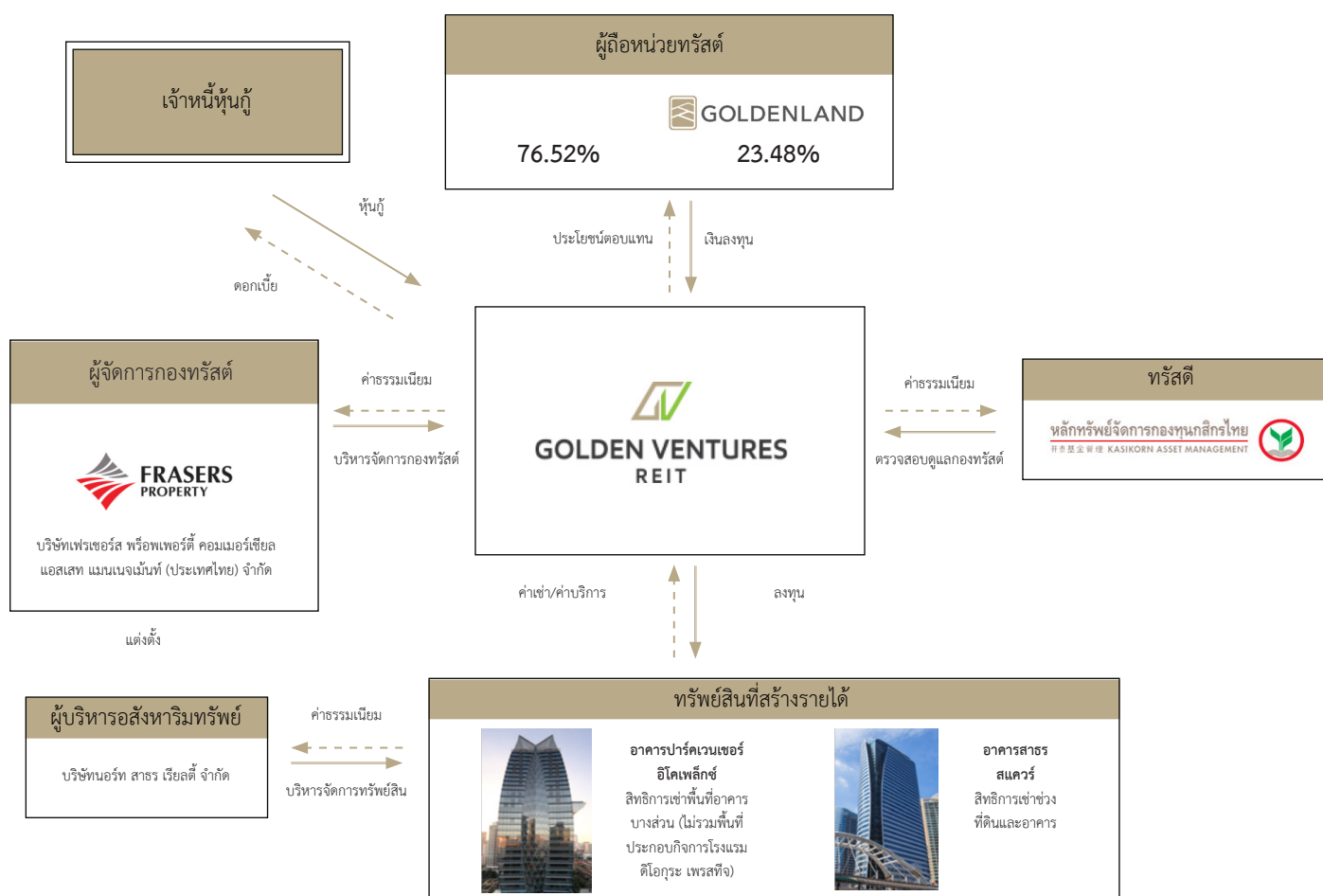
### 3. โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 23.48

แม้ว่าบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จะมีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ทั้งในฐานะผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์และมีบริษัทในเครือคือ บริษัท นอร์ท สแตร รีลตี้ จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีระบบควบคุม กลไกและมาตรการในการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ระบุไว้ใน หัวข้อ “การคัดเลือกผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์” โดยจะคำนึงถึงการรักษาประโยชน์สูงสุดให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

ทั้งนี้ การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถศึกษาข้อมูลสำหรับสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพิ่มเติมได้ที่บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์หรือบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์

#### แผนภาพโครงสร้างกองทรัสต์





#### 4. ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์

##### รายละเอียดทรัพย์สิน โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์

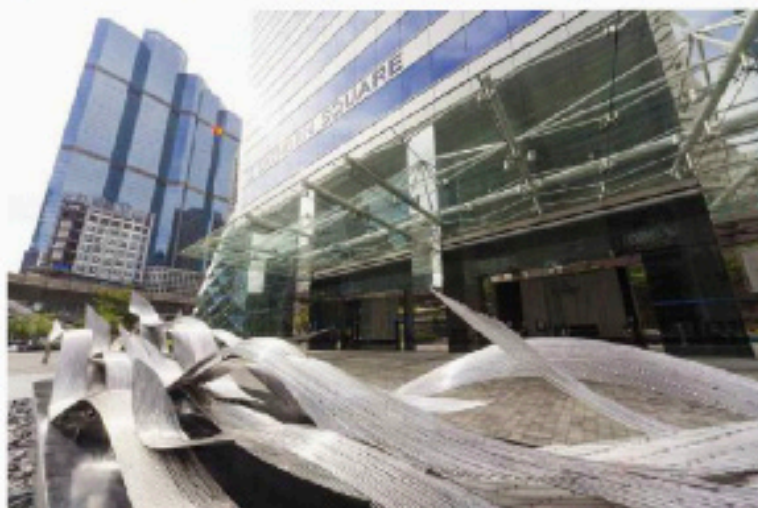
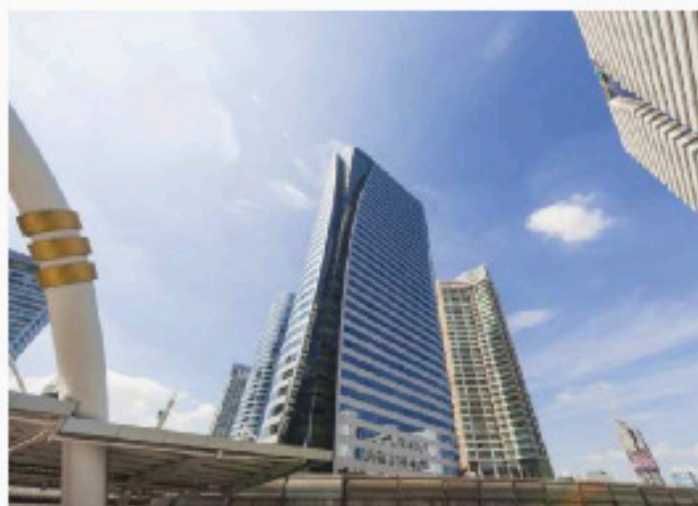
รายการ	รายละเอียด
ลักษณะการลงทุน	1.สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคารโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ พร้อมทั้ง ส่วนควบของอาคาร และงานระบบโดยไม่รวมพื้นที่ในส่วนที่ประกอบกิจการโรงแรม โอกูระ เพรสติจ กรุงเทพฯ บริเวณชั้น 23 – 34 บางส่วนของบริเวณชั้น 1 – 8 (ยกเว้นชั้น 5) บางส่วนของบริเวณชั้นดาดฟ้า และบางส่วนของบริเวณชั้นใต้ดิน 2.กรรมสิทธิ์เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์
ระยะเวลาลงทุน	ประมาณ 26 ปี ซึ่งในปัจจุบันมีระยะเวลาคงเหลือโดยประมาณ 19 ปี 340 วัน (สิ้นสุดวันที่ 5 กันยายน พ.ศ. 2584 เท่ากับระยะเวลาสัญญาเช่าที่ดิน ที่บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด เช่าจาก หม่อมหลวง สุรดา เกษมสันต์)
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	3,020 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า)
ราคาประเมินของทรัพย์สิน ณ 30 กันยายน 2564	3,308 ล้านบาท (บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด)
ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
ที่ตั้ง	ห้วมุมถนนเพลินจิต-วิทยุ เชื่อมต่อโดยตรงจากรถไฟฟ้า (BTS) สถานีเพลินจิต
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของหม่อมหลวง สุรดา เกษมสันต์ มีเนื้อที่รวม 5 ไร่ 36.2 ตารางวา
เจ้าของกรรมสิทธิ์อาคาร	อาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด
พื้นที่รวม (Gross Floor Area)	53,304 ตารางเมตร (ไม่รวมพื้นที่โรงแรม ดิ โอกูระ เพรสติจ กรุงเทพฯ)
พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)	ประมาณ 27,478 ตารางเมตร (พื้นที่ในส่วนพื้นที่เช่าสำนักงาน พื้นที่พาณิชย์กรรม พื้นที่ห้องประชุม และ พื้นที่เช่าเก็บของ)
ปีที่สร้างเสร็จ	ปี 2554 (อายุอาคารประมาณ 10 ปี)





## รายละเอียดทรัพย์สิน โครงการสาทร สแควร์

รายการ	รายละเอียด
ลักษณะการลงทุน	1. สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน 2. สิทธิการเช่าช่วงพร้อมทั้ง ส่วนควบและงานระบบอาคารสำนักงานสาทร สแควร์ 3. กรรมสิทธิ์เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์
ระยะเวลาลงทุน	ประมาณ 25 ปี ซึ่งในปัจจุบันมีระยะเวลาคงเหลือโดยประมาณ 19 ปี 6 วัน (สิ้นสุดวันที่ 6 ตุลาคม พ.ศ. 2583 เท่ากับระยะเวลาสัญญาเช่า ที่ บริษัท นอร์ท สาทร เรียลตี้ จำกัด เช่าจาก สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์)
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	6,878 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า)
ราคาประเมินของทรัพย์สิน ณ 30 กันยายน 2564	6,891 ล้านบาท (บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด)
ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
ที่ตั้ง	ห้วมุมถนนราชมรรคา-สาทร-สาทร เชื่อมต่อโดยตรงจากรถไฟฟ้า (BTS) สถานีช่องนนทรี
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคาร	ที่ดินและอาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยที่ดินมีเนื้อที่รวม 5 ไร่ 60.3 ตารางวา
พื้นที่รวม (Gross Floor Area)	114,568 ตารางเมตร
พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)	ประมาณ 72,751 ตารางเมตร (พื้นที่ในส่วนพื้นที่เช่าสำนักงาน พื้นที่พาณิชย์กรรม และพื้นที่เช่าเก็บของ)
ปีที่สร้างเสร็จ	ปี 2554 (อายุอาคารประมาณ 10 ปี)



## 2) ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้าย

บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด) ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน โดยใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสดเป็นมูลค่าปัจจุบันของอายุสัญญาเช่าคงเหลือ โดยวิธีดังกล่าวเป็นการพิจารณาประมาณการรายได้ของทรัพย์สินที่คาดว่าจะสามารถสร้างรายได้ในอนาคต เนื่องจากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีความเห็นว่า ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วย อาคารสำนักงานโครงการปาร์ควนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ และอาคารสำนักงานโครงการสาทร สแควร์ เป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ด้วยการปล่อยเช่าพื้นที่สำนักงานและพื้นที่พาณิชย์กรรมภายในอาคาร โดยมีสรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ดังนี้

รายละเอียดการประเมินมูลค่า โครงการปาร์ควนเซอร์ อีโคเพล็กซ์			
วิธีการประเมินมูลค่า	พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) โดยใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสดเป็นมูลค่าปัจจุบัน		
ระยะเวลาโครงการคงเหลือ	19 ปี 340 วัน นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน		
วันที่ประเมิน	30 กันยายน 2564		
วันที่สำรวจ	14 มิถุนายน 2564		
สำหรับรอบระยะเวลา	ตั้งแต่วันที่ 30 กันยายน 2564 สิ้นสุดวันที่ 5 กันยายน 2584 (ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ)		
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	3,308,000,000 บาท (สามพันสามร้อยแปดล้านบาทถ้วน)		
สมมติฐาน			
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ประมาณการ ต.ค. 2564 – ก.ย. 2565)	- พื้นที่สำนักงาน - พื้นที่พาณิชย์กรรม - พื้นที่ห้องเก็บของ - พื้นที่ห้องประชุม	1,084 บาท/ตร.ม./เดือน 2,485 บาท/ตร.ม./เดือน 480 บาท/ตร.ม./เดือน 562 บาท/ตร.ม./เดือน	
อัตราการปรับค่าเช่า (ปี 1, 2 และ 3 เป็นต้นไป)	- พื้นที่สำนักงาน - พื้นที่พาณิชย์กรรม - พื้นที่ห้องเก็บของ - พื้นที่ห้องประชุม	ปรับขึ้นร้อยละ 0, ร้อยละ 2, ร้อยละ 4 ปรับขึ้นร้อยละ 0, ร้อยละ 2.5, ร้อยละ 5 ปรับขึ้นร้อยละ 0, ร้อยละ 2, ร้อยละ 4 ปรับขึ้นร้อยละ 0, ร้อยละ 2, ร้อยละ 4	
อัตราการเช่าพื้นที่	- พื้นที่สำนักงาน - พื้นที่พาณิชย์กรรม - พื้นที่ห้องเก็บของ - พื้นที่ห้องประชุม	ปีที่ 1 ร้อยละ 96 และ ปีที่ 2 ร้อยละ 98 ปีที่ 1 ร้อยละ 90 และ ปีที่ 2 ร้อยละ 98 ปีที่ 1 ร้อยละ 85 และ ปีที่ 2 ร้อยละ 98 ปีที่ 1 ร้อยละ 100 และ ปีที่ 2 ร้อยละ 98	
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ปีที่ 1 ตั้งแต่ ต.ค.2564 – ก.ย. 2565 รายละเอียดตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์)	ปี	ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (รายปี)	ค่าธรรมเนียมผันแปร (รายปี)
	ปีที่ 1	22,702,080 บาท	ร้อยละ 6.20 ต่อปี
	ปีที่ 2	15,810,162 บาท	ร้อยละ 6.20 ต่อปี
	ปีที่ 3	16,442,568 บาท	ร้อยละ 6.20 ต่อปี
	ปีที่ 4 เป็นต้นไป	ปรับขึ้นร้อยละ 4 ต่อปีจากปีก่อน จนถึงสิ้นสุดสัญญา	ร้อยละ 6.20 ต่อปี
* ค่าธรรมเนียมผันแปร คำนวณจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานและร้านค้า			
ค่าใช้จ่ายในการบริหารและดำเนินการ	- ค่าบริหารและจัดการอาคาร - ค่าใช้จ่ายการขายและตลาด - ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา - ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต	70 บาท/ตร.ม. ร้อยละ 1.5 ของรายได้จากการดำเนินงาน ร้อยละ 3.5 ของรายได้จากการดำเนินงาน ร้อยละ 2.5 ของรายได้จากการดำเนินงาน	
ค่าประกันภัยตามกรมธรรม์	2,300,000 บาท		
อัตราคิดลด (discount rate)	ร้อยละ 9.25		

## รายละเอียดการประเมินมูลค่า โครงการสาทร สแควร์

วิธีการประเมินมูลค่า	พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) โดยใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสดเป็นมูลค่าปัจจุบัน		
ระยะเวลาโครงการคงเหลือ	19 ปี 6 วัน นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน		
วันที่ประเมิน	30 กันยายน 2564		
วันที่สำรวจ	16 มิถุนายน 2564		
สำหรับรอบระยะเวลา	ตั้งแต่วันที่ 30 กันยายน 2564 สิ้นสุดวันที่ 6 ตุลาคม 2583 (ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ)		
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	6,891,000,000 บาท (หกพันแปดร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน)		
สมมติฐาน			
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ประมาณการ ต.ค. 2564 – ก.ย. 2565)	- พื้นที่สำนักงาน - พื้นที่พาณิชย์กรรม - พื้นที่ห้องเก็บของ	880 บาท/ตร.ม./เดือน 1,420 บาท/ตร.ม./เดือน 402 บาท/ตร.ม./เดือน	
อัตราการปรับค่าเช่า (ปี 1, 2 และ 3 เป็นต้นไป)	- พื้นที่สำนักงาน - พื้นที่พาณิชย์กรรม - พื้นที่ห้องเก็บของ	ปรับขึ้นร้อยละ 0, ร้อยละ 2, ร้อยละ 4 ปรับขึ้นร้อยละ 0, ร้อยละ 2.5, ร้อยละ 5 ปรับขึ้นร้อยละ 0, ร้อยละ 2, ร้อยละ 4	
อัตราการเช่าพื้นที่	- พื้นที่สำนักงาน - พื้นที่พาณิชย์กรรม - พื้นที่ห้องเก็บของ	ปีที่ 1 ร้อยละ 94 และ ปีที่ 2 ร้อยละ 97 ปีที่ 1 ร้อยละ 78 และ ปีที่ 2 ร้อยละ 90 และปีที่ 3 ร้อยละ 98 ปีที่ 1 ร้อยละ 97 และ ปีที่ 2 ร้อยละ 97	
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ปีที่ 1 ตั้งแต่ ต.ค.2564 – ก.ย. 2565 รายละเอียดตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์)	ปี	ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (รายปี)	ค่าธรรมเนียมผันแปร (รายปี)
	ปีที่ 1	33,659,682 บาท	ร้อยละ 4.65 ต่อปี
	ปีที่ 2	23,670,066 บาท	ร้อยละ 4.65 ต่อปี
	ปีที่ 3	24,616,872 บาท	ร้อยละ 4.65 ต่อปี
	ปีที่ 4 เป็นต้นไป	ปรับขึ้นร้อยละ 4 ต่อปีจากปีก่อน จนถึงสิ้นสุดสัญญา	ร้อยละ 4.65 ต่อปี
* ค่าธรรมเนียมผันแปร คำนวณจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานและร้านค้า			
ค่าใช้จ่ายในการบริหารและดำเนินการ	- ค่าบริหารและจัดการอาคาร - ค่าใช้จ่ายการขายและตลาด - ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา - ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต	53 บาท/ตร.ม. ร้อยละ 1.5 ของรายได้จากการดำเนินงาน ร้อยละ 2.5 ของรายได้จากการดำเนินงาน ร้อยละ 2.5 ของรายได้จากการดำเนินงาน	
ค่าประกันภัยตามกรมธรรม์	2,700,000 บาท		
อัตราคิดลด (discount rate)	ร้อยละ 9.25		

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เกี่ยวข้อง ซึ่งประกอบด้วย ทรัสต์และผู้ตรวจสอบบัญชีได้ร่วมกันตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยแลนด์ เวเนเจอร์ ซึ่งประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ตามระยะเวลาการเช่าคงเหลือ (Leasehold) พบว่า รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีความเหมาะสม เป็นไปตามประเภทของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ สมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าไม่พบสิ่งที่ทำให้สมมติฐานไม่มีความสมเหตุสมผลอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน และสมมติฐานในการประเมินฯ เป็นไปตามข้อมูลผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของกองทรัสต์และสอดคล้องกับภาพรวมของตลาดอาคารสำนักงาน

อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่างๆ อาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เนื่องจากสมมติฐานของผู้ประเมินฯ ตั้งอยู่บนปัจจัยสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจซึ่งได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ต่างๆ ที่เกิดขึ้น ณ วันที่พิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังนั้น หากมีการเปลี่ยนแปลงในอนาคต อาจส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินพิจารณาไว้ อาจเปลี่ยนแปลงได้

### 5. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์มีนโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ระบุไว้ในหัวข้อ 2.4 “รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน” ออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย โดยผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) เป็นผู้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์และมอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัท นอร์ท สแธร์ เรียลตี้ จำกัด ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

ทั้งนี้หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นการบริหารงานให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ ซึ่งหน้าที่ดังกล่าว ได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปของการให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้กำหนดไว้ ติดตามประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ จัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าตอบแทนเพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพ ที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ และเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ด้วยการโฆษณาผ่านทางสื่อต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่และการเจรจากับผู้สนใจโดยตรงและเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ในการดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่เข้าลงทุน ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ ดังนี้

#### 1) กลยุทธ์ในการดำเนินงานหรือการจัดหาผลประโยชน์

ภายหลังการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีกลยุทธ์ที่สำคัญ เพื่อพัฒนาและรักษาคุณภาพในการบริหารจัดการธุรกิจการให้บริการพื้นที่อาคารสำนักงาน โดยบริษัทฯ มีการใช้กลยุทธ์ที่สำคัญในการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้

#### (1) การบริหารจัดการทรัพย์สิน

บริษัทฯ มีนโยบายในการกำหนดราคาค่าเช่าในส่วนต่างๆ ของโครงการ โดยเทียบเคียงกับผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมเดียวกัน และการจัดทำงบประมาณประจำปี ทั้งนี้ บริษัทฯ ต้องติดตามและควบคุมผลการดำเนินงานของโครงการ เพื่อให้ผลประกอบการของโครงการเป็นไปตามงบประมาณที่ตั้งไว้ ในกรณีที่มีผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามเป้าหมาย บริษัทฯ จะวิเคราะห์หาสาเหตุเพื่อปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้บรรลุตามเป้าหมายที่คาดการณ์ไว้

#### (2) นโยบายค่าเช่าและกลยุทธ์การตลาด

บริษัทฯ มีการกำหนดนโยบายในการรักษาระดับผลตอบแทนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม โดยบริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะดำเนินการควบคุมดูแลอัตราค่าเช่าให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม ให้ความสำคัญสอดคล้องกับอัตราค่าเช่าและค่าบริการให้เป็นไปตามสถานการณ์ทางตลาดสำนักงานให้เช่า โดยคำนึงถึงทำเลที่ตั้งของโครงการ อุปสงค์ของผู้เช่า อุปทานในตลาด นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดให้มีการพัฒนาพื้นที่เช่าอย่างสม่ำเสมอ และจัดให้มีการดำเนินกิจกรรมการตลาดในรูปแบบที่เหมาะสม เพื่อพัฒนาความสัมพันธ์กับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของ โครงการ อีกทั้งยังเป็นการสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

#### (3) การพัฒนาประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

บริษัทฯ กำหนดให้มีนโยบายในการพัฒนาเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารจัดการโครงการให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ด้วยการควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน มุ่งเน้นการรักษามาตรฐานของการให้บริการ การกำกับดูแล รวมถึงการติดตามการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อยู่เสมอ

(4) การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน

- การตรวจสอบและประเมินกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาด ระดับการบริการ และกำหนดราคาค่าเช่า ให้มีความเหมาะสมและสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้
- การเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ด้วยการบริหารช่องทางการดำเนินงาน กิจกรรมทางการตลาดและช่องทางการจัดจำหน่ายที่เหมาะสม ตรงตามความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย
- การดูแล บำรุงรักษาพื้นที่ของโครงการ เช่น การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะ พื้นที่ส่วนกลาง และการปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้มีความเหมาะสมตรงกับการใช้งาน
- การจัดให้มีแผนการดูแลบำรุงรักษา ซ่อมแซมและการปรับปรุงภาพลักษณ์ของโครงการอย่างเหมาะสม เพื่อรักษาศักยภาพและความได้เปรียบในการแข่งขันของโครงการ
- การส่งเสริมภาพลักษณ์ที่ดี ด้วยการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ มุ่งเน้นการรักษามาตรฐาน ไม่เอาเปรียบลูกค้า ดำเนินงานด้วยความซื่อสัตย์ ตรงไปตรงมาโปร่งใส และเอื้อประโยชน์ต่อสังคมโดยรวม

#### 2) ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์เข้าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ตามรูปแบบที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ อนุญาตให้ดำเนินการได้ กับผู้เช่าโดยตรง ซึ่งสัญญาดังกล่าวจะมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย (เว้นแต่เป็นสัญญาเช่าระยะยาวเกินกว่า 3 ปีของผู้เช่ารายใหญ่บางราย)



จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ ในส่วนของรายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์ได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เป็นรายได้ที่กองทรัสต์ได้รับจากการปล่อยเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานให้แก่ผู้เช่า ซึ่งผู้เช่าจะนำพื้นที่อาคารสำนักงานไปประกอบกิจการของตนเอง เช่น ธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ อาหารและเครื่องดื่ม สถาบันการเงินและบริการทางการเงิน เป็นต้น โดยสัญญาที่ทำกับผู้เช่ารายย่อยมีอายุ 3 ปีเป็นส่วนใหญ่ กองทรัสต์เข้าทำสัญญาให้ผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานแก่ผู้เช่าโดยตรง และกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าเช่าในรูปแบบของค่าเช่าและค่าบริการตลอดอายุสัญญาเช่า ทั้งนี้ ผลประโยชน์ใดๆ อาทิ เงินประกันตามสัญญาจากผู้เช่าอาคารสำนักงานอันเป็นผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ควรได้รับ บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด ได้ดำเนินการส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์เรียบร้อยแล้ว

### 3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ แต่งตั้งบริษัทนอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

#### • ประวัติผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด ได้เริ่มก่อตั้งเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2539 มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมุ่งเน้นพัฒนาอาคารสำนักงานในเขตธุรกิจชั้นใน (Central Business District) เป็นหลัก เพื่อรองรับการขยายตัวทางเศรษฐกิจ ทั้งนี้ ปัจจุบัน นอร์ท สาธร เรียลตี้ ได้ดำเนินธุรกิจมาเป็นเวลามากกว่า 20 ปี มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้การดำเนินงานของ นอร์ท สาธร เรียลตี้ 2 อาคาร ได้แก่ อาคาร สาทร สแควร์ และอาคารปาร์ค เวเนเซอร์ อีโคเพล็กซ์

#### • ค่าตอบแทนที่ได้รับจากกองทรัสต์

บริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐาน โดยมีมูลค่าไม่เกิน 100 ล้านบาทต่อปี และค่าธรรมเนียมผันแปร (Variable) ไม่เกิน 8% ต่อปีของรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ทั้งหมด ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมพื้นฐานที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจากกองทรัสต์ จะไม่เกินอัตราร้อยละ 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)

#### • ความเกี่ยวข้องระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (Property Manager) และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีความสัมพันธ์โดยมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และมีกรรมการร่วมกัน

#### • อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหาร

อสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ปัจจุบัน บริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด ไม่มีอสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในการดำเนินการเพื่อจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์นั้น ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทรัสต์ และนอร์ท สาธร เรียลตี้ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีข้อกำหนดเรื่องข้อตกลงการไม่ประกอบธุรกิจแข่งขันของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยบริษัทนอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด จะไม่รับบริหารพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าพื้นที่อื่นๆ ในเขตศูนย์กลางธุรกิจหลัก (Core Central Business District : Core CBD) ไม่ว่าเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือของผู้อื่นแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ดังนี้

(1) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีดังต่อไปนี้

- ในการทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาที่ตั้ง
- ทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์

- ธุรกรรมที่กองทรัสต์จะทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม

- บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม

- การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล

(2) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอน ดังต่อไปนี้

- ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาที่ตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่าหนึ่งล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่าต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกรรมการอิสระจะต้องให้ความเห็นถึงความเหมาะสมในการทำธุรกรรมดังกล่าวในที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

- ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่สี่ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วย

คະແນສະໄໝໄມ່ນ້ອຍກວ່າສາມໃນສ່ຽງຈຳນວນສ່ຽງທັງໝົດຂອງຜູ້ຮ້ອນຢູ່ ທຣັສທີ່ມາປະຊຸມແລະມີສິດຮ້ອນຢູ່ລະດັບສະໄໝ

ทั้งนี้ ในกรณีที่ ธุรกรรมที่ กองทรัสต์ ทำกับ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆพร้อมจะหารายได้ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

### (3) นโยบายการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหาร

#### อสังหาริมทรัพย์

- การทำธุรกรรมประเภทต่างๆระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์
- นอกจากนี้กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

### 6. การกู้ยืมเงิน

1) กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ ดังต่อไปนี้

- (1) กู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
- (2) กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์

(3) กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป

(4) กู้ยืมเงินเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป

(5) กู้ยืมเงินเพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์

(6) เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์

2) กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

(1) การขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ทั้งนี้โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใดหรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่ คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานกำกับดูแลอื่นที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด

3) สัดส่วนการกู้ยืมเงิน

ต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่ง และเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ดังนี้

(1) ร้อยละสามสิบห้า (35) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

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

(3) การกู้ยืมเงินตามข้อนี้ หมายความว่ารวมถึงการออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

4) การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

(1) การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามที่กฎหมายกำหนด

(2) การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น ๆ

5) วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันดังต่อไปนี้

(1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน จากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไป

(2) ทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์

(3) กรณีที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงินในการกู้ยืมเงิน และจัดหาหลักประกันดังกล่าว กองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งนี้ เว้นแต่ในกรณีที่ (1) การจัดหาหลักประกันดังกล่าวไม่มีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงวงเงินหลักประกันที่กองทรัสต์เคยให้ไว้สำหรับการกู้ยืมเงินในครั้งก่อนหน้า หรือไม่เป็นการเปลี่ยนแปลงวงเงินที่ทำให้หลักประกันที่กองทรัสต์จะให้แก่เจ้าหนี้ของกองทรัสต์มีจำนวนลดลง หรือ (2) ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือ หลักประกันที่มีอยู่แล้วแต่เดิมให้ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องซึ่งเป็นผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายใหม่

(4) กรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ตามข้อ 1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย

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

7) ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบบัญชี

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

เงินกู้ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้กู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

ผู้ให้กู้	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
ผู้ขอสินเชื่อ	ทรัสต์ิกระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เ็นเวนเจอร์
วงเงินกู้ (ล้านบาท)	วงเงินกู้และสินเชื่อทั้งหมด จำนวนรวม 195 ล้านบาท โดยประกอบด้วย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) <b>วงเงินกู้ที่ 2 :</b> ประเภทวงเงินกู้ระยะสั้น โดยออกตั๋วสัญญาใช้เงินไว้เป็นหลักฐาน ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนโดยพิจารณาทบทวนหรือต่อระยะเวลาวงเงินทุกปี จำนวน160 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการจ่ายเงินประกันการเช่าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก <b>วงเงินสินเชื่อที่ 3 :</b> ประเภทหนังสือค้ำประกัน ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนโดยพิจารณาทบทวนหรือต่อระยะเวลาวงเงินทุกปี จำนวน 35 ล้านบาท เพื่อใช้ค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าต่อการไฟฟ้าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้จะไม่เกิน MLR (Minimum Loan Rate) ลบอัตราคงที่ต่อปี อนึ่ง อัตราดอกเบี้ย “MLR” (Minimum Loan Rate) คือผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ายใหญ่ชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง ได้แก่ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของสถาบันการเงินแต่ละราย
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้	<b>วงเงินกู้ที่ 2:</b> ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ไม่เกิน 180 วันนับแต่วันที่ออกตั๋วสัญญาใช้เงินแต่ละฉบับ หรือตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ <b>วงเงินสินเชื่อที่ 3:</b> ระยะเวลาชำระคืนสินเชื่อประเภทหนังสือค้ำประกันกรณีที่ได้รับหนังสือค้ำประกันใช้สิทธิเรียกร้องตามหนังสือค้ำประกัน ไม่เกินวันทำการสุดท้ายของเดือนซึ่งผู้ให้กู้ได้มีการชำระเงินทั้งจำนวนหรือแต่บางส่วนไปตามหนังสือค้ำประกันนั้น ทั้งนี้ ระยะเวลาการชำระคืนสินเชื่อประเภทหนังสือค้ำประกัน (กรณีที่ผู้รับหนังสือค้ำประกันใช้สิทธิเรียกร้องตามหนังสือค้ำประกัน) และการสิ้นสุดภาระของผู้ให้กู้ตามหนังสือค้ำประกันทุกฉบับ (กรณีที่ผู้รับหนังสือค้ำประกันไม่มีการใช้สิทธิเรียกร้องตามหนังสือค้ำประกัน)
การชำระดอกเบี้ย	ไม่มี
หลักประกันการกู้ยืม	ไม่มี
ข้อปฏิบัติทางการเงินที่สำคัญ (Key Financial Covenants)	ผู้กู้ตกลงที่จะนำส่งงบการเงิน (ฉบับตรวจสอบ) ให้แก่ผู้ให้กู้ภายใน 90 วัน นับจากวันสิ้นรอบปีบัญชีในแต่ละปี
ข้อตกลงหลักของผู้กู้ (Key Covenants)	เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งคู่สัญญาจะได้ตกลงกัน ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยและกฎหมายกำหนด
กรณีผิดสัญญา (Events of Default)	กรณีผิดสัญญาตามเงื่อนไขมาตรฐานต่าง ๆ และกรณีผิดสัญญาอื่นใดตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ และเอกสารทางการเงินที่คู่สัญญาดตกลงกัน โดยอาจรวมถึงกรณีผิดสัญญาหากมีการไม่ชำระหนี้เงินที่ถึงกำหนดการผิดข้อปฏิบัติภายใต้เอกสารทางการเงิน การเกิดเหตุผิดนัดภายใต้สัญญา อื่น (Cross Default) การยึดหรือโอนกิจการให้เป็นของรัฐ (Nationalization) การล้มละลาย การที่เอกสารหลักประกันไม่มีผลใช้บังคับหรือสิ้นผลผูกพัน การเปลี่ยนแปลงในทางที่ไม่เป็นคุณอย่างมีนัยสำคัญ การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (เว้นแต่สามารถแก้ไขหรือได้รับการยกเว้นการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่อนุญาตในสัญญาเงินกู้ และ/หรือ อยู่ภายใต้ข้อยกเว้นบางประการที่อาจะระบุในสัญญาเงินกู้) ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นนอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินอื่นๆ ที่คู่สัญญาดตกลงกันภายใต้หลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยและกฎหมายกำหนด

ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 กองทรัสต์มีหุ้นกู้ (ไม่หักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมและการออกและการเสนอขายหุ้นกู้) ทั้งสิ้น 2,000,000,000 บาท ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ประเภทหุ้นกู้/ครั้งที่ออก	อัตราดอกเบี้ย	อายุ	วันที่ครบกำหนด	จำนวน (ล้านบาท)
หุ้นกู้ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน				
ครั้งที่ 1/2561	3.63%	9 ปี	30 เมษายน 2570	2,000

ดอกเบี้ยของหุ้นกู้กำหนดชำระทุกๆ หก เดือน ในวันที่ 30 เมษายน และ 30 ตุลาคม ของทุกปี ตลอดอายุของหุ้นกู้ ทั้งนี้รายละเอียดและเงื่อนไขของหุ้นกู้ที่กองทรัสต์เสนอขายสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ใน “ส่วนที่ การจัดการและการกำกับดูแล หัวข้อเรื่อง ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก”

ปัจจุบันอันดับเครดิตของกองทรัสต์ซึ่งจัดอันดับโดย บริษัท ทริส เรทติ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด อยู่ที่ “A-“ (Stable Outlook) (ระดับการลงทุน - Investment Grade) ซึ่งให้อันดับ ณ วันที่ 29 ตุลาคม 2564

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 กองทรัสต์มีสัดส่วนของเงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม (Loan Outstanding Value to Total Asset Value) เท่ากับร้อยละ 16.38



# โครงสร้างการจัดการ

## 1 ข้อมูลผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (แจ้งเปลี่ยนชื่อเมื่อวันที่ 26 มกราคม 2564 เดิมชื่อบริษัทยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด) ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์ จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยเมื่อวันที่ 9 มกราคม พ.ศ. 2558 โดยมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 10,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

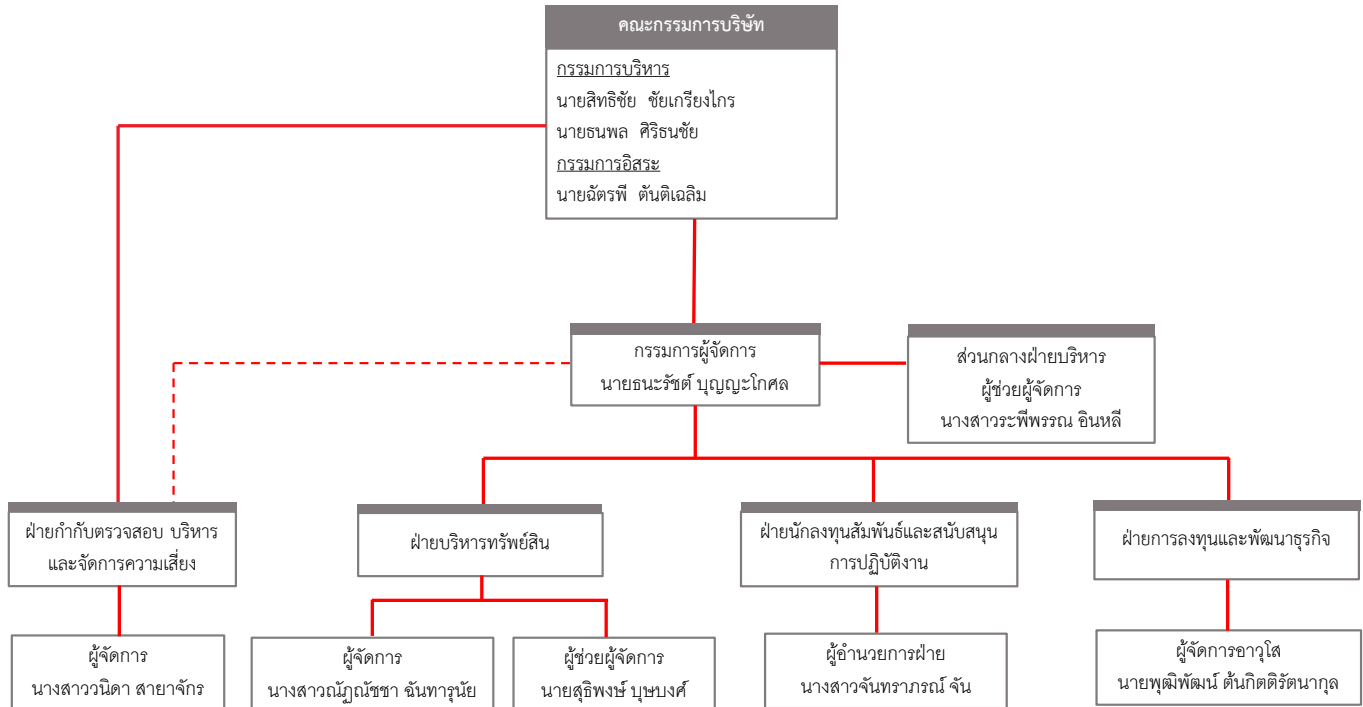
ชื่อบริษัท	บริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด Fraser's Property Commercial Asset Management (Thailand) Company Limited
เลขทะเบียนบริษัท	0105558004214
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	9 มกราคม พ.ศ. 2558
ที่ตั้งของบริษัท	944 มิตรทวาร์น ออฟฟิศทาวเวอร์ ชั้น 22 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ : 02 483 0000 อีเมลล์ : th.gvreit.ir@frasersproperty.com เว็บไซต์: www.gvreit.com
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท (ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10บาท)
ขอบเขตการดำเนินงานธุรกิจ	ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัทแผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
รายชื่อกรรมการ	1. นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร (กรรมการบริหาร) 2. นายธนพล ศิริธชัย (กรรมการบริหาร) 3. นายฉัตรพี ดันติเฉลิม (กรรมการอิสระ)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	กรรมการสองท่านจากรายชื่อกรรมการข้างต้นลงนามชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท
รอบระยะเวลาบัญชี	สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายนของทุกปี

### 1.1 โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละจำนวนที่จำหน่าย ได้แล้วทั้งหมด
1	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน)	999,070	99.9070
2	บริษัท สามย่านมิตรทาวน์ โฮลดิ้ง จำกัด	15	0.0015
3	บริษัท นารายณ์ พาวลิเลียน จำกัด	15	0.0015
รวม		1,000,000	100

## 1.2 โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารตามโครงสร้างสายการบริหารงาน ดังนี้



# รายชื่อและประวัติคณะกรรมการ

## นายวัตรพี ดันติเฉลิม

ตำแหน่ง ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ



### คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท สาขาการเงินและธุรกิจระหว่างประเทศ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### การอบรม/สัมมนา

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

### ประสบการณ์ทำงานในปัจจุบัน

- 2558 – ปัจจุบัน  
ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ  
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
- มิถุนายน 2563 - ปัจจุบัน  
กรรมการ สมาคมจัดการลงทุน AIMC
- มกราคม 2563 - ปัจจุบัน  
กรรมการอุทธรณ์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 2561 – ปัจจุบัน  
กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ และประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
- บริษัท เบริล 8 พลัส จำกัด (มหาชน)  
2560 – ปัจจุบัน  
กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน กรรมการบรรษัทภิบาล  
บริษัท แม็ทซิ่ง แม็กซิโมซ์ โซลูชั่น จำกัด (มหาชน)
- 2558 – ปัจจุบัน  
กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน บริษัท เอสไอเอสบี จำกัด (มหาชน)
- 2558 – ปัจจุบัน  
รองประธานกรรมการ / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร  
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทาลิส จำกัด
- 2552 – ปัจจุบัน  
กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ  
บริษัทหลักทรัพย์ เพื่อดูธุรกิจหลักทรัพย์ จำกัด (มหาชน)  
ประสบการณ์ทำงานย้อนหลัง
- 2555 – 2558  
กรรมการ / อุปนายกสมาคม สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (AIMC)
- 2548 – 2558  
กรรมการ / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร  
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด

## นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร

ตำแหน่ง กรรมการ / กรรมการบริหาร



### คุณวุฒิทางการศึกษา

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

### การอบรม/สัมมนา

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

### ประสบการณ์ทำงานในปัจจุบัน

- 2558 – ปัจจุบัน  
กรรมการ / กรรมการบริหาร  
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
- 2562 – ปัจจุบัน  
กรรมการ / กรรมการบริหาร  
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
- 2561 – ปัจจุบัน  
กรรมการ / กรรมการบริหาร / กรรมการบริหาร ความเสี่ยง / กรรมการ  
กำกับดูแลกิจการ  
บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)
- 2559 – ปัจจุบัน  
รองกรรมการผู้อำนวยการใหญ่อาวุโส  
บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ จำกัด (มหาชน)
- 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)
- 2549 – ปัจจุบัน  
กรรมการ / รองประธานกรรมการบริหาร คนที่ 2  
บริษัท โออีซี กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
- 2546 – ปัจจุบัน  
กรรมการ  
บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ จำกัด (มหาชน)
- 2544 – ปัจจุบัน  
กรรมการ / กรรมการบริหาร / ประธานกรรมการการลงทุน /  
กรรมการบริหารความเสี่ยง  
บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ จำกัด (มหาชน)
- 2555 – ปัจจุบัน  
กรรมการ  
เพ็ทฟอร์ม (ไทยแลนด์) จำกัด
- 2550 – ปัจจุบัน  
กรรมการ  
บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท (ระยอง) จำกัด
- 2547 – ปัจจุบัน  
กรรมการ / รองประธานกรรมการบริหาร  
บริษัท เปียร์ทิพย์ บริวเวอรี่ (1991) จำกัด
- 2562 – ปัจจุบัน  
กรรมการ  
BeerCo Limited
- 2562 – ปัจจุบัน  
กรรมการ  
บริษัท ฟู้ด แอนด์ เบฟเวอเรจ โฮลดิ้ง จำกัด
- 2561 – ปัจจุบัน  
กรรมการ  
บริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ หัวหิน จำกัด
- 2559 – ปัจจุบัน  
กรรมการ  
บริษัท วัฒนภักดี จำกัด
- 2556 – ปัจจุบัน  
กรรมการ  
เฟรเซอร์ แอนด์ นีฟ ลิมิเต็ด
- 2556 – ปัจจุบัน  
กรรมการ  
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด
- 2555 – ปัจจุบัน  
กรรมการ  
เพ็ทฟอร์ม (ไทยแลนด์) จำกัด
- 2550 – ปัจจุบัน  
กรรมการ  
บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท (ระยอง) จำกัด
- 2547 – ปัจจุบัน  
กรรมการ / รองประธานกรรมการบริหาร  
บริษัท เปียร์ทิพย์ บริวเวอรี่ (1991) จำกัด
- ปัจจุบัน  
กรรมการ  
ทีซีซี แอสเซ็ทส์ (ประเทศไทย) จำกัด
- ปัจจุบัน  
กรรมการ  
บริษัท ไทย เบเวอเรจ แคน จำกัด
- ปัจจุบัน  
กรรมการ  
บริษัท บิ๊กซี รีเทล โฮลดิ้ง จำกัด

### กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน

- 2563 – ปัจจุบัน  
กรรมการ  
บริษัท เปียร์ซัง จำกัด  
กรรมการ  
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด

**นายธนพล ศิริธนชัย**

ตำแหน่ง กรรมการ / กรรมการบริหาร

**คุณวุฒิทางการศึกษา**

- ปริญญาโท (บริหารธุรกิจ) บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเท็กซัส ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรีวิศวกรรมศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช

**การอบรม/สัมมนา**

- Directors Certification Program (DCP 39/2547), สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- Directors Accreditation Program (DAP 10/2547), สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- Audit Committee Program (ACP 39/2555), สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตรป้องกันราชอาณาจักร วิทาลัยป้องกันราชอาณาจักร สถาบันวิชาการ ป้องกันประเทศ (วปอ. รุ่นที่ 61)

**ประสบการณ์ทำงานในปัจจุบัน**

- ธันวาคม 2563 - ปัจจุบัน  
กรรมการ / กรรมการบริหาร  
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
- มกราคม 2564 - ปัจจุบัน  
กรรมการ / กรรมการบริหาร / กรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน และ กรรมการบริหารความเสี่ยง”
- บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)  
ตุลาคม 2563- ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร  
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล (ประเทศไทย)
- สิงหาคม 2563 - ปัจจุบัน  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร  
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
- 2559 - ปัจจุบัน  
กรรมการกำกับดูแลบรรษัทภิบาล  
บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- 2557 - ปัจจุบัน  
ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง  
บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- 2555 - ปัจจุบัน  
กรรมการบริหาร กรรมการ และประธานอำนวยการ  
บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)  
ประสบการณ์ทำงานย้อนหลัง
- 2555 - 2559  
กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ  
บริษัท เงินทุนกรุงเทพพาณิชย์ จำกัด

- 2546 - 2559  
กรรมการ และกรรมการบริหาร  
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)
- 2546 - 2558  
กรรมการ  
บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- 2546 - 2558  
กรรมการ บริษัท แกรนด์ ยู ลีฟวิ่ง จำกัด
- 2546 - 2558  
ผู้พิพากษาศาลสมทบ  
ศาลทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศกลาง

**กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน**

- กรรมการ บริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด
- กรรมการ บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด
- กรรมการ บริษัท เฟิร์ส แสควร์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท รีเทล รีเจียน จำกัด
- กรรมการ บริษัท ไซท์ วอล์ค แลนด์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท โกลเด้น แอสพิเทชั่น จำกัด
- กรรมการ บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด
- กรรมการ บริษัท โกลเด้น แลนด์ โปโล จำกัด
- กรรมการ บริษัท โกลเด้น พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิสเชส จำกัด
- กรรมการ บริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท แกรนด์ พาราไดส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- กรรมการ บริษัท เอ็มเอสจีแอล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- กรรมการ บริษัท นารายณ์ พาววิลเลียน จำกัด
- กรรมการ บริษัท นอร์ท สตรีท เรสซิเดนซ์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท ริทซ์ วิลเลจ จำกัด
- กรรมการ บริษัท สาธารณทรัพย์สิน จำกัด
- กรรมการ บริษัท สาธารณทอง จำกัด
- กรรมการ บริษัท ยูไนเต็ท โฮมส์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท วอคเกอร์ โฮมส์ จำกัด

### 1.3 ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

คณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้มีบทบาทสำคัญในการให้ความเห็นชอบในวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ ทิศทางและกำหนดนโยบายของบริษัทฯ เกี่ยวกับการดำเนินงานและแผนการประกอบธุรกิจ ทั้งระยะสั้นและระยะยาว กำหนดนโยบายการเงิน การบริหารความเสี่ยงและภาพรวมองค์กร กำกับดูแลตรวจสอบและประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพเป็นไปตามนโยบายและแผนการประกอบธุรกิจที่กำหนดไว้ ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ มติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ ยังมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูลของรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของบริษัทฯ มีดังต่อไปนี้

1.ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethic)

2.บริหารจัดการกิจการของบริษัทฯ และกองทรัสต์ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ รวมทั้งกำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ เช่น การลงทุนของกองทรัสต์ ผลประกอบการของกองทรัสต์ ร่างงบประมาณประจำปีและแผนธุรกิจของกองทรัสต์ พิจารณาปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ผลการดำเนินงานของฝ่าย ต่างๆ และพิจารณารายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เป็นต้น

3.กำกับดูแล รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานช่วยให้การดำเนินงานของ บริษัทฯ เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและกฎระเบียบว่า ด้วยการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์

4.กำกับดูแลการติดตามผลการดำเนินงานด้านต่างๆของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างต่อเนื่อง รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดและสามารถจัดการอุปสรรคปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม

5.พิจารณา กำกับดูแล รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้บริษัทมีระบบควบคุมภายใน รวมถึงระบบการทำงานที่มี ประสิทธิภาพ และประสิทธิผลในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

6.พิจารณา กำกับดูแล และดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและแผนงานที่สำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ

7.พิจารณา กำกับดูแล ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงการแต่งตั้งผู้บริหารระดับกรรมการผู้จัดการ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารได้ ปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มความสามารถ และเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

8.พิจารณา กำกับดูแล การประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

9.คณะกรรมการอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคน หรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติ รายการที่ตนเอง หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์

10.พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติในเรื่องดังต่อไปนี้

ก.การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ และดำเนินการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ในกรณีที่การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ข.การทำธุรกรรมเป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และทรัสต์

ค.การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ง.การคัดเลือกผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ หรือที่ปรึกษาอื่นๆ เป็นต้น

จ.งบการเงินของกองทรัสต์ที่ผ่านการสอบทานและตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี

ฉ.งบประมาณประจำปีและแผนงานต่างๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในฉบับนี้ กำหนดให้คณะกรรมการอนุมัติ

ช.รายจ่ายพิเศษ หรือการลงทุนพิเศษที่อยู่นอกเหนือจากงบประมาณประจำปี ซึ่งฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ ทำเรื่องขออนุมัติ

ซ.ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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



## กรรมการอิสระ

กรรมการอิสระของบริษัท ฯ มีจำนวน 1 ท่าน ซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัท ฯ โดยการคัดเลือกคณะกรรมการอิสระของบริษัท ฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัท ฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ฯ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย

2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อย ลำดับเดียวกัน หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี

3. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท ฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ หรือผู้บริหาร ของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท ฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี

4. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดามารดา คู่สมรส พี่น้องและบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ฯ หรือบริษัทย่อย

5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท ฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน และไม่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท ฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี

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

7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้น เพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ฯ

8. ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ และต้องไม่มีลักษณะขาดความน่าไว้วางใจ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง การกำหนดลักษณะขาดความน่าไว้วางใจของกรรมการและผู้บริหารของบริษัท ฯ

9. ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลัก

ทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่า ด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะ เป็นกฎหมายไทยหรือ กฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการ หลอกลวง ฉ้อฉล หรือทุจริต

10. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท ฯ ทั้งนี้ บริษัท ฯ ได้มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระของบริษัท ฯ ดังต่อไปนี้

ก. พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูล ในรายงานทางการเงินของบริษัท ฯ และกองทรัสต์ ให้มีความถูกต้องครบถ้วนเพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา

ข. พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายใน และระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

ค. พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าว สมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์

ง. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัท ฯ มอบหมาย และเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

จ. กำหนดให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องของบริษัท ฯ จะต้องรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้คำแนะนำที่จำเป็นในเรื่องดังต่อไปนี้

- รายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์

- จุดอ่อนและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงาน ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และความคืบหน้าในการแก้ไข

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทและกรรมการอิสระจะมีบทบาทที่สำคัญในการกำกับดูแลและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ และสัญญาที่เกี่ยวข้อง

กรรมการผู้จัดการ

กรรมการผู้จัดการจะมีหน้าที่ในการควบคุม ติดตาม บังคับบัญชาและดูแลการทำงานของบริษัทฯ ในฐานะ

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้สามารถดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพโดย บริษัทฯ มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของ กรรมการผู้จัดการดังนี้

1.รับผิดชอบ ดูแล บริหารการดำเนินงาน และ/หรือ การบริหาร งานประจำวัน รวมถึงการกำกับดูแลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามกฎระเบียบ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และมติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

2.กำหนดโครงสร้างองค์กรวิธีการบริหารงาน รวมถึงการคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้าง และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัทฯ และ กำหนดอัตราค่าจ้าง เงินเดือน ค่าตอบแทน โบนัส และสวัสดิการต่างๆ สำหรับพนักงาน

3.ดูแลและควบคุมการปฏิบัติงานด้านต่างๆ ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

4.เป็นตัวแทนบริษัทฯ ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง

5.มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม ปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

6.มีอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบใดๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ

7.ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ มอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ การมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือ ให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของบริษัทฯ ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้น จะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ดินหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อันใดกับกองทรัสต์

## รายชื่อและประวัติ ผู้จัดการกองทรัสต์



### นายธนะรัชต์ บุญญะโกศล

ตำแหน่ง กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

#### คุณวุฒิทางการศึกษา

ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สาขาการเงิน, สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์

#### ประสบการณ์การทำงาน

พฤษภาคม 2563 – ปัจจุบัน

รักษาการผู้อำนวยการฝ่ายบริหารทรัพย์สิน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

มีนาคม 2561 – ปัจจุบัน

กรรมการผู้จัดการ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล

แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

#### ประสบการณ์ทำงานย้อนหลัง

2555 – 2561

ผู้จัดการกองทุนอาวุโส ฝ่ายจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และ

กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด

2543 – 2555

ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด



## นางสาวจันทราภรณ์ จัน

ตำแหน่ง หัวหน้าฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และสนับสนุนการปฏิบัติงาน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

### คุณวุฒิทางการศึกษา

ปริญญาโท วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต (ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์)

คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

### ประสบการณ์การทำงาน

พฤษภาคม 2563 – ปัจจุบัน

รักษาการผู้อำนวยการฝ่ายลงทุนและพัฒนาธุรกิจ

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์  
(ประเทศไทย) จำกัด

ธันวาคม 2558 – ปัจจุบัน

หัวหน้าฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์  
(ประเทศไทย) จำกัด

### ประสบการณ์ทำงานย้อนหลัง

2560 - 2561

ดำรงตำแหน่งและปฏิบัติงาน รักษาการกรรมการผู้จัดการ

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์  
(ประเทศไทย) จำกัด

2549 – 2558

Assistant Vice President (Finance)

บริษัท แปซิฟิค สตาร์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด

## นางสาวนางสาววนิดา สายาจักร

ตำแหน่ง ผู้จัดการฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด



### คุณวุฒิทางการศึกษา

ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิตมหาวิทยาลัยเชียงใหม่

### ประสบการณ์การทำงาน

กรกฎาคม 2562 – ปัจจุบัน

ผู้จัดการฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์  
(ประเทศไทย) จำกัด

### ประสบการณ์ทำงานย้อนหลัง

2552 – 2562

ผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบภายใน

บริษัท ซีเอส ล็อกซ็อนโฟ จำกัด (มหาชน)



## นางสาวณัฐธณัชชา ฉันทารุณย์

ตำแหน่ง ผู้จัดการฝ่ายบริหารทรัพย์สิน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

### คุณวุฒิทางการศึกษา

ปริญญาตรี สังคมวิทยาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

### ประสบการณ์การทำงาน

ธันวาคม 2561 – ปัจจุบัน

ผู้จัดการฝ่ายบริหารทรัพย์สิน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์  
(ประเทศไทย) จำกัด

### ประสบการณ์ทำงานย้อนหลัง

2554 – 2561

ผู้จัดการอาคาร

บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด

2551 – 2554

เลขานุการฝ่ายบริหารทรัพย์สิน

บริษัท อัมรินทร์ราชประสงค์ จำกัด



## นายพุฒิพัฒน์ ตันกิตติรัตนากุล

ตำแหน่ง ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายการลงทุนและพัฒนาธุรกิจ

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

### คุณวุฒิทางการศึกษา

ปริญญาโท MSc Investment and Hedge Fund Management

University of Glasgow

### ประสบการณ์การทำงาน

มิถุนายน 2561 - ปัจจุบัน

ผู้จัดการฝ่ายการลงทุนและพัฒนาธุรกิจ

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

### ประสบการณ์ทำงานย้อนหลัง

2558 - 2561

ผู้จัดการกองทุน ฝ่ายจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวม

โครงสร้างพื้นฐาน บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด

### 1.4.หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการ กองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

#### 1.หน้าที่โดยทั่วไป

1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม และต้องรับผิดชอบอย่างไม่มีข้อจำกัดความรับผิดในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ และ/หรือปฏิบัติหน้าที่ไม่ถูกต้องครบถ้วน

2) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ดังต่อไปนี้

(1) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

(2) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าว ต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือนและไม่ทำให้สำคัญผิด

(3) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้

กระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์

(4) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มันใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ก. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และหากมีกรณีนี้อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไป เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

ข. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วยทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น

นอกจากนี้ ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือผู้ลงทุน ดังนี้

i. เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง

ii. มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่เหมาะสมสมควร ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน

iii. มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้าน ที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าว ต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านการกระทำในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น โดยในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ iii. นี้ ในจำนวนเกินกว่าหนึ่งในสี่ (1 ใน 4) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่

จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทริสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

(5) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ.ทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับ โดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว

(6) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่สามารถส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้

ก. จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์ สามารถตรวจสอบให้เป็นที่น่าพอใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์

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

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องประสานงาน และจัดส่งข้อมูลเอกสารต่างๆ แก่ทรัสต์โดยมีเอกสาร ความถี่ และกำหนดเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเอกสารอื่นใดที่ทรัสต์ร้องขอตามความจำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ภายในกำหนดเวลาอันสมควรการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็น

3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

4) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอน อสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย

(2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

ก. ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี

ข. วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้

5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

6) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็น เพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนสำเร็จลุล่วงไป

7) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษา เพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา

(2) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรง หรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น

8) ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องจัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

9) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

10) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตามที่กำหนดใน พ.ร.บ. หลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปีให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการหรืองดเว้นการดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง หรือ ร้องขอ

11) หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือก ซื้อ ขาย เช่า เช่าช่วง ให้เช่า หรือให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์รับค่านายหน้า หรือ ผลประโยชน์ตอบแทนที่ได้จากการให้บริการ (Soft Commission) หรือผลประโยชน์อื่นใดจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม หรือ ผู้สนับสนุน (Sponsor) ผู้ขายหลักทรัพย์ ผู้ให้บริการ หรือ บริษัทนายหน้าเป็นรายใดหรือประโยชน์ของตนเอง

12) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการ



กองทรัสต์ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ไว้ในหนังสือชี้ชวนแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อผู้ลงทุนและทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของ ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกันหรือ ได้รับการค้าประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหาร เป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้แก่กัน เป็นต้น

13) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตน ต้องระบุเรื่องดังกล่าวพร้อมทั้งระบุหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการคัดเลือกผู้รับดำเนินการของผู้รับดำเนินการไว้ด้วย ทั้งนี้ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555

## 2.หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

1) เพื่อให้การดูแลและบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพและสามารถ รองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วนโดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้

(1) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามกฎหมายและกฎเกณฑ์กำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

(2) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ

(3) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น

(4) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เพื่อให้มีผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ

(5) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมาย กฎเกณฑ์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์กำหนด

(6) การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่ กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามหลักเกณฑ์

ที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์

(7) การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)

(8) การตรวจสอบและควบคุมภายใน

(9) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน

(10) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็นเพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์

1) การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์

2) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง ในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้

3) ในกรณีที่มีการมอบหมายงานที่เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ต้องมอบหมายให้กับผู้ที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

การมอบหมายงานให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการข้างต้น ต้องมิใช่การมอบหมายระบบและงานตามข้อ 1) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตน นอกเหนือจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น การมอบหมายให้บุคคลอื่นบริหารทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง ตลอดจนการกำกับและตรวจสอบการดำเนินการของผู้รับดำเนินการ ทั้งนี้ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการ มอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555

2) บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

3) คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสาร หลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ และสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

4) ดำเนินการต่างๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น

(1) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ และสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(2) กำหนดวงเงินกู้ยืมและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์



(3) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์

(4) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์

(5) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

(6) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถ จัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม

(7) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าและผู้ให้บริการ (Tenant Mix)

(8) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า สัญญาให้บริการ และสัญญาทบทวนอัตราหรือราคาปล่อยเช่า การบอกเลิกหรือต่ออายุสัญญาเช่า เป็นต้น ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการเช่าทำสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปี ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการได้โดยไม่ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ก่อน และไม่เป็นการตัดสินใจทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์หากปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเช่าทำสัญญาเช่าดังกล่าวโดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์อื่นๆที่เกี่ยวข้อง

(9) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนตลอดจนดูแลและดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนนั้น ไม่ถูกนำไปใช้ในการประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

(10) จัดการและบริหารพื้นที่ให้เช่า เช่น ควบคุมดูแลการปล่อยเช่าพื้นที่ การเจรจาต่อรองกับผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า การประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีต เพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและการให้บริการพื้นที่จัดทำสัญญาเช่า สัญญาให้บริการพื้นที่ และสัญญาให้บริการที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ให้เหมาะสม และประเมินผลการติดตามเรียกเก็บค่าเช่า ค่าบริการพื้นที่ที่ค่าใช้ง่าย เพื่อบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญ หรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)

(11) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน

(12) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหารบำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่เทียบเคียงได้กับอุตสาหกรรม

5) ตรวจสอบให้มั่นใจว่า กองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์และ/หรือ สิทธิ โดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือลงทุนในสิทธิการเช่า รวมทั้งสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญามีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมาย และมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว

6) จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวนรายงานประจำปีของกองทรัสต์ และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่างๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อยห้า (5) ปี นับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว

7) จัดทำและเผยแพร่ทางการเงิน รายงานประจำปี และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ ให้ถูกต้องครบถ้วนและเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกรรมการ และผู้บริหาร ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบ ที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใดได้รับการตรวจสอบว่า มีความถูกต้อง ครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมาย ประกาศ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว

8) ดูแลให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอ ก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่างๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์

9) ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมาย หรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐ หรือองค์กรกำกับดูแลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์

10) จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชีซึ่งหมายความว่ารวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ โดยจะจ่ายภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

11) กำหนดขอบเขตการดำเนินงานหรือการประเมินของผู้ประเมินทรัพย์สินในแต่ละปี ให้รวมถึงการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกัน และมีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินของกองทรัสต์

12) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจัดจ้างนายหน้า เพื่อมาทำการช่วยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในกระบวนการจัดหาผู้เช่า

13) ในการลงทุนทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีหน้าที่ในการจัดการลงทุนทรัพย์สินอื่นตามหลักเกณฑ์ที่ประกาศ สร. 26/2555 และสัญญาสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อยห้า (5) ปี นับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสาร หรือข้อมูลดังกล่าว แต่ทั้งนี้ การมอบหมายดังกล่าว มิได้เป็นการตัดสินใจของทรัสต์ในการมอบหมายให้ผู้อื่นดำเนินการจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก

### 3.หน้าที่จากการมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

แม้ผู้จัดการกองทรัสต์จะมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ที่เป็นบุคคลภายนอก ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงต้องกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์

#### 1)การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากภายนอกให้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด และการบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

(1)มีการประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพ คื้อเสี่ยง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในเรื่องความสามารถในการจัดหาผู้เช่า ผู้ใช้บริการ การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น

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

(3)จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ

(4)จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุม ภายในของทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในระหว่างการสอบบัญชี และให้รายงานจุดอ่อน หรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เป็นต้น

ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ อันเนื่องจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมการปฏิบัติงาน

(5)ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้างผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้นเพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ เพื่อทดแทนรายเดิม อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินและสัญญากู้ยืมเงินมีข้อห้ามในการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยอาศัยเหตุตามที่กำหนดไว้จะกระทำได้อีกต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ที่กู้ยืมเงินของกองทรัสต์

### 2)การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ โดยให้ดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1)ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการจัดทำหรือพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่าย เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ กำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้แต่ละเดือนและแต่ละปี ควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายเป็นไปตามแผนงบประมาณที่วางไว้ โดยแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์

(2)ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่มุ่งใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ และลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์

(3)ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดหารายได้ และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ให้แก่กองทรัสต์ และควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามกลยุทธ์ที่วางไว้

(4)ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ หรือมีส่วนร่วมในการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ในแต่ละปี

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

(6)ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคาร เพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่เทียบเคียงได้กับอุตสาหกรรม

(7)ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป

(8)ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการครบถ้วน

(9)ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและ ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่างๆ ให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด

(10)ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(11)ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกและประเมินระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการติดตามควบคุม และสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

ก. จัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์ครบถ้วนถูกต้อง

ข. ไม่เรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนเกิดความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดให้เรียกเก็บได้

ค. มีการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถใช้จัดหาผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว

#### 4.ระบบการควบคุมภายใน และกระบวนการทำงาน เพื่อป้องกันหรือจัดการกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์การแบ่งฝ่ายงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานของผู้จัดการกองทรัสต์

1) จำแนกตามรายละเอียดของงาน

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

ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง

• กำกับดูแลบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการลงทุนของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

• ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

• จัดโครงสร้างองค์กรและแนวทางการดำเนินการ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น

• ดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติและปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

• ประเมินผลงานและการปฏิบัติงานของบุคลากร

• ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ว่า เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และเพื่อทำให้มั่นใจว่ากองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องทราบถึง กฎหมายและกฎระเบียบที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง

• ดำเนินการสรุปและนำเสนอเพื่อพิจารณาและอนุมัติจากคณะกรรมการสำหรับกรณียกจ่ายพิเศษหรือรายจ่ายนอกงบประมาณ ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน

• ดำเนินการคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

• วางแผนและกำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

• วางแผนการตลาดและส่งเสริมการขายการประชาสัมพันธ์

• กำหนดกลยุทธ์การแข่งขัน เพื่อสร้างผลตอบแทนได้ตามเป้าหมายที่กำหนด

• จัดทำประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

• ควบคุมดูแลและตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

• ดูแลการใช้ประโยชน์การรักษาความสะอาดและความปลอดภัยจากทรัพย์สินของกองทรัสต์

• การควบคุมดูแลทรัพย์สิน

• ดูแลผู้เช่าและผู้ให้บริการ

• ดูแลการจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ที่มีความครบถ้วนและถูกต้อง

• ดูแลการจัดการค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพ

ฝ่ายการลงทุนและพัฒนาธุรกิจ

• ดำเนินงานตามแผนงาน เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์รวมถึงการดูแลบริหารกองทรัสต์

• วางแผนคัดเลือกและพิจารณาวางแผนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์รวมถึง การลงทุนในทรัพย์สินอื่น

• จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบ หรือสอบทานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน

• จัดทำประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

• ดูแลเกี่ยวกับนโยบายและการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ (ถ้ามี)

• จัดการบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์

#### ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน

• จัดทำและเปิดเผยข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และคู่สัญญา ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย ประกาศที่เกี่ยวข้อง หรือสัญญาต่างๆ เช่น การจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การจัดทำรายงานประจำปี และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์

• ติดต่อและดูแลผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

• ดูแลจัดหาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญเพิ่มเติม

• จัดอบรมและพัฒนาองค์ความรู้ของบุคลากร เพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

• ควบคุม ติดตาม ประสานงานและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้จัดทำและดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (งานที่มีการ Outsource)

• การรับข้อร้องเรียนและการดำเนินการกับข้อพิพาท

• การจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์

• งานสนับสนุนการปฏิบัติงาน เช่น การบริหารงานบุคคล การจัดการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและ คอมพิวเตอร์ การบริหารงานทั่วไป การจัดซื้อจัดจ้าง

#### 5.คำตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์แบ่งเป็นค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base fee) ในอัตราไม่เกิน 0.3 % ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ โดยมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำที่ 12 ล้านบาทต่อปี

(อาจมีการปรับขึ้นอัตราขั้นต่ำในกรณีที่มีการเพิ่มทุน อันส่งผลให้มีการเพิ่มงานหรือหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์) และค่าธรรมเนียมผันแปร (Variable fee) ในอัตราไม่เกิน 2% ของรายได้จากการลงทุนสุทธิหลังปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชีตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

### 1.5. วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

1) เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ มีดังต่อไปนี้

(1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนด

(2) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่

ก. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้น ทรัสต์เห็นว่า เป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ ไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาหกสิบ (60) วัน นับแต่วันที่ทรัสต์แจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบถึงเหตุดังกล่าว

ข. ปรากฏข้อเท็จจริงต่อทรัสต์ว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศ สช. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

ค. ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลงและผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

(3) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่าระยะเวลาที่ประกาศ สร. 26/2555 หรือประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนดที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

(4) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์

(5) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามประกาศและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

### 2) วิธีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

กรณีปรากฏเหตุในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อ (2) ก. ให้ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์โดยให้ทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์และดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ภายในหกสิบ (60) วันนับแต่ปรากฏเหตุตามข้อ (2) ก. และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติเห็นชอบภายในสามสิบ (30) วัน นับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามวิธีการดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เอง

โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร

### 3) การถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์

การถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ตัดสิทธิของทรัสต์ในอันที่จะได้รับชดเชยค่าเสียหาย ค่าใช้จ่ายต่างๆ อันเกิดขึ้นจากการจัดการกองทรัสต์ผิดสัญญา และทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบชดเชยค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นกับผู้จัดการกองทรัสต์เพราะการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์โดยอาศัยเหตุตามสัญญา นี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ตลอดจนกฎหมาย และประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมดำเนินการตามความจำเป็นเพื่อให้ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ แล้วแต่กรณี สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงรายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ รวมถึงลงนามในเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และส่งมอบเอกสารและข้อมูลในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ที่ผ่านมาให้แก่ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามที่ได้รับการร้องขอเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถดำเนินการในการปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์



## 2.ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

### 1)ข้อมูลทั่วไปของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

ที่มา : กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ณ วันที่ 25 ตุลาคม 2564

#### วัตถุประสงค์การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ดกลดแต่งตั้ง บริษัท นอร์ท สแธร์ เรียลตี้ จำกัด ให้ทำหน้าที่ในการบริหารและจัดหาผลประโยชน์ในโครงการของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยมีสิทธิ หน้าที่ และขอบเขตความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

#### 2) หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(1)หน้าที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์อสังหาริมทรัพย์ มีหน้าที่หลัก ดังนี้

ก.จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์

ข.บำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคารและสิ่งปลูกสร้าง กฎหมายสิ่งแวดล้อม และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ค.การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

ง.พัฒนาและจัดให้มีแผนการโฆษณา แผนการส่งเสริมการขาย สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

#### (2)หน้าที่ในการเปิดเผยข้อมูล

เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการบริหารจัดการและการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมถึงข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียของตน และของผู้มีอำนาจควบคุมของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่บริษัทฯ และทรัสต์กำหนดให้แก่บริษัทฯ และทรัสต์ทราบ

(3)หน้าที่ในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การบริหารจัดการกองทรัสต์ในเรื่องการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่โดย คำนึงถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายย่อย

#### (4) หน้าที่ในการให้ความร่วมมือกับบริษัทฯ และ ทรัสต์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รับทราบและตกลงว่า การปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะอยู่ในการกำกับดูแลของบริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการให้ความร่วมมือกับบริษัทฯ และทรัสต์ในการปฏิบัติตามระบบกำกับดูแลสำหรับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่บริษัทฯ และ/หรือทรัสต์กำหนดอย่างเคร่งครัด

#### (5)หน้าที่ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการจัดให้มี ปฏิบัติตาม และปรับปรุงมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นรายย่อย รวมทั้งเปิดเผยความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่ อาจเกิดขึ้นให้ถูกต้อง ครบถ้วนและตรงต่อความเป็นจริงให้แก่บริษัทฯ และทรัสต์ทราบ นอกจากนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่ดำเนินการใดๆ อันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

#### (6)การมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติหน้าที่และการกำกับดูแล (Out-sourcing)

การปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ดำเนินการด้วยตนเองเท่านั้น อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติหน้าที่บางส่วนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมาย กฎ ระเบียบ

หรือประกาศใดๆที่ใช้บังคับแก่กองทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในนโยบายเกี่ยวกับการมอบหมายงานและการว่าจ้างบุคคลภายนอกให้ช่วยเหลือในการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Outsourcing) ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้มีการเปิดเผยต่อบริษัทฯ แล้ว โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องแจ้งให้ทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ทราบถึงการมอบหมายดังกล่าวทุกครั้ง นอกจากนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องควบคุมดูแลผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวให้ปฏิบัติหน้าที่ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และเพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวเป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขต่างๆ แห่งสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(7) ระบบงานเกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหาร

อสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะจัดให้มี ปฏิบัติตาม ปรับปรุง และเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับระบบงานต่างๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหาร

อสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีประสิทธิภาพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์โดยรวม

### 3) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แบ่งเป็นค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) ไม่เกิน 40 ล้านบาทต่อปีสำหรับโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ และ ไม่เกิน 60 ล้านบาทต่อปีสำหรับโครงการสาทร สแควร์ และค่าธรรมเนียมผันแปร (Variable Fee) ในอัตราไม่เกิน 8% ของรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ทั้งหมดของแต่ละโครงการ ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

## 3. ทรัสต์

### 1) ข้อมูลทั่วไป

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

## ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง

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

### 2) โครงสร้างการถือหุ้น

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1	ธนาคารกลสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	27,154,272	99.99
2	นายประทาน อัครวราภรณ์	1	0.00
3	นางสาวศรัญญา ศิริวันสาณต์	1	0.00
รวม		27,154,274	100



### 3) หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ในการดูแลและจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต รมัตระวางผู้มีส่วนได้เสีย โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์อย่างมีประสิทธิภาพและความเป็นอิสระ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) โดยมีหน้าที่ที่สำคัญตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ได้แก่

(1) ติดตามดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(2) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตลอดจนดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือละเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(3) เข้าร่วมประชุมในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากต้องมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทรัสต์จะต้องตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่า เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมทั้งทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบว่า การดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(4) จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

(5) จัดทำรายงานเสนอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์พร้อมกับรายงานประจำปีของกองทรัสต์ โดยระบุว่าทรัสต์มีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ว่าเป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายประกาศและข้อกำหนดอื่นๆที่เกี่ยวข้องหรือไม่ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

### 4) ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการ เป็นทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินโดยได้รับค่าธรรมเนียมในอัตราไม่เกิน 0.3% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ โดยมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำที่ 8 ล้านบาทต่อปี (อาจมีการปรับขึ้นอัตราขั้นต่ำในกรณีที่มีการเพิ่มทุน อันส่งผลให้มีการเพิ่มงานหรือหน้าที่ของทรัสต์)

## 4. ข้อมูลติดต่ออื่นๆ

### 1) ผู้สอบบัญชี

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

### 2) นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

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

### 3) บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อ : บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด  
ที่อยู่ : เลขที่ 33/4 อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 ทาวเวอร์เอ ชั้น 31 ห้องเลขที่ ทีเอ็นเอ 01-04 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310  
โทรศัพท์ : 02-643-8223

## ปัจจัยความเสี่ยง

การดำเนินธุรกิจในปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วตลอดเวลา ทั้งในด้านกลยุทธ์ ด้านการเงินการลงทุน ด้านการปฏิบัติงาน ด้านกฎหมาย กฎระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ อีกทั้งในปี 2564 ที่ผ่านมายังคงเผชิญกับสถานการณ์โรคระบาด รวมไปถึงการเปลี่ยนแปลงด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม ดังนั้น ในการดำเนินงานของกองทรัสต์จึงจำเป็นต้องมีการพิจารณาปัจจัยเสี่ยงที่มีนัยสำคัญ เพื่อตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น สำหรับปัจจัยเสี่ยงของกองทรัสต์แบ่งออกเป็น 5 ด้าน และในแต่ละด้านมีความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญ ดังต่อไปนี้

### 1. ปัจจัยเสี่ยงด้านการดำเนินงานของกองทรัสต์

1) ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน การบริหาร หรือการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้

3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับกรณีที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพาผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์

4) ความเสี่ยงของผลประโยชน์ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

5) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินการของกองทรัสต์

### 2. ปัจจัยเสี่ยงด้านการลงทุนในกองทรัสต์

1) กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงตาม ระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ และจะมีผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ลดลงตามส่วนไปด้วย

2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ต้องเสียผู้เช่าพื้นที่รายที่มีความสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ ได้แก่ ความเสี่ยงของอุปทานของพื้นที่เช่าสำนักงานในอนาคตเพิ่มขึ้น

4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์ที่อาจลดลงจากราคาที่ผันผวนตามสถานะตลาดที่ผันผวน

6) ความเสี่ยงเกี่ยวกับมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยอาจมีการเปลี่ยนแปลง ซึ่งไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

### 3. ปัจจัยเสี่ยงด้านกฎ ระเบียบ และข้อบังคับ

ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน

### 4. ปัจจัยเสี่ยงด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม

1) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ เนื่องมาจากการการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์

2) ความเสี่ยงจากการบริหารจัดการของเสีย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสังคมหรือชุมชนที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

### 5. ปัจจัยเสี่ยงจากสถานการณ์โรคระบาดและผลกระทบทางเศรษฐกิจ

1) ความเสี่ยงที่ผู้เช่าในบางธุรกิจที่ได้รับผลกระทบอย่างมากจากสถานการณ์โรคระบาด และอาจ

1) ผิดนัดชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือขอยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด หรืออาจจะไม่ต่อสัญญา

2) ความเสี่ยงที่อาจกระทบต่อความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานในอนาคตตลอดจนรูปแบบการทำงานในอนาคตเปลี่ยนแปลงไป (Work from Home) เนื่องมาจากการดำเนินการตามมาตรการของรัฐในการควบคุมการแพร่ระบาดของโรค ซึ่งอาจส่งผลกระทบกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

## การกำกับดูแลกองทรัสต์

### 1. นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกองทรัสต์

เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ

บริษัทฯ มีการจัดให้มีคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายใน เพื่อกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และแนวทางในการดำเนินงานของบริษัทฯ รวมทั้งกรรมการ ผู้บริหาร และบุคลากรของบริษัทฯ ให้เป็นไปอย่างถูกต้อง โปร่งใส มีประสิทธิภาพ บรรลุวัตถุประสงค์ในการดำเนินกิจการตามหลัก

การกำกับดูแลที่ดี รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงจะทำหน้าที่ในการกำกับดูแลบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์และการลงทุนของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งยังทำหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามระบบงานที่ปรากฏอยู่ในคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายใน และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อทำให้มั่นใจว่ากองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์หราชอาณาจักรถึงกฎหมายและกฎระเบียบที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง และปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเพียงพอประกอบวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติตามคู่มือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

### 2. คณะกรรมการชุดย่อย

- ไม่มี -

### 3. การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

การประชุมคณะกรรมการบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้มีการจัดทำทุกไตรมาส โดยกำหนดให้ คณะกรรมการบริษัทฯ ต้องเข้าประชุมด้วยตนเองไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดและมติทั้งปวงของคณะกรรมการจะชี้ขาดตามเสียงข้างมาก โดยจะมีการส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมวาระการประชุมและให้ข้อมูล ให้กรรมการพิจารณาอย่างน้อย 7 วันก่อนการประชุม โดยทั่วไปจะมีวาระที่สำคัญในการประชุม ดังนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุม

คณะกรรมการครั้งที่ผ่านมา

วาระที่ 2 พิจารณารับทราบรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

วาระที่ 3 พิจารณานอมนัดงบการเงินระหว่างกาล

วาระที่ 4 พิจารณานอมนัดการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

วาระที่ 5 พิจารณารับทราบรายการระหว่างกันของ กองทรัสต์

วาระที่ 6 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

#### 1) ข้อกำหนดในการประชุม กระบวนการประชุม

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการเพื่อพิจารณากิจการทั่วไปของบริษัทฯ และกองทรัสต์เป็นอย่างน้อยไตรมาส ละ 1 ครั้ง โดยมีกระบวนการประชุมคณะกรรมการ ดังต่อไปนี้

(1)บริษัทฯ จะจัดส่งหนังสือเชิญประชุม ระเบียบวาระการประชุมพร้อมเอกสารประกอบการประชุมที่มีเนื้อหาจำเป็นเพียงพอสำหรับการพิจารณาให้กรรมการแต่ละท่านล่วงหน้าก่อนการประชุม เพื่อให้กรรมการมีเวลาเพียงพอในการศึกษาข้อมูลก่อนการประชุมธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

(2)ในการจัดประชุมคณะกรรมการจะจัดให้มีวาระการประชุมต่างๆ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณารับทราบ หรืออนุมัติดำเนินการในการดำเนินงานต่างๆ ได้แก่ ผลประกอบการของบริษัทฯ และกองทรัสต์ งบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน แผนธุรกิจ ตลอดจนความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจ เป็นต้น

(3)ในการประชุมทุกครั้งต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมติทั้งปวงของคณะกรรมการจะชี้ขาดตามเสียงข้างมากของกรรมการที่เข้าร่วมประชุม โดยในการ ออกเสียงลงคะแนนนั้น กรรมการที่มีส่วนได้เสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

(4)ในการประชุม ประธานกรรมการจะทำหน้าที่ดูแลจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอที่ฝ่ายบริหารจะเสนอเอกสารและข้อมูลเพื่อการอภิปรายปัญหาสำคัญ และเพียงพอสำหรับคณะกรรมการที่จะอภิปรายในประเด็นที่สำคัญ โดยกรรมการทุกท่านมีอิสระในการแสดงความคิดเห็น และเสนอวาระการประชุม

(5)จัดทำบันทึกรายงานการประชุม และเก็บเอกสารเกี่ยวกับการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ และจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากที่ประชุมคณะกรรมการเพื่อเป็นหลักฐานต่อไป

### 2) ธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

การประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ต้องจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการเพื่อให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณารับทราบ และอนุมัติดำเนินการที่จำเป็นในการดำเนินงานของบริษัทฯ ในเรื่องดังต่อไปนี้

(1)เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่อรับทราบ

ก.ผลประกอบการของบริษัทฯ และของกองทรัสต์

ข.ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดยบริษัทฯ ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น รวมถึงแนวทางในการดำเนินการแก้ไข ด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ค.แนวทางในการบรรเทาความเสี่ยง หรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ง.ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆ ในบริษัทฯ อันได้แก่ ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน และฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน รวมถึงปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงาน และแนวทางในการแก้ไข

จ.จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในการทำหน้าที่ในฐานะ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไขเรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่อรับทราบ

## (2) เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่ออนุมัติ

ก.กำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ ปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์

ข.ร่างงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจประจำปี รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ประจำปีที่ได้จัดทำขึ้นโดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์

ค.แนวทางในการดำเนินการรับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการ

ง.รายการระหว่างกันและรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์

จ.เรื่องอื่นใดที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ฉ.เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ เองและกองทรัสต์

### 4. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการดำเนินการต่าง ๆ ให้เกิดความเสมอภาคและยุติธรรมต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกกลุ่มอย่างเท่าเทียมกัน โดยข้อมูลภายในหรือข่าวอันมีสาระสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหน่วยทรัสต์ที่ไม่เปิดเผยสู่สาธารณะถือเป็นข้อมูลภายใน และเป็นข้อมูลความลับของบริษัทฯ ดังนั้น กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกระดับของบริษัทฯ มีหน้าที่ต้องรักษาข้อมูลภายในไว้เป็นความลับไม่นำข้อมูลภายในที่ตนล่วงรู้จากการปฏิบัติหน้าที่ไปบอกผู้อื่น หรือนำไปใช้แสวงหากำไรหรือผลประโยชน์จากการซื้อขายหลักทรัพย์ในทางมิชอบ หรือทำให้บริษัทฯ เสียประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม โดยมีหลักการและแนวปฏิบัติในการใช้ข้อมูลภายใน การรักษาความลับของข้อมูล การเปิดเผยข้อมูลและการให้ข้อมูลข่าวสาร และความคิดเห็นแก่บุคคลภายนอก ดังนี้

1) นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทโดยใช้ข้อมูลภายใน

(1) กรรมการ ผู้บริหาร และผู้สอบบัญชีของบริษัทต้องรายงานการถือครองหลักทรัพย์ต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และ ลงทุนทั่วไป มีน้าใจว่ากรรมการและผู้บริหารของบริษัทดำเนินการกิจการด้วยความซื่อสัตย์สุจริตมีความชัดเจน โปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้

(2) กรรมการ ผู้บริหารของบริษัท (ตามนิยามของสำนักงาน ก.ล.ต.) และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทและบริษัทย่อยมีหน้าที่ต้องรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ของบริษัทต่อฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยงล่วงหน้าอย่างน้อย 1 วัน ก่อนทำรายการ และยื่นรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 3 วันทำการ นับแต่วันที่มีการซื้อขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์นั้น ผ่านช่องทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด เพื่อให้ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยงจัดทำสรุปรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทและเปิดเผยข้อมูล ในรายงานประจำปี

(3) ห้ามมิให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทก่อนการประกาศงบการเงิน 1 เดือน และภายหลังจากที่ประชาชนได้รับทราบข้อมูลแล้ว 24 ชั่วโมง โดยทุกๆ 3 เดือน บริษัทจะแจ้ง

ให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ทราบถึงช่วงระยะเวลาในการห้ามซื้อ ขายหลักทรัพย์ของบริษัท

2) นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการรักษาความลับของข้อมูล

(1) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานมีหน้าที่ต้องเก็บรักษาข้อมูลความลับของบริษัทฯ อย่างเคร่งครัดโดยเฉพาะข้อมูลภายในที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณะหรือข้อมูลที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือราคาหุ้นของบริษัท

(2) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานมีพันธะผูกพันต้องไม่เปิดเผยข้อมูล หรือเอกสารที่เป็นความลับ หรือความลับทางธุรกิจของบริษัทฯ ที่ได้ล่วงรู้จากการปฏิบัติหน้าที่ เช่น แผนงาน เทคโนโลยี สิ่งประดิษฐ์แบบแปลน แผนที่ ตัวเลข หรือสูตร ซึ่งถือเป็นสิทธิของบริษัทฯ โดยผู้ที่ล่วงรู้ข้อมูล จะต้องไม่นำไปเปิดเผยต่อบุคคลภายนอก โดยเฉพาะคู่แข่ง แม้เป็นสภาพการเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานของบริษัทฯ ไปแล้วอีกเป็นเวลา 2 ปี

(3) เพื่อป้องกันมิให้มีการนำข้อมูลภายในมาแสวงหาประโยชน์อันเป็นการฝ่าฝืนหน้าที่ความรับผิดชอบที่มีต่อบริษัทและผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ บริษัทได้กำหนดขึ้นความลับของข้อมูล โดยข้อมูลที่สำคัญที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณะหรือข้อมูลที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจหรือราคาหุ้น จะจำกัดให้รับรู้ได้เฉพาะกรรมการและผู้บริหารระดับสูงที่เกี่ยวข้องเท่านั้น

(4) ข้อมูลลับทางการค้าหรือเอกสารสำคัญของบริษัทฯ ต้องได้รับการเก็บรักษาและปกปิดมิให้รั่วไหล โดยกำหนดตามความสำคัญของข้อมูล เช่น ข้อมูลที่เปิดเผยได้ ข้อมูลปกปิด ข้อมูลลับหรือข้อมูลลับมาก

(5) จัดทำข้อมูล และเอกสารต่างๆ ของบริษัทฯ ตามหน้าที่และความรับผิดชอบด้วยความสุจริต รอบคอบและเป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนด นอกจากนี้การใช้ข้อมูล ภายในร่วมกันในฝ่ายงานหรือในบริษัทฯ ต้องอยู่ในกรอบหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายเท่านั้น

3) นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลและการให้ข้อมูลข่าวสาร และความคิดเห็นแก่บุคคลภายนอก

(1) บริษัทจะเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญต่อสาธารณชนอย่างถูกต้อง โปร่งใส ทันเวลา และเท่าเทียมกัน

(2) บริษัทหลีกเลี่ยงการให้ข้อมูลสำคัญที่ยังไม่ได้เปิดเผยต่อประชาชนทั่วไป นักข่าว นักวิเคราะห์ หรือบุคคลอื่นโดยข้อมูลสำคัญที่ยังไม่ได้เผยแพร่ออกสู่สาธารณชนต้องได้รับความเห็นชอบจากประธานกรรมการบริหารหรือกรรมการผู้จัดการใหญ่ก่อนที่จะมีการเปิดเผย โดยประธานกรรมการบริหารหรือกรรมการผู้จัดการใหญ่อาจเลือกให้ข้อมูลด้วยตนเอง หรือมอบหมายให้นักลงทุนสัมพันธ์ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องเป็นผู้ให้ข้อมูล สำหรับข้อมูลเกี่ยวกับผู้ร่วมทุน บริษัทต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ร่วมทุนก่อนเปิดเผยข้อมูลตามเงื่อนไขสัญญาที่กำหนดไว้ร่วมกัน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลของบริษัทให้ดำเนินการภายใต้ เกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด

(3) กรณีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือนักลงทุนสอบถามข้อมูลมายัง บริษัทให้เป็นหน้าที่ของนักลงทุนสัมพันธ์ หรือฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง หรือหน่วยงานอื่นตามที่ได้รับมอบหมายจากประธานกรรมการบริหารหรือกรรมการผู้จัดการให้เป็นผู้ตอบข้อสอบถาม โดยต้องให้ข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชนแล้ว และการตอบข้อสอบถามนั้น ให้ดำเนินการภายใต้เกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด

(4)กรณีพนักงานถูกถามหรือขอให้เปิดเผยข้อมูลที่ตนไม่มีหน้าที่เปิดเผยหรือตอบคำถาม ขอให้ปฏิเสธการแสดงความเห็นต่าง ๆ ด้วยความสุภาพ และแนะนำให้สอบถามจากหน่วยงานที่ได้รับมอบหมายและรับผิดชอบในการเปิดเผยข้อมูลโดยตรง เพื่อให้การให้ข้อมูลหรือความเห็นต่าง ๆ ถูกต้องและเป็นไปในทิศทางเดียวกัน

#### 5.การพิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์

1)นโยบายการลงทุนและประเภททรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นเป็นส่วนควบหรือเครื่องจักรอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ทั้งนี้ประเภทและชนิดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์มีแผนจะลงทุนนั้น จะพิจารณาการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานดังกล่าวด้วย โดยมีหลักเกณฑ์การลงทุนดังนี้

(1)จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

ก.อสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.

ข.สิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.

(2)อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

(3)การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในกรณีมีการจำหน่าย)

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

(5)อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

ก.เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหน่วยลงทุน เป็นเวลาไม่น้อยหกเดือน ก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยมีผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 ราย และ

ข.ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ต้องเป็นผู้ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

(6)อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน บริษัทฯ ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

(7)ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เช่น จัดให้มีบริษัทประกันภัยเป็นคู่รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว จัดให้มีการจ้างองเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญา จัดให้มีข้อตกลงการหักการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญาและชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ จัดให้มีการรับประกันการปฏิบัติตามสัญญาโดยการวางหลักทรัพย์เพื่อเป็นหลักประกัน จัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ เป็นต้น และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางคำปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังอาจทำการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อม โดยเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ โดยการลงทุนดังกล่าวจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

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

ข.แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญานี้ และหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง ในทำนองเดียวกับกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้นโดยตรง

2)การจัดหาผลประโยชน์ นโยบาย และกระบวนการในการจัดหาผู้เช่า

(1)กองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์โดยการให้ใช้พื้นที่และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และการให้บริการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการให้ใช้พื้นที่และการให้เช่าเท่านั้น ห้ามมิให้กองทรัสต์ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบ



ธุรกิจเอง เช่น เป็นผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น

(2) ในกรณีที่กองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้นนั้น จะต้องมิใช่ข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และหากจะมีส่วนที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่า จำนวนเงินค่าเช่าสูงสุดที่อ้างอิงกับผลประกอบการนั้นจะไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนเงินค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า

(3) ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ใช้พื้นที่หรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง กองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว

(4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิม และได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก

(5) ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประกันภัยที่ครอบคลุมถึงวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแทนเต็มจำนวน (Full Replacement Cost) ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินเพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้ทรัสต์ในนามของกองทรัสต์ และ/หรือผู้ให้กู้ในกรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน (ถ้ามี) เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วมในการประกันดังกล่าว (เว้นแต่ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก) หรือ ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าพื้นที่อาคาร หรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนมีการประกันภัยในวงเงินที่เหมาะสม และหากทรัสต์ในนามของกองทรัสต์ มิได้เป็นผู้รับผลประโยชน์ และ ผู้เอาประกันภัยในการประกันภัยดังกล่าว เนื่องจากเหตุใดๆ เช่นการเช่าเป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยดังกล่าวขัดกับข้อกำหนดในสัญญาเช่าหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่ามีมาตรการหรือกลไก ที่เหมาะสมเพียงพอในการนำเงินค่าสินไหมทดแทนมาสร้างทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนขึ้นใหม่เพื่อให้หาประโยชน์ได้ต่อไป และ/หรือชดเชยให้แก่กองทรัสต์สำหรับการขาดประโยชน์ในการครอบครองทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน

(6) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

## 6.การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์การบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ที่กองทรัสต์ได้ตัดสินใจเช่าลงทุนแล้วนั้น บริษัทฯ ได้มีการแต่งตั้งและมอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ในการบริหาร

อสังหาริมทรัพย์ เพื่อดำเนินการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (เช่น ดูแลด้านการตลาดและการจัดหาผู้เช่า ดูแลและซ่อมบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ จัดทำบัญชีรายรับและรายจ่ายจากการให้เช่า เป็นต้น) ภายใต้การควบคุมดูแลของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกลยุทธ์และนโยบายที่บริษัทฯ ได้กำหนดไว้ โดยมีขอบเขตการให้บริการตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทฯ ได้คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) มีทุนจดทะเบียนซึ่งชำระแล้วไม่น้อยกว่า 50 (ห้าสิบ) ล้านบาท

(2) มีระบบงานหรือบุคลากรที่มีความพร้อมในการปฏิบัติงานนี้ที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานหรือธุรกิจประเภทใกล้เคียง รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 5 (ห้า) ปี

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

(4) ไม่ปรากฏข้อเท็จจริงที่เป็นเหตุอันควรสงสัยว่าบริษัทมีฐานะทางการเงินที่อาจก่อให้เกิดความเสียหาย ต่อการปฏิบัติงานนี้ที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นอกจากนี้ ในการพิจารณาต่อสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม หรือทำสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่นั้น บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สิน และทรัสต์จะพิจารณาและดำเนินการดังต่อไปนี้

ก.บริษัท ฯ โดยฝ่ายการลงทุนและพัฒนาธุรกิจจะพิจารณาผลการปฏิบัติงานที่ผ่านมา (ในกรณีพิจารณาต่อสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม) หรือประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพ ข้อเสีย และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละราย (ในกรณีพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่) โดยในการพิจารณานั้นบริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะพิจารณาปัจจัยที่สำคัญ เช่น ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคารระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่าระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุมรวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่สำคัญเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างดี และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์

ข. พิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยอาจจะกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการว่าจ้าง ใหพยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกเก็บได้จริง หรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น



ค.ฝ่ายการลงทุนและพัฒนาธุรกิจจะนำเสนอรายชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณาและคัดเลือกให้มาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ โดยในการออกเสียงในเรื่องนี้ กรรมการที่มีส่วนได้เสียจะไม่มีสิทธิออกเสียง

ง.ฝ่ายการลงทุนและพัฒนาธุรกิจจะนำรายชื่อผู้ได้รับคัดเลือกเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากคณะกรรมการบริษัทฯ แจ้งให้ทรัสต์ทราบภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการหลังจากได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทฯ

จ.ทรัสต์จะพิจารณาและให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้งบุคคลที่ได้รับการเสนอมาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการนับจากได้รับการแจ้งจากบริษัทฯ ทั้งนี้ ทรัสต์จะพิจารณาโดยคำนึงถึงผลการปฏิบัติงานที่ผ่านมาและความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนเป็นหลัก

ฉ.บริษัทฯ โดยฝ่ายการลงทุนและพัฒนาธุรกิจและทรัสต์จะเข้าเจรจาและทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อไปภายหลังได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์แล้ว

## 7.การติดตามการดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1)การดำเนินการและการติดตามการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(1)ระบบการติดตามการจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าบริการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ฝ่ายบริหารทรัพย์สินมีหน้าที่ที่ต้องดำเนินการตรวจสอบความครบถ้วนสมบูรณ์ของการจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

### •ขั้นตอนและวิธีการดำเนินการ

รายได้ของกองทรัสต์ประเภทรายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะดำเนินการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ออกใบแจ้งหนี้ทุกเดือน

### •การติดตามการชำระเงิน

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

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะตรวจสอบความครบถ้วนของเงินที่ได้รับชำระมา โดยเทียบกับรายละเอียดของสัญญาที่ทำกับลูกค้าที่จัดทำโดยฝ่ายขาย ซึ่งมีการระบุงวดชำระอย่างชัดเจน

### •การติดตามหนี้ค้างชำระ

บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินและฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงานของบริษัทฯ จะดำเนินการติดตามหนี้ค้างชำระจากข้อมูลรายงานวิเคราะห์ลูกหนี้ประจำเดือน โดยได้รับความร่วมมือจากผู้บริหาร

อสังหาริมทรัพย์ในการรายงานสถานะการติดตามหนี้ค้างชำระของลูกหนี้แต่ละรายในการประชุมประจำเดือนร่วมกันระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ในส่วนของกระบวนการติดตามหนี้ค้างชำระของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้มีการกำหนดขั้นตอนในการติดตามทวงหนี้โดยการออกจดหมายทวงหนี้สำหรับยอดค้างชำระที่เกินกำหนด

### •การฝากเงินที่ได้ทำการชำระแล้ว

เมื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับการชำระเงินค่าเช่าหรือค่าบริการแล้ว (ทั้งรูปแบบเช็คธนาคาร และ เงินสด) จะถูกนำไปฝากในบัญชีของกองทรัสต์ภายในวันเดียวกัน หรืออย่างช้าที่สุดในวันทำการถัดไป

## (2)ระบบการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ ผู้ที่มีหน้าที่หลักในการเรียกเก็บคือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ส่วนผู้จัดการกองทรัสต์โดยผู้บริหารฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน จะทำหน้าที่สอบทานค่าใช้จ่ายที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เรียกเก็บจากกองทรัสต์ทุกครั้งว่าค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บนั้นเป็นไปตามรายการค่าใช้จ่ายที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ได้

ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ได้ต่อเมื่อเป็นไปตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน โดยค่าใช้จ่ายที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ได้นั้นจะต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์และการให้บริการแก่ผู้ที่มาใช้บริการทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น โดยในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร

อสังหาริมทรัพย์จะระบุประเภทของค่าใช้จ่ายที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ได้ ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะต้องไม่ซ้ำซ้อนกับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ดำเนินการชำระให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ ผู้บริหารฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงานจะดำเนินการสอบทานค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ทุกครั้ง โดยจะดำเนินการดังต่อไปนี้

ก.เปรียบเทียบค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์กับประเภทของค่าใช้จ่ายที่สามารถเรียกเก็บได้ที่กำหนดใน สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ข.หากเป็นค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือเป็นค่าใช้จ่ายที่ยังไม่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์ แต่บริษัทฯ เห็นว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นไปเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ให้บริษัทฯ โดยคณะกรรมการนำเสนอเพื่อขออนุมัติจากทรัสต์เพื่อชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว

ค.ในกรณีค่าใช้จ่ายที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้บริหารฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงานเป็นผู้ดำเนินการอนุมัติรายการที่จัดเตรียมโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำการชำระเงินให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (หรือเป็นการชำระโดยตรงให้แก่ผู้ให้บริการ)

### 3)ระบบการจัดซื้อจัดจ้าง

บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะจัดให้มี และจะกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีระบบควบคุมการจัดซื้อจัดจ้างขั้นต่ำสำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ดังต่อไปนี้

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

(2) การจัดซื้อจัดจ้างทุกประเภทต้องผ่านการอนุมัติจากผู้มีอำนาจพิจารณาอนุมัติและมีการลงนามอนุมัติในเอกสารตามอำนาจที่กำหนด โดยในกรณีที่มีการขออนุมัติสั่งซื้อสินค้ามูลค่าไม่เกิน 5,000 (ห้าพัน) บาท/ชิ้น หรือมูลค่าการสั่งซื้อต่อครั้งไม่เกิน 20,000 (สองหมื่น) บาท ผู้มีอำนาจอนุมัติคือฝ่ายบริหารทรัพย์สิน สำหรับกรณีที่มีการขออนุมัติสั่งซื้อสินค้ามูลค่าเกิน 5,000 (ห้าพัน) บาท/ชิ้น หรือมูลค่าการสั่งซื้อต่อครั้งเกินกว่า 20,000 (สองหมื่น) บาท แต่ไม่เกิน 1,000,000 (หนึ่งล้าน) บาท ผู้มีอำนาจอนุมัติคือกรรมการผู้จัดการ และหากมูลค่าการสั่งซื้อต่อครั้งเกินกว่า 1,000,000 (หนึ่งล้าน) บาท ผู้มีอำนาจอนุมัติคือคณะกรรมการบริษัทฯ

(3) มีการจัดให้มีระบบควบคุมระบบการจัดซื้อจัดจ้างทั้งหมด โดยกำหนดให้มีการแบ่งแยกหน้าที่งานและไม่ให้บุคคลเดียวทำการจัดซื้อจัดจ้างตั้งแต่ต้นจนจบ กล่าวคือ บุคคลที่รับผิดชอบการจัดซื้อจัดจ้างต้องไม่ใช่บุคคลที่มีหน้าที่ในการตรวจรับสินค้าหรือบริการ เพื่อตรวจสอบความครบถ้วนสมบูรณ์และป้องกันการทุจริต เช่น การควบคุมด้วยหมายเลขใบสั่งซื้อ (Purchase Order) ที่เรียงลำดับหมายเลขไว้ล่วงหน้า การกำหนดให้มีใบตรวจรับของพร้อมทั้งลายเซ็นของผู้ตรวจรับ และการจัดส่งใบตรวจรับของและใบแจ้งหนี้ให้กับหน่วยงานบัญชีเพื่อทำการชำระเงินเป็นต้น

(4) ระบบควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(1) บริษัท ฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะจัดให้มีระบบในการติดตามควบคุมรวมทั้งมีการสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามหลักการดังต่อไปนี้

- มีการจัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์โดยครบถ้วนถูกต้อง
- ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนเกิดความจำเป็น

และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาแต่งตั้ง ทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้ รวมถึงอยู่ภายใต้งบประมาณ ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ที่กำหนดไว้ในแต่ละปี

• มีการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถใช้จ่ายจัดหาผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว เช่น อุปกรณ์สำคัญภายในอาคาร ได้รับการตรวจเช็คโดยช่างผู้มีความชำนาญตามรอบบำรุงรักษาอย่างสม่ำเสมอ

• มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทุกๆ รอบ 3 (สาม) ปีบัญชีของกองทรัสต์ตลอดอายุของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเปรียบเทียบกับเกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงานที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(2) บริษัท ฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดทำแผนการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Work Plan for Property Manager) โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง และฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะร่วมกันเป็นผู้ตรวจสอบแผนงานดังกล่าวของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่าครอบคลุมหน้าที่ต่างๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเป็นไปตามข้อ

กำหนดต่างๆ ในสัญญาแต่งตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์หรือไม่ ตลอดจนกำหนดดัชนีชี้วัดผลการปฏิบัติงานที่สำคัญ (KPI) สำหรับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(3) บริษัท ฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะจัดทำรายการตรวจสอบ (Checklist) หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดใน สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ข้อกำหนดตามสัญญาแต่งตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง และฝ่ายบริหารทรัพย์สิน พิจารณาว่าการดำเนินงานและการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถบรรลุวัตถุประสงค์และเป็นไปตามดัชนีชี้วัดผลการปฏิบัติงานที่สำคัญ (KPI) ที่กำหนดหรือไม่

(4) บริษัท ฯ โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง และฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะกำหนดและดำเนินการตามแผนการตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager Compliance Audit Work Plan) ซึ่งแผนการตรวจสอบดังกล่าวจะมีการระบุรายการตามรายการตรวจสอบ (Checklist) รวมถึงมีการระบุว่ามีหน้าที่ประเภทใดมีหลักเกณฑ์และรอบระยะเวลาการตรวจสอบเป็นอย่างไร นอกจากนี้ บริษัท ฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สิน จะกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการดังต่อไปนี้ (ก) ต้องรายงานผลการปฏิบัติงานตามหน้าที่ต่อบริษัท ฯ อย่างน้อย 3 (สาม) เดือนต่อ 1 (หนึ่ง) ครั้ง (ข) ชี้แจงกรณีข้อสงสัย หรือเห็นว่าการปฏิบัติงานในด้านต่างๆ มีข้อบกพร่อง หรือแสดงให้เห็นถึงความเสี่ยงที่ระบบงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจล้มเหลว หรือไม่สามารถปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ หรือไม่เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งทรัสต์ และ (ค) ตรวจรับรายงานผลการปฏิบัติงานในด้านต่างๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(5) บริษัท ฯ โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง และฝ่ายบริหารทรัพย์สินอาจจะดำเนินการสุ่มตรวจระบบการปฏิบัติงานและระบบควบคุมภายในของ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Surprise Check) อย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง

(6) ในการตรวจสอบ การปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง และฝ่ายบริหารทรัพย์สิน จะร่วมกันพิจารณาและรวบรวมข้อมูลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผ่านมา และนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาและประเมินผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ในการพิจารณาประเมินผลงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กรรมการผู้มีส่วนได้เสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงในเรื่องดังกล่าว

(7) บริษัท ฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินอาจจะดำเนินการจัดให้มีเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกำหนดว่าหากผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีการกระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้าง ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดำเนินการให้มีการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ เพื่อทดแทนรายเดิม

2) ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติงานเป็นไปตามแผนงบประมาณประจำปีที่ตั้งไว้ สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2564

## 8. การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

บริษัท ฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เช่าลงทุน โดยบริษัทฯ มีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เช่าลงทุน ดังต่อไปนี้

1) บริษัท ฯ และทรัสต์ติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยมีการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงเปรียบเทียบกับผลประกอบการของกองทรัสต์ในปีที่ผ่านมา เพื่อให้การประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เช่าลงทุนได้รับผลกำไร และในกรณีที่ผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เช่าลงทุนไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดหวัง บริษัท ฯ และทรัสต์จะดำเนินการวิเคราะห์หอย่างละเอียดเพื่อหาสาเหตุ และจะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดในการพัฒนาแผนงานในการดำเนินงาน เพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เช่าลงทุน ให้เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้

2) บริษัท ฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ร่วมกันสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายต่างๆ พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตรการเช่าและอัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ ในขณะเดียวกัน บริษัท ฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ร่วมกันควบคุมและบริหารต้นทุนด้านการตลาดและความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน

3) บริษัท ฯ ร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน พร้อมทั้งมีการควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้บริการ

4) บริษัท ฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทำงานกันอย่างใกล้ชิดเพื่อเพิ่มศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เช่าลงทุน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึง

ก. การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เช่าลงทุน โดยมีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาด ระดับการให้บริการ และมีการกำหนดราคาเช่าและค่าบริการพื้นที่ให้มีความเหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าในกลุ่มเป้าหมายที่กำหนด

ข. การดูแลและบำรุงรักษาพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน เช่น การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะและพื้นที่ส่วนกลาง และการปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน

ค. การปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน การบำรุงรักษาทรัพย์สินดังกล่าว ให้ได้มาตรฐาน และการซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า

5) กองทรัสต์และบริษัทฯ มีนโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า รวมถึงให้บริการต่างๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการเช่า โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และบริษัทฯ จะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน เพื่อเพิ่มอัตรการเช่าพื้นที่โดยการโฆษณาผ่านสื่อ Internet และช่องทางการจัดจำหน่ายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่ของโครงการ และการ

เจรจากับผู้สนใจจะเช่าพื้นที่โดยตรง โดยเอกสารโฆษณาทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุนจะมีการปรับปรุงให้ทันสมัยอยู่เสมอ และมีการเผยแพร่ทางสื่อต่างๆ ตามความเหมาะสม

6) บริษัท ฯ จัดให้มีการประกันภัยอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบผลประโยชน์ร่วมในกรณีกองทรัสต์กู้ยืมเงิน หรือระบุให้ทรัสต์ในนามของกองทรัสต์เป็นผู้รับประโยชน์สำหรับกรณีกองทรัสต์ไม่ได้กู้ยืมเงิน (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์

(2) การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ แก่กองทรัสต์ หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ได้

ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว ให้กองทรัสต์ โดยทรัสต์ทำประกันภัยความรับผิดชอบกรณีกองทรัสต์อาจถูกไล่เบียดให้ต้องรับผิดชอบ

(3) การทำประกันภัยประเภทต่างๆ ของกองทรัสต์ ให้มีการเอาประกันภัยตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์โดยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ

7) การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ฯ จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์

(2) ธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม

(3) บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล

## 9. คำตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนี้

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

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

3) ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ โดยไม่รวมถึงทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้มาจากบริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด หรือ บริษัท เลิศรัฐ การ จำกัด หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด หรือ บริษัท เลิศรัฐ การ จำกัด โดยทรัสต์ซึ่งกระทำในนามกองทรัสต์จะนำค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระตามข้อนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปหักกลบลบ

หนี้สินใดไม่ได้ ทั้งนี้ จะชำระให้เมื่อปรากฏว่ากองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินแล้ว

4) ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของมูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ และราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาที่มีอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยไม่รวมถึงทรัพย์สิน

หลักที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้มาจากบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และ บริษัท นอร์ทสาธร เรียลตี้ จำกัด หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของ บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และ บริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด โดยทรัสต์ซึ่งกระทำในนามกองทรัสต์จะนำค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระตามข้อนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปหักกลบลบหนี้สินใดไม่ได้ ทั้งนี้ จะชำระให้เมื่อได้รับชำระค่าตอบแทนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์แล้ว

## 10. การเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์

การเปิดเผยข้อมูล	เหตุการณ์
เปิดเผยทันที	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ข้อมูลที่กระทบต่อราคา การตัดสินใจลงทุน สิทธิประโยชน์ผู้ถือหุ้น</li> <li>- ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงาน เช่น การจ่ายเงินปันผล</li> <li>- รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อเลิกองทรัสต์</li> <li>- รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ล่วงหน้า</li> <li>- รายงานโดยไม่ชักช้าเมื่อเกิดเหตุการณ์ มีการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือมีผู้ถือหุ้นลงทุนเกินสัดส่วนที่กำหนด</li> </ul>
ภายใน 3 วันทำการ	ข้อมูลที่ไม่ส่งผลกระทบโดยตรง แต่ควรเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนทราบ
ภายใน 14 วัน	ข้อมูลที่ตลาดหลักทรัพย์ต้องรวบรวมเป็นหลักฐานอ้างอิง เช่น สำเนารายงานการ
ภายใน 15 วัน	<ul style="list-style-type: none"> <li>- รายงานการลดทุนชำระแล้วของทรัสต์</li> <li>- รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์</li> </ul>
ภายใน 30 วัน	รายงานความคืบหน้าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างไม่เสร็จ
เปิดเผยตามรอบระยะเวลา	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. งบการเงิน รายไตรมาส 45 วัน นับแต่วันสุดท้ายของไตรมาส ประจำปี 2 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี (ในกรณีไม่ทำงบไตรมาส 4)</li> <li>2. การวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ</li> <li>3. แบบสำเนารายงานข้อมูลประจำปี ภายใน 3 เดือนหลังสิ้นรอบบัญชี</li> <li>4. รายงานประจำปี พร้อมหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี ภายใน 4 เดือน นับตั้งแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี</li> <li>5. ตัวเลข NAV ภายใน 45 วันหลังสิ้นรอบบัญชี</li> </ol>

## 11. การจัดประชุมผู้ถือหุ้น

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

1) การประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายในสี่

(4) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์

2) การประชุมวิสามัญ คือ การประชุมคราวอื่นที่มีใ้การประชุม

สามัญประจำปีซึ่งจะจัดให้มีขึ้นเมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนด

ไว้ดังต่อไปนี้

ก. เมื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหุ้นทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ (10) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำ

หนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

### การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำเป็นหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุมและเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรโดยระบุเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของ ผู้จัดการกองทรัสต์ใน เรื่องดังกล่าวซึ่งรวมถึงผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับการลงมติในเรื่องนั้นและจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบไม่น้อยกว่าเจ็ด(7)วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ให้ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อยหนึ่ง (1) ฉบับไม่น้อยกว่าสาม (3) วันก่อนวันประชุมด้วย สถานที่ที่จะใช้เป็นที่ประชุมต้องอยู่ในท้องที่อันเป็นที่ตั้งสำนักงานของทรัสต์ หรือของผู้จัดการกองทรัสต์หรือจังหวัดใกล้เคียงในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในระยะเวลาหนึ่ง (1) เดือน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือ จากผู้ถือหุ้นทรัสต์ และ/หรือทรัสต์ ให้ทรัสต์



เรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งโดยอนุโลม โดยผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่ในการให้ความร่วมมือในการส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องและจำเป็นที่ทรัสต์ต้องใช้เพื่อเรียกประชุมและดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ภายในเจ็ด (7) วันนับแต่ที่ได้รับคำร้องขอจากทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์สามารถดำเนินการเรียกประชุมและดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้โดยไม่ชักช้า และทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

### องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่ายี่สิบห้า (25) คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม (1 ใน 3) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลาล่วงไปแล้วถึงหนึ่ง (1) ชั่วโมงจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นทรัสต์ร้องขอ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นทรัสต์ร้องขอ ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม ทั้งนี้ ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้องให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ อย่างไรก็ตาม หากการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากห้องประชุมในวาระนั้นและให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระนั้น ๆ

ก. ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย

ข. กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร หรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่าง ๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ

ค. เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอาจยุติการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในเรื่องใด ๆ ได้

ง. ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ให้เป็นที่สุด

### วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือมอบฉันทะนี้ให้ปฏิบัติตามแบบที่ทรัสต์กำหนด หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ประธานในที่ประชุม หรือผู้ที่ประธานในที่ประชุมมอบหมาย ณ ที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

### วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีคะแนนเสียงหนึ่ง (1) เสียงต่อหนึ่ง (1) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

### มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์

ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน เว้นแต่สัญญาจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

- 1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- 2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
- 4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ยี่สิบล้าน (20,000,000) บาท หรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
- 5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 6) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ สำหรับการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 19.5 แห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
- 8) การเลิกกองทรัสต์
- 9) อนึ่ง มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศศร. 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ หรือพระราชบัญญัติ ทรัสต์ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

### บันทึกการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำบันทึกรายงานมติของที่ประชุมและกระบวนการเรียกและดำเนินการประชุมของการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละครั้ง โดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้ง เป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของบันทึกนั้น ทั้งนี้ ให้คำใช้ง่ายสำหรับการจัดทำบันทึกการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

### 12. การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูง

#### คณะกรรมการบริษัท

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

ผู้ถือหุ้นจะเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการโดยการออกเสียงลงมติให้ถือเอามติเสียงข้างมากโดยผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง และในการประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นทุกครั้ง บริษัทกำหนดให้กรรมการต้องออกจากตำแหน่งจำนวน 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ทั้งนี้ กรรมการผู้ออกไปนั้นจะเลือกเข้ารับตำแหน่งอีกก็ได้

### ผู้บริหารระดับสูงสุด

คณะกรรมการเป็นผู้แต่งตั้งผู้บริหารระดับกรรมการผู้จัดการโดยพิจารณาคัดเลือกผู้มีคุณสมบัติ ตลอดจนความรู้และประสบการณ์ตามหลักเกณฑ์ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด

## การควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงและระบบการควบคุมภายใน โดยกำหนดให้มีระบบการติดตาม วิเคราะห์และประเมินความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนกำหนดมาตรการจัดการความเสี่ยงที่เหมาะสม นอกจากนี้ มีการกำหนดโครงสร้างการจัดการ และการแบ่งแยกหน้าที่ที่สำคัญอย่างชัดเจน

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท ฯ ได้พิจารณาผลการประเมินความเสี่ยงพอของระบบการควบคุมภายใน ที่จัดทำขึ้นตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับ

### 13. ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

กองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 โดยมีค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee) เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 1,440,000 บาท (ไม่รวมค่าขายอื่นๆ ที่เกี่ยวเนื่อง หรือ Out-of-Pocket)

หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ซึ่งประกอบด้วย 5 องค์ประกอบ ได้แก่ การควบคุมภายในองค์กร การประเมินความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงาน ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และระบบการติดตาม โดยคณะกรรมการบริษัท ฯ ได้ให้ความเห็นว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัทมีความเพียงพอและเหมาะสม

มีระบบติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานของบริษัท ฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทำให้สามารถป้องกันทรัพย์สินของกองทรัสต์จากการที่กรรมการหรือผู้บริหารนำไปใช้โดยมิชอบหรือไม่มีอำนาจ รวมถึงการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องอย่างเพียงพอแล้ว

## การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

กองทรัสต์มีรายการระหว่างกันกับบุคคลหรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกัน สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 ดังนี้

บุคคลหรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับผู้จัดการกองทรัสต์		
ชื่อบุคคลหรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง		ความสัมพันธ์
1	กลุ่มบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) (UVG)	
	a. บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	มีกรรมกร่วมกัน
	b. บริษัท พอร์เวิร์ด ชิสเต็ม จำกัด	เป็นบริษัทในเครือของบริษัทที่มีกรรมกร่วมกัน (UVG)
	c. บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด	เป็นบริษัทในเครือของบริษัทที่มีกรรมกร่วมกัน (UVG)
2	กลุ่มบริษัทแผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (GOLD)	
	a. บริษัท นอร์ท สแธร์ เรียลตี้ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีกรรมกร่วมกัน และมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายเดียวกับผู้จัดการกองทรัสต์
	b. บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์
3	กลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (FPT)	มีกรรมกร่วมกัน และผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์
4	กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	
	กลุ่มบริษัทจำกัดภายใต้กลุ่มทีซีซี (TCC Group)	มีกรรมกรและผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์
บุคคลหรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับทรัสต์		
1	ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์



## 1.รายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

### 1)รายการระหว่างกัน

#### (1)รายการระหว่างกองทรัสต์ผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัทฯ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ (REIT Manager) โดยบริษัทฯ เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับกองทรัสต์ ตามประกาศ สข. 29/2555 ทั้งนี้รายละเอียดการทำธุรกรรมแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สามารถสรุปได้ ดังนี้

#### ความสัมพันธ์

ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งถูกกำหนดให้เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับกองทรัสต์ตามประกาศ สข. 29/2555

#### ลักษณะของรายการระหว่างกัน

ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัทฯ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์

#### เงื่อนไขนโยบายราคา

บริษัทฯ ได้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จากกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วย

- ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) ที่จะเป็นไปตามที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์โดยจะมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำแต่คาดว่าจะเรียกเก็บไม่เกิน 0.3% ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ โดยมีอัตราขั้นต่ำกำหนดไว้ที่ 12 ล้านบาท

- ค่าธรรมเนียมผันแปร (Variable Fee) ที่คาดว่าจะเรียกเก็บไม่เกิน 2% ของรายได้จากการลงทุนสุทธิ แต่ไม่เกิน 0.5% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก หรือ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกบวกด้วย NAV ของทรัพย์สินหลักส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี)

#### ความเห็นด้านราคา

โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามปกติของกองทรัสต์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ โดยค่าธรรมเนียมในส่วนอัตราพื้นฐาน และอัตราผันแปรที่สะท้อนผลการบริหารจัดการ

กองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์นั้นสะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ตามปกติที่เกิดขึ้น

### (2)รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

#### ความสัมพันธ์

เป็นบริษัทที่มีกรรมการและมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นรายเดียวกับผู้จัดการกองทรัสต์

#### ลักษณะของรายการระหว่างกัน

ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าจ้าง บริษัท นอร์ท สแธร์ เรียลตี้ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

#### เงื่อนไขนโยบายราคา

บริษัท นอร์ท สแธร์ เรียลตี้ จำกัดจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหาร

อสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วย 2 ส่วน ได้แก่ อัตราพื้นฐานมีมูลค่าไม่เกิน 100 ล้านบาท และในส่วนค่าธรรมเนียมผันแปร (Variable) ไม่เกิน 8% ต่อปีของรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ทั้งหมด **ความเห็นด้านราคา**

โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นั้นเป็นไปตามปกติวิสัยเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก โดยอัตราค่าธรรมเนียมทั้ง 2 ส่วนนั้นจะสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเต็มความสามารถ

### (3)รายการระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่า สัญญาเช่าช่วง และสัญญาซื้อขายกับบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท สแธร์ เรียลตี้ จำกัด เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกโดยในขณะนั้น บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท สแธร์ เรียลตี้ จำกัด เป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจากบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท สแธร์ เรียลตี้ จำกัด เป็นบริษัทในเครือของบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งในขณะนั้นถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2563 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นรายใหญ่จากบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้ รายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์สามารถสรุปได้ดังนี้

#### ความสัมพันธ์

เป็นบริษัทในเครือของ บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ซึ่งปัจจุบันถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์

#### ลักษณะของรายการระหว่างกัน

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

#### เงื่อนไขนโยบายราคา

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

#### ความเห็นด้านราคา

รายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ เพราะทำให้กองทรัสต์สามารถเข้าลงทุนในทรัพย์สินในโครงการอาคารสำนักงานที่มีคุณภาพ และตั้งอยู่ใน ศูนย์กลางธุรกิจ ซึ่งสามารถดึงดูดผู้เช่าได้เป็นอย่างดี โดยทรัพย์สินดังกล่าวมีศักยภาพในการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายใหญ่

รายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลหรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในรอบปีบัญชี 2564 (วันที่ 1 ตุลาคม 2563 ถึง 30 กันยายน 2564) สามารถสรุปได้ดังนี้

### ก. โครงการสาร สแควร์

นิติบุคคล / บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล	ความเห็นด้านราคา
1. รายได้จากการเช่าพื้นที่จัดงาน Event – โครงการสาร สแควร์			
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน บริษัท แชลป์ ปาร์ตี้ จำกัด บริษัท เดอะ คิวเอสอาร์ ออฟ เอเชีย จำกัด	กองทรัสต์ได้รับรายได้จากการเช่าพื้นที่จัดงาน Event	กองทรัสต์เรียกเก็บค่าเช่าพื้นที่จัดงาน Event ในอัตราราคาและเงื่อนไขการให้บริการเดียวกันกับลูกค้ารายอื่น	การให้เช่าพื้นที่จัดงาน Event เป็นการดำเนินงานตามปกติธุรกิจของกองทรัสต์ โดยมีอัตราราคาและเงื่อนไขทางการค้าปกติที่ให้แก่ลูกค้าทั่วไป
2. ค่าใช้จ่าย – โครงการสาร สแควร์			
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน บริษัท เบอร์ลี ยุคเกอร์ จำกัด (มหาชน)  บริษัท โฮเรก้า แมเนจเม้นท์ จำกัด บริษัท เสริมสุข จำกัด (มหาชน)	กองทรัสต์ซื้อสินค้าอุปโภคบริโภค และของใช้เบ็ดเตล็ด  กองทรัสต์ซื้ออาหารและเครื่องดื่ม กองทรัสต์ซื้อสินค้าน้ำดื่ม / เครื่องดื่ม	กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการซื้อสิ่งของเบ็ดเตล็ด ในราคาตลาด และมีเงื่อนไขการค้าทั่วไป  กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการซื้ออาหารและเครื่องดื่ม / น้ำดื่ม ในราคาตลาด และมีเงื่อนไขการค้าทั่วไป	การซื้อสิ่งของเบ็ดเตล็ดเป็นรายจ่ายเพื่อดำเนินงานปกติของกองทรัสต์ และราคาซื้อขายเป็นไปตามราคาตลาด และมีเงื่อนไขการค้าทั่วไป  การซื้ออาหารและเครื่องดื่ม / น้ำดื่มเป็นรายจ่ายเพื่อดำเนินงานปกติของกองทรัสต์ และราคาซื้อขายเป็นไปตามราคาตลาด และมีเงื่อนไขการค้าทั่วไป
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน บริษัท ชินาทรัพย์ จำกัด	กองทรัสต์ซื้อบริการเชื่อมต่อเครือข่ายอินเทอร์เน็ต	กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการเชื่อมต่อเครือข่ายอินเทอร์เน็ตที่เรียกเก็บในอัตราที่ตกลงร่วมกัน	ราคาและเงื่อนไขที่ให้บริการเป็นไปตามสัญญาที่คู่สัญญาได้ตกลงร่วมกัน

ก. โครงการปาร์ควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์

นิติบุคคล / บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล	ความเห็นด้านราคา
1.การให้เช่าพื้นที่และบริการ – โครงการปาร์ควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์			
<p>กลุ่มบริษัทยูนิเวนเจอร์</p> <p>บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)</p> <p>กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน</p> <p>บริษัท ทีซีซี แอสเซ็ทส์ (ประเทศไทย) จำกัด</p> <p>บริษัท เอเอสเอ็ม แมนเนจเม้นท์ จำกัด</p> <p>บริษัท วัน แบงค็อก จำกัด</p>	<p>กองทรัสต์ให้เช่าพื้นที่สำนักงานเพื่อใช้ในการประกอบกิจการของบริษัท</p>	<p>กองทรัสต์เรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการรวมกันในอัตราตลาด และมีเงื่อนไขการเช่าซึ่งใกล้เคียงกับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะเดียวกัน</p>	<p>การให้เช่าพื้นที่สำนักงานซึ่งมีอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขการเช่าเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไป</p>
<p>กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน</p> <p>บริษัท เอเชียบูคส์ จำกัด</p> <p>บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ จำกัด</p> <p>บริษัท แม็กซ์ เอเชีย จำกัด</p> <p>บริษัท โออิชิ ราเมน จำกัด</p>	<p>กองทรัสต์ให้เช่าพื้นที่พาณิชย์กรรมเพื่อใช้ในการประกอบกิจการของบริษัท</p>	<p>กองทรัสต์เรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการรวมกันในอัตราตลาด และมีเงื่อนไขการเช่าซึ่งใกล้เคียงกับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะเดียวกัน</p>	<p>การให้เช่าพื้นที่พาณิชย์กรรมซึ่งมีอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขการเช่าเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไป</p>
<p>กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน</p> <p>บริษัท โทนิค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด</p>	<p>กองทรัสต์ให้เช่าพื้นที่ห้อง Victor Club เพื่อใช้ในการประกอบกิจการห้องประชุม และกิจการของบริษัท</p>	<p>กองทรัสต์เรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการรวมกันในอัตราตลาด โดยเป็นไปตามลักษณะของพื้นที่เช่า และมีเงื่อนไขการเช่าซึ่งใกล้เคียงกับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะเดียวกัน</p>	<p>การเช่าพื้นที่ห้อง Victor Club ซึ่งมีอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขการเช่าเป็นเงื่อนไขปกติตามรูปแบบการใช้ประโยชน์เป็นห้องประชุมตามลักษณะของพื้นที่</p>

นิติบุคคล / บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความ สมเหตุสมผล	ความเห็นด้านราคา
<b>2. รายได้จากการเช่าพื้นที่จัดงาน Event – โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์</b>			
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน บริษัท โออิชิ เทรดดิ้ง จำกัด	กองทรัสต์ได้รับรายได้จากการเช่า พื้นที่จัดงาน Event	กองทรัสต์เรียกเก็บค่าเช่าพื้นที่จัดงาน Event ในอัตราราคาและเงื่อนไขการให้ บริการเดียวกันกับลูกค้ารายอื่น	การให้เช่าพื้นที่จัดงาน Event เป็นการดำเนินงานตามปกติธุรกิจ ของกองทรัสต์ โดยมีอัตราราคาและ เงื่อนไขทางการค้าปกติที่ให้แก่ลูกค้า ทั่วไป
<b>3. รายได้อื่นจากการบริการ – โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์</b>			
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	กองทรัสต์ให้บริการพื้นที่ส่วนกลาง เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับบริษัท ในการประกอบกิจการโรงแรม	กองทรัสต์เรียกเก็บค่าให้บริการพื้นที่ ส่วนกลางในอัตราที่ตกลงร่วมกัน	ราคาและเงื่อนไขที่ให้บริการเป็นไป ตามสัญญาที่คู่สัญญาได้ตกลงร่วมกัน
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน บริษัท ที.ซี.ซี. เทคโนโลยี จำกัด	กองทรัสต์ให้เช่าพื้นที่เพื่อจัดวาง อุปกรณ์ของผู้ให้บริการระบบสื่อสาร และระบบอินเทอร์เน็ตแก่ผู้เช่าใน อาคาร	กองทรัสต์ได้รับส่วนแบ่งจากค่าบริการ อุปกรณ์เชื่อมต่อระบบสื่อสารและ ระบบอินเทอร์เน็ตแก่ผู้เช่าในอัตราที่ ตกลงร่วมกัน	ราคาและเงื่อนไขที่ให้บริการเป็นไป ตามสัญญาที่คู่สัญญาได้ตกลงร่วมกัน
กลุ่มบริษัทยูนิเวนเจอร์ บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)  กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน บริษัท ทีซีซี แอสเซทส์ (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท เอเอสเอ็ม แมนเนจเม้นท์ จำกัด บริษัท วัน แบงค็อก จำกัด	กองทรัสต์มีรายได้เบ็ดเตล็ดจาก การให้บริการใช้พื้นที่จอดรถภายใน โครงการอาคาร	กองทรัสต์เรียกเก็บค่าบริการ ใน อัตราราคาและเงื่อนไขการให้บริการ เดียวกันกับลูกค้ารายอื่น	การให้บริการเป็นการดำเนินงาน ตามปกติธุรกิจของกองทรัสต์ โดย มีอัตราราคาและเงื่อนไขทางการ ค้าปกติที่ให้แก่ลูกค้าทั่วไป

นิติบุคคล / บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล	ความเห็นด้านราคา
บริษัท เอเซียบุ๊กส จำกัด บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ จำกัด บริษัท แม็กซ์ เอเชีย จำกัด บริษัท โออิชิ ราเมน จำกัด			
3. ค่าใช้จ่าย – โครงการปาร์ควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์			
กลุ่มบริษัทยูนิเวนเจอร์ บริษัท พอร์เวิร์ด ซิสเต็ม จำกัด	กองทรัสต์รับบริการงานระบบจอดรถภายในอาคาร	กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายด้านงานระบบจอดรถภายในอาคาร ในอัตราที่ตกลงร่วมกัน	ราคาที่ให้บริการเป็นไปตามราคาตลาด และเงื่อนไขการค้าทั่วไป
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ จำกัด (มหาชน)	กองทรัสต์ซื้อสินค้าอุปโภคบริโภคและของใช้เบ็ดเตล็ด	กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการเข้าพื้นที่จอดรถที่เรียกเก็บในอัตราที่ตกลงร่วมกัน	การซื้อสิ่งของเบ็ดเตล็ดเป็นรายจ่ายเพื่อดำเนินงานปกติของกองทรัสต์ และราคาซื้อขายเป็นไปตามราคาตลาด และเงื่อนไขการค้าทั่วไป
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	กองทรัสต์เช่าพื้นที่จอดรถจำนวน 164 คันเพื่อใช้ในการดำเนินงานของอาคาร	กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการเข้าพื้นที่จอดรถที่เรียกเก็บในอัตราที่ตกลงร่วมกัน	ราคาและเงื่อนไขที่ให้บริการเป็นไปตามสัญญาที่คู่สัญญาได้ตกลงร่วมกัน
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน บริษัท โทนิค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดที่เป็นการใช้บริการสถานที่ห้องประชุมเพื่อซ้อมดับเพลิงประจำปี	กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการใช้บริการสถานที่ห้องประชุม ในราคาตลาด และมีเงื่อนไขการค้าทั่วไป	การให้บริการสถานที่ห้องประชุมเป็นรายจ่ายเพื่อดำเนินงานปกติของกองทรัสต์ และราคาค่าบริการเป็นไปตามราคาตลาด และเงื่อนไขการค้าทั่วไป

## 2.นโยบายการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้ จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการ กองทรัสต์ในอนาคตและแนวทางป้องกันความขัดแย้ง ทางผลประโยชน์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมประเภทอื่นๆ (นอกเหนือจากที่ได้เปิดเผยไว้ข้างต้น) ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลัก  
ทรัพย์ ดังนี้

1)บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้หมายความตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

2)เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีดังต่อไปนี้ในการทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์นั้น จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์

•การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์นั้น จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์

•ธุรกรรมที่กองทรัสต์จะทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นธุรกรรม ที่ใช้ราคาที่เหมาะสมเหตุผลและเป็นธรรม

•บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรง หรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม

•การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุผล

3)การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

•ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

•ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่าหนึ่งล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์

•ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละสามของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับโครงการนั้นด้วย

4)นโยบายการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคต

• การทำธุรกรรมประเภทต่างๆระหว่างกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์ ทั้งนี้ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศกำหนดบุคคลที่มีลักษณะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มเติมในอนาคต การเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะถือปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์

นอกจากนี้กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

## 3.รายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

(1)รายการระหว่างกันรายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ ทั้งนี้ รายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ ทรัสต์สามารถสรุปได้ดังนี้

### ความสัมพันธ์

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

### ลักษณะของรายการระหว่างกัน

สัญญาเช่าและบริการระยะเวลา 3 ปี มีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้

### เงื่อนไขนโยบายราคา

อัตราค่าเช่าและค่าบริการคงที่ตามลักษณะที่ตั้งของทรัพย์สินตามสัญญาเช่าและบริการ

### ความเห็นด้านราคา

การเช่าพื้นที่เพื่อติดตั้งตู้ ATM ของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) โครงการสาทร สแควร์ โดยอัตราค่าเช่าเป็นอัตราตลาดซึ่งใกล้เคียงกับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้เช่าพื้นที่รายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน ในส่วนของการเช่าพื้นที่ค่าปลั๊กโครงการปาร์ค เวเนเซอร์ โอเคเพล็กซ์ เพื่อประกอบธุรกิจของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) โดยอัตราค่าเช่าของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นอัตราตลาดซึ่งใกล้เคียงกับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้เช่าพื้นที่รายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน อนึ่ง ผู้เช่าธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่ารายแรก ๆ ที่เข้ามาเช่าพื้นที่ และมีทำเลพื้นที่ที่อยู่ใกล้เคียงเชื่อมต่อกับโครงการรถไฟฟ้า ซึ่งเป็นทางเข้าออกหลักของอาคาร

(2)กระบวนการในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในอนาคตในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่นเว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้



ก.เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทริสตี

ข.ทริสตีแสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้รับประโยชน์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้รับประโยชน์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าว มิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)
โครงการสาทร สแควร์	1
โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์	175

- เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- ที่เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน
- มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว
- ให้การคัดค้านกระทำการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น
- ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตาม (ค) ในจำนวนเกินกว่าหนึ่งในสี่ (1 ใน 4) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์

## 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 ที่แสดงความรับผิดชอบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อม (Corporate Social Responsibility : CSR)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวิลด์เวิลด์ ก่อนตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2559 ถึงปัจจุบันเป็นระยะเวลาโดยประมาณ 5 ปี 6 เดือน ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงเล็งเห็นถึงความสำคัญของความรับผิดชอบต่อสังคมทั้งที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และผู้เช่าอาคารสำนักงานที่กองทรัสต์เช่าลงทุน โดยพิจารณาถึงความรับผิดชอบต่อสังคมในภาพกว้าง เพื่อมุ่งเน้นในการเข้าไปดูแล จัดการให้ความช่วยเหลือ และรักษาไว้ซึ่งมาตรฐานคุณภาพชีวิตให้กับบุคคลพนักงาน หน่วยงานทุกภาคส่วนและสังคมโดยรวม อีกทั้งยังได้พิจารณาถึงผลกระทบใดๆ ที่อาจมีหรือเกิดขึ้นกับสังคมหรือบุคคลทุกกลุ่มในทุกมิติ เพื่อนำมาปรับกระบวนการดำเนินงานธุรกิจให้ถูกต้องและสอดคล้องกับเป้าหมายของกองทรัสต์ได้ในระยะยาวอย่างยั่งยืน โดยมีแนวทางในการดำเนินธุรกิจตามนโยบายเดียวกันกับกลุ่มบริษัท บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ซึ่งสรุปเป็นสาระสำคัญได้ ดังนี้

#### 1)การประกอบธุรกิจด้วยความเป็นธรรม

การประกอบธุรกิจด้วยความเป็นธรรมเป็นจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญและพึงปฏิบัติในการบริหารกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้บริหารกองทรัสต์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ได้แก่ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) พระราชบัญญัติกองทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ.2550 กฎเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแล และสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ ตลอดจนการยึดหลักธรรมาภิบาล หลีกเลี่ยงการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ส่งเสริมการแข่งขันทางการค้า อย่างเสรีและเป็นธรรม ปฏิบัติต่อผู้เช่าทุกรายอย่างเป็นธรรม ไม่โฆษณาชวนเชื่อหรือข้อความอันเป็นเท็จอันอาจก่อให้เกิดความเข้าใจผิดและเสียหายต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ และนักลงทุนทั่วไป ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความโปร่งใสต่อผู้ประกอบธุรกิจรายอื่น ผู้ถือหุ้นทรัสต์ คู่ค้า ผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง และยังสร้างความเชื่อมั่นแก่นักลงทุนในระยะยาว

#### 2)การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีกระบวนการและกำหนดหน้าที่ในการปฏิบัติงานอย่างชัดเจนและโปร่งใส โดยอยู่ภายใต้กรอบของกฎหมาย หลักจริยธรรม และแนวทางการกำกับดูแลที่ดี เพื่อลดการใช้ดุลยพินิจของพนักงานในการแสวงหาผลประโยชน์อันมิควรได้จากการปฏิบัติหน้าที่ มีการสร้างระบบตรวจสอบที่มีประสิทธิภาพ โดยผู้ที่มีหน้าที่ดูแลเรื่องการเงินหรือตำแหน่งงานที่เอื้ออำนาจกับการได้ผลประโยชน์ต้องได้รับการพิจารณาคัดเลือกเป็นพิเศษ มุ่งเน้นย้ำในการสร้างจิตสำนึก ค่านิยม ทศนคติให้กับบุคลากรในการปฏิบัติงานอย่างซื่อสัตย์ โปร่งใส เคารพกฎหมายรวมถึงกฎระเบียบต่างๆที่เกี่ยวข้อง สนับสนุนการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันให้เป็นวัฒนธรรมองค์กร โดยจัดให้มีการสื่อสารและการอบรมให้ความรู้บุคลากร จัดให้มีช่องทางในการรับแจ้งเบาะแส (Whistle Blowing) หรือเรื่องร้องเรียน การคุ้มครองผู้ให้เบาะแสรวมถึงให้ความรู้เรื่องนโยบาย การจัดซื้อ จัดจ้าง การจัดหาผู้รับเหมาที่มีศักยภาพด้วยกระบวนการโปร่งใส มีการกำกับดูแลให้มีกระบวนการติดตามและตรวจสอบให้พนักงานมีการปฏิบัติตามกฎหมายอย่างเคร่งครัด

รวมถึงการรณรงค์ให้กับบุคลากรตระหนักและช่วยกันควบคุมความเสี่ยงในเรื่องนี้อย่างจริงจัง

### 3) การเคารพสิทธิมนุษยชน

กองทรัสต์ ได้ตระหนักถึงการดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรม ยึดมั่นในความรับผิดชอบต่อสังคมและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มตามหลักธรรมาภิบาล ในด้านการคุ้มครองสิทธิมนุษยชน โดยกำหนดให้การเคารพสิทธิมนุษยชนเป็นรากฐานของการพัฒนาทรัพยากรบุคคล จึงสนับสนุนและเคารพในเรื่องที่จะไม่ให้องค์กรตลอดจนพนักงานเข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับการล่วงละเมิดสิทธิมนุษยชน โดยตั้งมั่นอยู่บนหลักของเสรีภาพ เสมอภาค และสันติภาพ ให้เกียรติซึ่งกันและกัน ปฏิบัติต่อกันอย่างเท่าเทียม คัดเลือกพนักงานเข้าปฏิบัติงานโดยไม่จำกัดเชื้อชาติ ศาสนา การศึกษา สถานะทางสังคม เพศ หรือเรื่องอื่นใด ตลอดจนการล่วงละเมิดทางเพศ ไม่จำกัดสิทธิเสรีภาพทางความคิดและการเข้าร่วมกิจกรรมทางการเมือง แต่ต้องไม่กระทบหรือนำความเสียหายมาสู่องค์กร

### 4) การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

กองทรัสต์ มีความมุ่งมั่นที่จะยกระดับมาตรฐานแรงงานรวมทั้งคุณภาพชีวิตของพนักงานให้มีสภาวะแวดล้อมในการทำงานที่ดีขึ้น มีความปลอดภัย ไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ ส่งเสริมให้มีกระบวนการคิดนอกกรอบ การมีส่วนร่วมในการแสดงความคิดเห็น แรงงานต้องได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและได้รับสวัสดิการที่เหมาะสมเป็นไปตามสิทธิอันเป็นขั้นพื้นฐานที่พึงจะได้

### 5) ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

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

- ดำเนินการบริหารอาคาร โดยใช้บริษัทที่ได้มาตรฐานและมีความรับผิดชอบต่อ
- ส่งมอบงานบริการที่มีคุณภาพ ปลอดภัย ไม่เป็นอันตรายต่อผู้เช่า
- ติดต่อกับผู้เช่าด้วยความสุภาพ มีประสิทธิภาพ เป็นที่ไว้วางใจของลูกค้า

### 6) การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

กองทรัสต์ให้ความสำคัญในการดำเนินงานทางด้านสิ่งแวดล้อมและสังคมโดยได้กำหนดนโยบายการจัดการสิ่งแวดล้อมและพลังงานเพื่อช่วยลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมทั้งภายในองค์กรและสังคมภายนอก โดยการใช้วัสดุที่คำนึงถึงการประหยัดพลังงานและง่ายต่อการบำรุงรักษาในระยะยาวรวมถึงการเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกที่เป็นพื้นฐานการเลือกใช้วัสดุทดแทนเพื่อหลีกเลี่ยงการใช้วัสดุจากธรรมชาติซึ่งเป็นการทำลายสิ่งแวดล้อมโดยรวมรวมถึงกระบวนการรีไซเคิล(Recycle) การลดการใช้พลังงานไฟฟ้าในอาคารและการเพิ่มพื้นที่สีเขียวตลอดจนส่งเสริมให้มีการอบรมให้ความรู้แก่พนักงานในเรื่องสิ่งแวดล้อมความปลอดภัยและสาธารณสุขสนับสนุนการดำเนินงานด้านการดูแลรักษาและปรับปรุงสภาพแวดล้อมให้ดียิ่งอย่างต่อเนื่อง

## ภารกิจที่สำคัญของความรับผิดชอบต่อสังคม

- การอนุรักษ์ทรัพยากรน้ำและพลังงาน

ในปี 2564 กองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงให้ความสำคัญกับการอนุรักษ์ และการใช้พลังงาน โดยคำนึงถึงทรัพยากรอันมีค่าที่มีอยู่อย่างจำกัด และมีพันธกิจในการปฏิบัติตามกรอบแห่งพระราชบัญญัติการส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ.2535 และกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง โดยกำหนดให้ทุกหน่วยงานย่อย ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ คู่ค้า ผู้เช่า ผู้ให้บริการ ได้ทราบและตระหนักถึงการบริหารจัดการพลังงานและการใช้พลังงานอย่างคุ้มค่าและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนจัดให้มีการติดตามวิเคราะห์สรุปผลการใช้พลังงาน ซึ่งเป็นเครื่องมือที่จะคอยกำกับ ตรวจสอบ และจะทำให้ทราบถึงการใช้งบประมาณของกองทรัสต์ ตลอดจนยังได้มีการประชาสัมพันธ์ให้ผู้เช่าและผู้ใช้อาคารได้ตระหนักถึงการใช้งบประมาณอย่างมีคุณค่า อีกทั้งยังมีการรณรงค์การใช้ทรัพยากรน้ำและพลังงาน ผ่านสื่อต่างๆ อีกด้วย

ในด้านการปฏิบัติการระบบและเครื่องจักร (operating) และการดูแลอุปกรณ์ ระบบ เครื่องจักร (preventive maintenance) ที่เกี่ยวข้องกับการอนุรักษ์พลังงานได้กำหนดให้มีการวิเคราะห์ตรวจสอบประสิทธิภาพเครื่องจักรและระบบเพื่อทราบถึงสมรรถนะการใช้งบประมาณตามรอบมาตรฐานที่ผู้ผลิตกำหนดไว้ ให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมใช้งาน รวมทั้งเป็นการยืดอายุการใช้งานของเครื่องจักร และเพื่อเป็นข้อมูลในการบริหารจัดการพลังงานหลักของอาคารได้อย่างถูกต้อง

ด้านนโยบายและเป้าหมายการอนุรักษ์พลังงานของแต่ละอาคาร มีแผนและเป้าหมายการอนุรักษ์พลังงาน ดังนี้

### โครงการ สาทร สแควร์

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

- (1) ดำเนินการและพัฒนาระบบการจัดการพลังงานอย่างเหมาะสม โดยกำหนดเป็นนโยบายส่วนหนึ่งขององค์กรธุรกิจ
- (2) ดำเนินการปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้งบประมาณขององค์กรอย่างต่อเนื่อง ให้มีความเหมาะสมกับวัฒนธรรมองค์กร เทคโนโลยี ตลอดจนแนวทางปฏิบัติงานที่ครอบคลุมถึง กฎ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (3) กำหนดให้การอนุรักษ์พลังงานเป็นหน้าที่ความรับผิดชอบต่อผู้บริหาร และผู้ปฏิบัติงานทุกคนในองค์กร
- (4) ดำเนินการให้เป็นไปตามมาตรการ หรือระบบการบริหารจัดการ และกิจกรรมต่างๆ ที่สะท้อนต่อการอนุรักษ์พลังงานของอาคาร
- (5) ให้การสนับสนุนทรัพยากรด้านบุคลากร งบประมาณ และอื่นๆ ที่มีความจำเป็นอย่างเหมาะสม เพื่อให้การดำเนินงานด้านการอนุรักษ์พลังงานบรรลุตามเป้าหมาย
- (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 ให้ถือเป็นหน้าที่ของทุกคนที่ต้องร่วมมือกันทั้งภาคเอกชนและภาครัฐ ในการดำเนินงานทางด้านการบริหารจัดการพลังงานอย่างต่อเนื่องอย่างยั่งยืน

ทั้งนี้ผู้บริหารยังได้มีการกำหนดนโยบายในการบริหารจัดการด้านการอนุรักษ์พลังงานเพื่อใช้เป็นแนวทางในการดำเนินงาน และส่งเสริมการใช้พลังงานให้เกิดประสิทธิภาพและเกิดประโยชน์สูงสุด โดยมีนโยบายดังนี้

(1) พัฒนาระบบการจัดการพลังงานอย่างเหมาะสม โดยกำหนดให้การอนุรักษ์พลังงานเป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินงานขององค์กร สอดคล้องกับกฎหมาย และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

(2) ดำเนินการปรับปรุงเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้ทรัพยากรพลังงานขององค์กรที่เหมาะสมและสอดคล้องกับการดำเนินงาน

(3) ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการอนุรักษ์พลังงาน โดยกำหนดแผนและเป้าหมายในการอนุรักษ์พลังงานในแต่ละปี และสื่อสารให้เจ้าหน้าที่ทุกคนเข้าใจและปฏิบัติงานได้อย่างถูกต้อง

(4) ถือว่าการอนุรักษ์พลังงาน เป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ทุกระดับให้ความร่วมมือในการปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนด ติดตามตรวจสอบ และรายงานต่อคณะทำงานด้านการจัดการพลังงาน

(5) ให้การสนับสนุนทรัพยากรด้านบุคลากร งบประมาณ เวลาในการทำงาน และการฝึกอบรม พร้อมให้มีส่วนร่วมในการนำเสนอข้อคิดเห็นเพื่อการพัฒนาด้านพลังงานต่อไป

(6) ผู้บริหารและคณะทำงานด้านการจัดการพลังงานจะทบทวนและปรับปรุง นโยบาย เป้าหมายและแผนการดำเนินงานด้านพลังงานทุกปี

โดยในปี 2564 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้บริหาร อาคารสาทร สแควร์ และอาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ได้มีการกำหนดเป้าหมายและแผนการอนุรักษ์พลังงาน รวมถึงการฝึกอบรมและจัดกิจกรรมเพื่อส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน พร้อมทั้งดำเนินการให้เป็นไปตามแผนการอนุรักษ์พลังงาน พร้อมจัดให้มีการตรวจสอบ ติดตาม และประเมินผล เพื่อใช้วิเคราะห์ และแก้ไขข้อบกพร่องที่เกิดขึ้น โดยในปี 2564 ผู้บริหารอาคารได้ดำเนินการเปลี่ยนหลอดไฟ จากหลอดฟลูออเรสเซนต์ เป็นหลอดไฟ LED บริเวณพื้นที่ทางเดินส่วนกลาง ,ลานจอดรถยนต์ และบันไดหนีไฟ ทั้งหมดภายในอาคาร รวมถึงได้มีการปรับเปลี่ยนระยะเวลาการเปิด-ปิด เครื่องปรับอากาศศูนย์รวม (Chiller) เพื่อให้เหมาะสมตามฤดูกาล เพื่อลดการใช้พลังงานไฟฟ้าและเพื่อรักษาอุณหภูมิระบบปรับอากาศให้เหมาะสมอีกด้วย และนอกจากนี้ยังมีระบบควบคุมปริมาณอากาศเพื่อช่วยปรับสมดุลของระบบปรับอากาศ อีกทั้งยังมีระบบตรวจวัดก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ภายในอาคาร เพื่อการหมุนเวียนนำเอาอากาศบริสุทธิ์เข้ามาภายในอาคาร เพื่อรักษาสุขอนามัยที่ดีให้กับผู้ใช้อาคาร

มุ่งเน้นให้ความสำคัญในเรื่องของการมีส่วนร่วม การอบรมให้ความรู้ พร้อมการณรงค์ประชาสัมพันธ์ เพื่อสร้างจิตสำนึกที่ดี ดำเนินการตามมาตรการการอนุรักษ์พลังงาน เพื่อให้เกิดผลประโยชน์อย่างเป็นรูปธรรม ตระหนักถึงการดูแลสิ่งแวดล้อมและโลก โดยอาคารสาทร สแควร์ และอาคารปาร์คเวนเชอร์ ได้จัดให้มีกิจกรรม Earth Hour ร่วมกับอีกหลายล้านคนจากกว่า 190 ประเทศทั่วโลก โดยเชิญชวนผู้เช่าในอาคารร่วมกันปิดไฟดวงที่ไม่จำเป็นเป็นเวลาอย่างน้อย 1 ชั่วโมง เพื่อแสดงความเป็นหนึ่งเดียวในการแสดงความห่วงใยสิ่งแวดล้อมและสร้างความตระหนักถึงปัญหาโลกร้อน ซึ่งเป็นปัญหาที่เราทุกคนต้องร่วมมือกันในการแก้ไข



## ด้านการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

การดูแลบริหารจัดการทรัพยากรสิ่งแวดล้อมจากการดูแลสภาพแวดล้อมของกองทรัสต์ ซึ่งนอกจากจะดำรงรักษาไว้ซึ่งการเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม สังคม ชุมชน และผู้ใช้อาคาร เป็นไปตามกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อม โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้จัดให้มีผู้เชี่ยวชาญจากภายนอกในการให้คำปรึกษาด้านการดูแลจัดการการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อม เช่น

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

- การบำรุงรักษาระบบ ตรวจวิเคราะห์ระบบบำบัดน้ำเสีย เพื่อติดตามแก้ไขคุณภาพน้ำเสีย

- การเลือกใช้สารเคมีในระบบปรับอากาศที่ไม่ทำลายโอโซนในชั้นบรรยากาศ และเลือกใช้สารเคมีสำหรับงานทำความสะอาดที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม

- การดูแลระบบเติมอากาศในอาคารจอดรถชั้นใต้ดิน เพื่อลดปริมาณคาร์บอนมอนนอกไซด์(CO) และคาร์บอนไดออกไซด์ (CO2) ภายในพื้นที่จอดรถ

- การดูแลบำรุงรักษาพื้นที่สีเขียว หรือภูมิทัศน์ทั่วทั้งอาคารโดยหน่วยงานที่เชี่ยวชาญจากภายนอก

นอกจากนี้ ในปี 2564 กองทรัสต์ได้ตระหนักถึงปัญหาขยะล้นเมืองในปัจจุบัน จึงเริ่มโครงการคัดแยกขยะตั้งแต่ต้นทาง เพื่อช่วยเป็นส่วนหนึ่งในการจัดการและบรรเทาปัญหาสิ่งแวดล้อมที่เกิดจากขยะ โดยมีกลุ่มเป้าหมายหลักเป็นผู้เช่า ผู้ใช้บริการอาคาร เพื่อสร้างความตระหนักและการ



ปรับเปลี่ยนพฤติกรรมในการแยกขยะ ด้วยการจัดตั้ง ถังขยะ 5 ประเภท ที่บริเวณล็อบบี้อาคารทั้ง 2 อาคาร ได้แก่ 1. เศษอาหาร (Organic and Fluid Waste) 2. ขยะทั่วไป (General Waste) 3. ขวดพลาสติก (Plastic Bottle) 4. กระป๋องอลูมิเนียม (Aluminium Can) 5. ขวดแก้ว (Glass Bottle) พร้อมจัดแคมเปญ “Trash to Give ทั้ง เพื่อ ให้” โครงการแยกขยะเพื่อเปลี่ยนเป็นเงินบริจาคให้มูลนิธิด้านสิ่งแวดล้อม นำร่องเป็นอาคารสำนักงานที่ช่วยลดผลกระทบทางด้านปัญหาขยะ ต่อยอดการเป็นต้นแบบอาคารอนุรักษ์ พลังงานของประเทศไทย โดยผู้ที่สนใจเข้าร่วมกิจกรรมสามารถนำขยะรีไซเคิล ได้แก่ ขวดพลาสติก PET ขวดแก้ว และกระป๋องอลูมิเนียม ซึ่งขยะทั้ง 3 ประเภท จะถูก นำเข้าร่วมแคมเปญเปลี่ยนเป็นเงินบริจาค และทางผู้จัดงานจะสมทบ ทุนอีกหนึ่งเท่าของมูลค่าขยะที่แลกได้ เพื่อนำเงินไปมอบให้แก่มูลนิธิที่ ดำเนินการทางด้านสิ่งแวดล้อมต่อไป จากการจัดกิจกรรมปริมาณขยะ รีไซเคิลที่สามารถคัดแยกขยะได้จากทั้ง 2 อาคารภายใต้การบริหาร จัดการของกองทรัสต์ ดังนี้ ขวดพลาสติก PET จำนวน 1,000 กิโลกรัม กระป๋องอะลูมิเนียม จำนวน 117 กิโลกรัม และขวดแก้ว 2,600 กิโลกรัม



### ด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัย

ความรับผิดชอบต่อสังคมในด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัยถือเป็นอีกบทบาทหนึ่ง ซึ่งไม่เพียงแต่บัญญัติไว้เป็นกฎหมายที่ผู้ประกอบการต้องปฏิบัติตามโดยเคร่งครัด ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541 โดยเฉพาะอย่างยิ่ง พระราชบัญญัติความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน พ.ศ. 2554 ซึ่งได้มีการกำหนดนโยบาย เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อม ในการทำงาน โดยได้กำหนดให้มีการพัฒนาระบบการจัดการความปลอดภัยให้เป็นไปตามมาตรการควบคุม กำกับ ดูแล และ

บริหารจัดการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และ สภาพแวดล้อมในการทำงานให้แก่ลูกจ้างหรือพนักงานซึ่งเป็นทรัพยากรบุคคลอันสำคัญสูงสุดของหน่วยงานให้มีคุณภาพชีวิตที่ดี มีการนำเทคโนโลยี เครื่องมือ เครื่องจักร อุปกรณ์ สารเคมี มาใช้ในกระบวนการบริหารจัดการดูแลอาคาร เพื่อคุณภาพในการให้บริการแก่ผู้เช่าตามข้อตกลงแห่งสัญญาเช่าและ สัญญาบริการที่ได้ลงนามร่วมกัน ด้วยความรับผิดชอบ

ในด้านความปลอดภัยของผู้เช่าหรือผู้ใช้อาคาร จึงได้จัดให้มีการฝึกอบรม และฝึกซ้อมอพยพหนีไฟประจำปี อีกทั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังได้จัดให้มีการซ้อมแผนฉุกเฉินประจำเดือนเพื่อเตรียมความพร้อมในการรับมือ กับเหตุการณ์หรือสถานการณ์อย่างสม่ำเสมอ ซึ่งนอกจากเป็นการซักซ้อม แผนในด้านการปฏิบัติ ยังเป็นการพัฒนาทักษะความสามารถ และยังถือ เป็นการปรับปรุง ทบทวนแผนฉุกเฉินต่างๆ อีกด้วย กองทรัสต์ยังตระหนัก ถึงความสำคัญของการป้องกันและประเมินความเสี่ยงของอันตรายต่างๆ โดยจะดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าระบบการป้องกันและแก้ไขความเสี่ยงจะ ถูกปรับใช้อย่างมีประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ ในปี 2564 ประเทศไทยยังคงเผชิญกับสถานการณ์การแพร่ ระบาดเชื้อไวรัส COVID-19 ซึ่งยังคงระดับอัตราการติดเชื้อสูง และมีการแพร่ระบาดอย่างต่อเนื่อง กองทรัสต์จึงตระหนักและคำนึงถึง ความปลอดภัยและสุขภาพอนามัยของผู้ใช้อาคาร จึงได้จัดให้มีมาตรการการ ป้องกันการแพร่ระบาด และดูแลความปลอดภัยอย่างเข้มงวด จัดให้มีจุด คัดกรองที่จุดเข้า-ออกหลักของอาคาร เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงของการ แพร่ระบาดของเชื้อไวรัสและสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้เช่ารวมถึงผู้มาติดต่อ ภายในอาคาร โดยมีมาตรการ ดังนี้

- มาตรการการทำความสะอาดบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง และอื่นๆ ภายในอาคาร ด้วยน้ำยาฆ่าเชื้อ ได้แก่ เคาน์เตอร์แลกบัตร์, บัตรขึ้นอาคาร, บัตรจอดรถ, จุดเข้าออกอัตโนมัติ (Turnstile) และ ลิฟต์โดยสารอย่างสม่ำเสมอ
- การพ่นน้ำยาฆ่าเชื้อในพื้นที่ส่วนกลางของอาคารเป็นประจำทุก สัปดาห์ รวมถึงใช้หุ่นยนต์ทำความสะอาดฆ่าเชื้อด้วยรังสียูวีเพื่อฆ่าเชื้อโรค
- จัดให้มีแอลกอฮอล์เจลล้างมือบริเวณโถงลิฟต์ของอาคารและ บริเวณเคาน์เตอร์แลกบัตร์
- ตรวจวัดอุณหภูมิเจ้าหน้าที่ทุกคนก่อนเข้าปฏิบัติงานภายใน อาคาร
- เจ้าหน้าที่ต้องใส่ถุงมือและหน้ากากอนามัยตลอดเวลาที่ปฏิบัติงาน เพื่อป้องกันและลดความเสี่ยงในการแพร่ระบาดของไวรัส
- มีการประชาสัมพันธ์ขอความร่วมมือผู้ใช้อาคารสวมหน้ากาก อนามัยตลอดเวลา ล้างมือด้วยสบู่ล้างมือและน้ำสะอาด หรือเจล แอลกอฮอล์อย่างสม่ำเสมอ เว้นระยะห่าง งดการพูดคุยในลิฟต์โดยสาร



## ด้านกิจกรรม

ในช่วง 1 ปีที่ผ่านมา ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โกลด์เอนเวเจอร์ ได้มีการจัดกิจกรรมอันมีคุณประโยชน์ต่อผู้ใช้บริการ อาคาร บุคคลภายนอกและสังคมโดยรวม แต่เนื่องด้วยประเทศไทยได้เผชิญกับการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัส Covid-19 ที่มีการแพร่ระบาดขยายวงกว้าง จึงส่งผลให้การจัดกิจกรรมต่างๆ มีข้อจำกัดในหลายๆ ด้าน อีกทั้งการขอความร่วมมือจากภาครัฐ ให้ปฏิบัติงานจากที่บ้าน (Work From Home) กองทริสต์จึงได้ปรับเปลี่ยนกิจกรรมเพื่อสอดคล้องกับสถานการณ์ Covid-19 ได้แก่

### •กิจกรรม Corporate Social Responsibility (CSR) และ Customer relationship management (CRM)

เป็นกิจกรรมเพื่อสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างผู้เช่า สร้างความรู้สึกพิเศษถึงการได้รับการเอาใจใส่ ดูแลและรู้สึกภูมิใจที่ทำงานในอาคาร ได้แก่การจัดกิจกรรม LUCK & LOVE แจกเจลแอลกอฮอล์ล้างมือ เพื่อแสดงความห่วงใยและอวยพรแก่ผู้เช่าในอาคารให้มีความสุข และสุขภาพแข็งแรง



•กิจกรรมเพื่อส่งเสริมความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมขององค์กร Corporate social responsibility (CSR) เพื่อสร้างจิตสำนึกในการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม และประหยัดพลังงาน (Green Event) จากปัญหาส่งแวดล้อมในปัจจุบัน กองทริสต์ ได้ตระหนักถึงปัญหาที่เกิดขึ้น จึงได้มีการรณรงค์การประหยัดพลังงาน การลดการใช้พลาสติกผ่านช่องทางต่างๆ เช่น โซเชียล มีเดีย เว็บไซต์ และอื่นๆ เพื่อประชาสัมพันธ์ให้ตระหนักและสร้างจิตสำนึกในเรื่องการใช้ทรัพยากรและใช้พลังงานอย่างประหยัด เพื่อลดและบรรเทาปัญหาขยะล้นเมืองในปัจจุบัน โดยอาคารปาร์ค เวนเซอร์ และอาคารสาทร สแควร์ ได้ร่วมเป็นส่วนหนึ่งในการจัดการและบรรเทาปัญหาสิ่งแวดล้อมที่เกิดจากขยะ และการรณรงค์ขอความร่วมมือจากผู้เช่าในอาคารให้มีพฤติกรรมแยกขยะตั้งแต่ต้นทางอย่างถูกต้อง



กิจกรรมรับบริจาคโลหิต โดยอาคารปาร์ค เวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ ร่วมกับสมาคมชาวไทย โดยฝ่ายบริหารอาคารจะจัดให้มีกิจกรรมรับบริจาคโลหิตในทุกไตรมาส และอาคาร สาทร สแควร์ กองทริสต์ได้ให้การสนับสนุนสถานที่สำหรับการจัดกิจกรรมรับบริจาคโลหิตแก่บริษัทผู้เช่าภายในอาคารที่มีความต้องการจัดกิจกรรมดังกล่าว



โครงการปันกันวันเด็ก กองทริสต์จะจัดให้มีการรับบริจาคสิ่งของที่มีสภาพดีที่ไม่ได้ใช้แล้วจากผู้เช่าหรือผู้ที่สนใจ โดยจัดตั้งกล่องรับบริจาคที่ทั้ง 2 อาคาร ได้แก่อาคารปาร์ค เวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ และอาคารสาทร สแควร์ สิ่งของที่ได้กองทริสต์จะนำส่งมอบต่อให้กับบ้านปันกัน ของมูลนิธิยุวพัฒน์ เพื่อนำมาเปลี่ยนให้เป็นทุนการศึกษาแก่เด็กๆ ที่ขาดโอกาสในมูลนิธิยุวพัฒน์ ต่อไป



บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทริสต์ ให้ความสำคัญของการมีส่วนร่วมในการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม ควบคู่กับการดำเนินงานที่ตั้งอยู่บนพื้นฐานความถูกต้อง ภายใต้กรอบธรรมาภิบาลที่ดี การมีส่วนร่วมแสดงความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ให้เป็นหน้าที่หนึ่งที่สำคัญ และถือปฏิบัติโดยทั่วกัน

ในการดำเนินธุรกิจของกองทริสต์เพื่อสร้างความสมดุลให้กับสังคมและสิ่งแวดล้อมที่ยั่งยืน องค์กรต้องสร้างความร่วมมือจากทั้งภายในและภายนอกองค์กร ให้ความยืดหยุ่นปรับตัว การรับรู้และการเข้าถึงข้อมูลข่าวสารและความต้องการ พร้อมทั้งศึกษาถึงปัญหาและผลกระทบด้านต่างๆ ซึ่งเป็นปัจจัยแห่งความสำเร็จของภารกิจทางด้านการแสดงความรับผิดชอบต่อสังคมอย่างยั่งยืนสืบไป



## ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจและการจัดทําผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

### ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

ในปี 2564 ภาพรวมเศรษฐกิจไทยในครึ่งปีแรกสามารถขยายตัวได้ในอัตราร้อยละ 2 โดยมีการขยายตัวในไตรมาสสองที่สามารถขยายตัวได้มากถึงร้อยละ 7.5 ซึ่งปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 2.6 ในไตรมาสก่อนหน้า สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (“สภาพัฒน์”) ได้ประเมินกรอบแนวโน้มการขยายตัวของเศรษฐกิจไทยตลอดปี 2564 สามารถขยายตัวได้ช่วงร้อยละ 0.7-1.2 พื้นตัวอย่างช้าๆ จากการลดลงร้อยละ 6.1 ในปี 2563

ทั้งนี้ สำหรับภาพรวมเศรษฐกิจไทย ตลอดปี 2564 มีความเสี่ยงสำคัญและข้อจำกัดต่างๆ ดังนี้ (1) การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ระลอกใหม่ที่มีความรุนแรงและความไม่แน่นอนสูง (2) ข้อจำกัดทางด้านฐานะการเงินของภาครัฐเรือนและธุรกิจ การว่างงานที่ยังอยู่ในระดับสูงและได้รับผลกระทบเพิ่มเติมจากการระบาดระลอกใหม่ (3) ภาคการส่งออกและการผลิตอุตสาหกรรมยังมีความเสี่ยงที่จะได้รับผลกระทบจากการระบาดในพื้นที่การผลิต รวมทั้งปัญหาข้อจำกัดในห่วงโซ่อุปทานและโลจิสติกส์ระหว่างประเทศ และ (4) ความเสี่ยงจากความผันผวนของเศรษฐกิจและการเงินโลก

แต่อย่างไรก็ดี เศรษฐกิจไทยยังคงมีแรงสนับสนุนจากปัจจัยบวกของภาคการส่งออกที่มีการขยายตัวตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้า โดยสามารถขยายตัวได้ร้อยละ 16.3 ประกอบกับการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนที่สามารถขยายตัวร้อยละ 1.1 และร้อยละ 4.7 ตามลำดับ รวมถึงการลงทุนจากภาครัฐที่มีการขยายตัวที่ร้อยละ 8.7 อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 1.0 – 1.5 และดุลบัญชีเดินสะพัดขาดดุลร้อยละ 2.0 ของ GDP

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน

ตลาดอาคารสำนักงานในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ กำลังเข้าสู่สภาวะการแข่งขันที่รุนแรงยิ่งขึ้น เนื่องจากอุปทานใหม่ในตลาดที่คาดว่าจะสร้างเสร็จในอีก 2 - 3 ปีข้างหน้า ซึ่งมีจำนวนพื้นที่ให้เช่ารวมมากกว่า 1,083,015 ตร.ม. โดยเป็นอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ในศูนย์กลางพาณิชยกรรม (CBD) ประมาณ 700,000 ตร.ม. ซึ่งจะส่งผลให้มีแนวโน้มของอุปทานส่วนเกินในตลาดอาคารสำนักงานเพิ่มสูงขึ้น

ทั้งนี้ ในภาพรวมของตลาดอาคารสำนักงานเริ่มชะลอตัวลง สืบเนื่องจากผลกระทบของการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 และภาพรวมของตลาดอาคารสำนักงานซึ่งกำลังเคลื่อนตัวออกจากจุดสูงสุดของวัฏจักรและอยู่ในทิศทางขาลง ส่วนงานวิจัยอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (“ไนท์แฟรงค์”) มีมุมมองต่อตลาดเป็นของผู้เช่าเริ่มแข็งแกร่งมากขึ้น เนื่องจากอัตราการครองครองลดลง และราคาเช่าลดลงสำหรับพื้นที่ส่วนใหญ่ ช่องว่างระหว่างอุปสงค์และอุปทานของตลาดยังคงห่างมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง ถึงแม้อุปสงค์จะสามารถฟื้นตัวกลับมาเท่าระดับก่อนเกิดโรคระบาด ผู้เช่าก็ยังคงมีแนวโน้มที่จะมีอำนาจต่อรองสูงจากอุปทานที่มีมากในช่วง 3 ปีข้างหน้า ทั้งนี้ ไนท์แฟรงค์คาดการณ์ว่า เจ้าของอาคารสำนักงานหลายแห่งจะกำหนดกลยุทธ์ต่างๆ เพื่อจูงใจผู้เช่าและเพื่อตอบสนองต่อภาวะตลาดที่ชะลอตัว เช่นการคงค่าเช่า การเพิ่มความยืดหยุ่นในการเจรจาต่อรองและเงื่อนไขการเช่า เป็นต้น ซึ่งถือว่าเป็นความท้าทายสำหรับเจ้าของอาคารสำนักงาน

ทางด้านการทำงานทางไกล หรือ Work from Home (WFH) เริ่มมีหลายๆ บริษัท ปรับใช้เพิ่มสูงขึ้น โดยเฉพาะภายหลังการระบาดระลอกที่ 3 ที่ผ่านมา แต่อย่างไรก็ตาม ไนท์แฟรงค์ ยังคงมีมุมมองต่อการ WFH น่าจะอยู่ในขอบเขตที่จำกัด และคาดการณ์ว่าไม่กระทบต่อความอุปสงค์ของอาคารสำนักงานในระยะกลางถึงระยะยาวอย่างมีนัยสำคัญ สำหรับสถานที่ทำงานในอนาคตจะเป็นการผสมผสานระหว่างพื้นที่สำนักงานแบบเดิม (Traditional Office) พื้นที่สำนักงานแบบยืดหยุ่น (Flexible Space) และการทำงานทางไกล (WFH) เพื่อตอบสนองต่อแนวโน้มของตลาดในอนาคต

### อุปทาน

จากข้อมูลของฝ่ายวิจัย บริษัท ซีบีอาร์อี ประเทศไทย จำกัด (“CBRE”) ที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ พื้นที่อาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานคร ปัจจุบันมีพื้นที่สำนักงานรวม 9.37 ล้าน ตร.ม. โดยเป็นพื้นที่สำนักงานให้เช่าในศูนย์กลางพาณิชยกรรม (CBD) มีขนาด 4.56 ล้าน ตร.ม. หรือคิดเป็นร้อยละ 48.7 ของพื้นที่สำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร โดยแบ่งเป็นพื้นที่สำนักงานเกรดเอประมาณ 1.58 ล้าน ตร.ม. หรือคิดเป็นร้อยละ 34.6 ของอาคารสำนักงานในพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรม

ในไตรมาส 2/2564 มีขนาดพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานคร รวม 9.37 ล้าน ตร.ม. เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.5 จากปีที่ผ่านมา ด้วยการเพิ่มขึ้นของอาคารสำนักงานใหม่จำนวน 3 แห่ง ได้แก่ (1) โครงการ รสา 2 เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ บนถนนเพชรบุรี ด้วยพื้นที่รวม 45,000 ตร.ม. (2) โครงการ 66 ทาวเวอร์ เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ ในเส้นสุขุมวิท พื้นที่รวม 30,000 ตร.ม. และ (3) โครงการ CAS Center อาคารสำนักงานเกรดบี บริเวณเขตดินแดง มีพื้นที่ทั้งหมด 39,000 ตร.ม. และในช่วงครึ่งหลังของปี 2564 ข้อมูลเพิ่มเติมจากไนท์แฟรงค์โดยคาดว่าจะมีพื้นที่สำนักงานที่กำลังจะเข้าสู่ตลาดเพิ่มอีก 175,800 ตร.ม. จาก 9 โครงการใหม่ ที่จะสร้างแล้วเสร็จ คิดเป็นประมาณร้อยละ 60 ของอุปทานใหม่ในย่านศูนย์กลางพาณิชยกรรม

ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา มีการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ใหม่โดยเฉลี่ยประมาณ 157,000 ตร.ม. ในแต่ละปี และในอนาคตหากกำหนดการก่อสร้างตั้งแต่ไตรมาสที่ 3 ของปี 2564 จนถึงปี 2569 ยังเป็นไปตามแผนที่วางไว้ อุปทานของตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ทั้งหมดจะเติบโตรวม 1.67 ล้าน ตร.ม. หรือเฉลี่ย 302,000 ตร.ม. ต่อปี ทั้งนี้ ไนท์แฟรงค์ ได้ให้ข้อมูลว่าโครงการใหม่ ยังคงพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง และไม่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ที่ผ่านมามากนัก อีกทั้งคาดการณ์ว่าการเปิดโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนายังคงเป็นไปตามกำหนดการที่วางแผนที่ไว้ ถึงแม้ว่าการก่อสร้างในบางพื้นที่ที่มีความล่าช้าในบางช่วงเวลา เนื่องจากข้อกำหนดของรัฐบาลในการควบคุมการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 แต่ยังคงไม่ส่งผลกระทบในระยะยาวต่อการพัฒนาโครงการ เว้นแต่การระบาดจะมีความรุนแรงมากขึ้นและมีการประกาศใช้ข้อกำหนดจากภาครัฐที่มีความเข้มงวดมากยิ่งขึ้น ซึ่งอาจมีแนวโน้มทำให้เกิดความล่าช้าในการก่อสร้างเพิ่มขึ้น และเป็นการชะลอการเกิดอุปทานในตลาดในอนาคตได้



## อุปสงค์

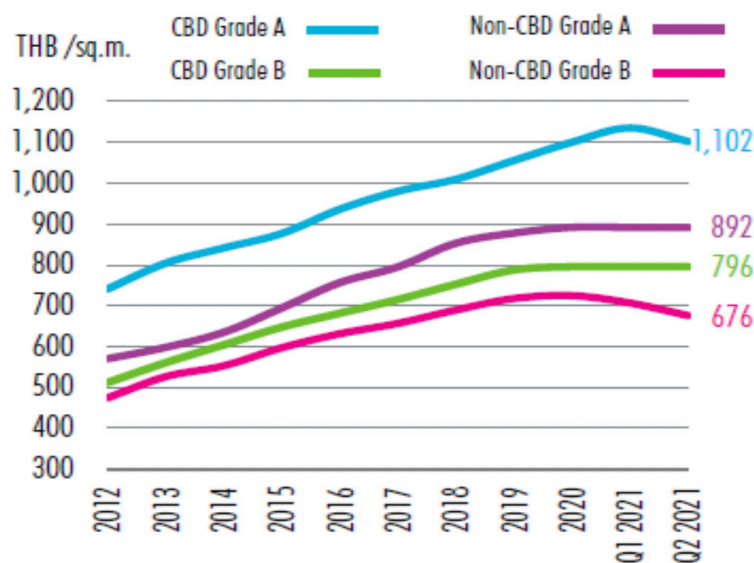
ด้านอุปสงค์ทางด้านพื้นที่สำนักงานให้เช่าในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร ในไตรมาส 2/2564 มีอุปสงค์ในพื้นที่สำนักงานรวม 8.31 ล้าน ตร.ม. หรือคิดเป็นอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ร้อยละ 88.7 ลดลงคิดเป็นร้อยละ 1.4 จากไตรมาสก่อนหน้า หรือคิดเป็นร้อยละ 2.5 จากไตรมาสเดียวกันในปีก่อนหน้า โดยมีอุปสงค์ในพื้นที่สำนักงานในพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรม (CBD) รวม 4.08 ล้าน ตร.ม. จากพื้นที่รวม 4.56 ล้าน ตร.ม. หรือคิดเป็นอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 89.5 ลดลงร้อยละ 0.7 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน อย่างไรก็ตามอัตราการเช่าพื้นที่สำหรับย่านเพลินจิต ชิดลม วิทยุ นานา โอศก และพร้อมพงษ์ เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.2 และ 0.2 ตามลำดับ ขณะที่พื้นที่นอกศูนย์กลางพาณิชยกรรม (Non-CBD) มีอัตราลดลงร้อยละ 1.9 มีเพียงแค่น่านพหลโยธิน - วิภาวดี ที่มีการเติบโตโดยมีอัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 0.9

## อัตราค่าเช่า

จากข้อมูล CBRE ไตรมาส 2/2564 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรดเอ ในพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรม (CBD) ปรับตัวลดลงกว่าร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 1,102 บาท/ตร.ม./เดือน ในขณะที่ค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรด เอ นอกพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรม (Non-CBD) มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 892 บาท/ตร.ม./เดือน ลดลงร้อยละ 0.66 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน อย่างไรก็ตามหากพิจารณาการปรับตัวของค่าเช่าเฉลี่ยในช่วงไตรมาส 2/2564 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยมีทิศทางปรับตัวลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งสะท้อนถึงภาวะการชะลอตัวการเติบโตของอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในตลาดอาคารสำนักงานที่ยังคงมีอยู่

## แผนภูมิแสดงอัตราค่าเช่าแยกตามประเภทอาคาร สำนักงานและทำเลที่ตั้ง

Figure 4: Rental Rates



ที่มา : ฝ่ายวิจัย บริษัท ซีบีอาร์อี ประเทศไทย

## ตารางแสดงพื้นที่สำนักงานให้เช่าและอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน

รายละเอียด	ไตรมาส 2/2564			ไตรมาส 1/2564		
	พื้นที่สำนักงาน รวม (ล้าน ตร.ม.)	พื้นที่ที่ถูกครอบ ครอง (ล้าน ตร.ม.)	อัตราค่าเช่า พื้นที่ (ร้อยละ)	พื้นที่สำนักงาน รวม (ล้าน ตร.ม.)	พื้นที่ที่ถูกครอบ ครอง (ล้าน ตร.ม.)	อัตราค่าเช่า พื้นที่ (ร้อยละ)
สำนักงานรวมในพื้นที่ กรุงเทพมหานคร	9.37	8.31	88.7	9.26	8.34	90.1
อุปทานสำนักงาน ในพื้นที่ศูนย์กลาง พาณิชย์กรรม	4.56	4.08	89.5	4.51	4.11	91.0
อุปทานสำนักงาน เกรดเอ ในพื้นที่ ศูนย์กลางพาณิชย์กรรม	1.58	1.39	88.0	1.54	1.40	90.7

ที่มา : ฝ่ายวิจัย บริษัท ซีบีอาร์อี ประเทศไทย

# ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2564



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย  
开泰基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT



## รายงานความเห็นของทรัสต์

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เนเวนเจอร์ (“กองทรัสต์”)

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“ทรัสต์”) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เนเวนเจอร์ (“กองทรัสต์”) ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด สำหรับระยะเวลารอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2564 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

นายวิวัฒน์ อัจฉริยวนิช

รองกรรมการผู้จัดการ

สายงานจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

10 พฤศจิกายน 2564



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 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เ็นเวนเจอร์

#### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เ็นเวนเจอร์ (“กองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 งบกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

#### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่า หลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

*ว.ม.*

## เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

มูลค่าของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	
อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2 (ค) 5 (ข) และ 8	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
<p>เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและมีสาระสำคัญในงบการเงินของกองทรัสต์ มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประมาณโดยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของสินทรัพย์แต่ละแห่ง โดยกองทรัสต์ได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระจากภายนอกเพื่อประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว</p> <p>เนื่องจากการกำหนดมูลค่ายุติธรรมมีการใช้ดุลยพินิจในข้อสมมติที่สำคัญ เรื่องดังกล่าวจึงเป็นเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบ</p>	<p>วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• การทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่กองทรัสต์ใช้ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์</li> <li>• การประเมินความเป็นอิสระ คุณสมบัติ และความสามารถของผู้ประเมินราคาของกองทรัสต์</li> <li>• พิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินราคา โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลในอดีต รวมถึงพิจารณาความสมเหตุสมผลในการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญจากปีก่อน ตลอดจนสุ่มทดสอบกับเอกสารที่เกี่ยวข้องและทดสอบการคำนวณของประมาณการกระแสเงินสดคิดลด</li> <li>• พิจารณาความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน</li> </ul>

## ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

*o/m*

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์และขอให้ทำการแก้ไข

#### ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต้องการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

#### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

อ.กน



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

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่าไม่มีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

๐๗



จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

วิไลวรรณ วัฒน

(วิไลวรรณ ผลประเสริฐ)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 8420

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

25 พฤศจิกายน 2564

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์  
งบแสดงฐานะการเงิน

		30 กันยายน	
	หมายเหตุ	2564	2563
		(บาท)	
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์			
ตามมูลค่ายุติธรรม	8	10,988,788,927	10,197,800,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วย			
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	9	1,129,086,908	1,060,050,695
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	10, 16	55,558,915	37,163,962
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	11, 16	21,274,543	33,437,974
ดอกเบี้ยค้างรับ	16	40,300	43,170
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า		3,015,521	2,855,423
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	12	-	14,148,469
สินทรัพย์อื่น		2,264,050	2,612,680
รวมสินทรัพย์		12,200,029,164	11,348,112,373
<b>หนี้สิน</b>			
หนี้สินตามสัญญาเช่า	8, 16	801,924,819	-
เจ้าหนี้อื่น	16	15,452,941	14,069,251
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	16	49,561,986	89,296,390
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	16	27,937,462	24,883,548
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	16	299,714,335	288,688,813
หุ้นกู้	13	1,998,136,973	1,997,841,113
หนี้สินอื่น		17,221,668	3,799,408
รวมหนี้สิน		3,209,950,184	2,418,578,523
สินทรัพย์สุทธิ		8,990,078,980	8,929,533,850

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์**  
**งบแสดงฐานะการเงิน**

		30 กันยายน	
	หมายเหตุ	2564	2563
		(บาท)	
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์		8,046,150,000	8,046,150,000
กำไรสะสม	14	943,928,980	883,383,850
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>8,990,078,980</b>	<b>8,929,533,850</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)</b>		<b>11.0334</b>	<b>10.9591</b>
<b>จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)</b>		<b>814,800,000</b>	<b>814,800,000</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์**  
**งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน**

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุน ใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

	พื้นที่เฉพาะ	30 กันยายน 2564			30 กันยายน 2563		
		ร้อยละของ		ร้อยละของ	ร้อยละของ		ร้อยละของ
ประเภทเงินลงทุน	กองทรัสต์	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าเงินลงทุน
		(บาท)			(บาท)		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 8)							
สิทธิการเช่าอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง และงานระบบ							
โครงการปาร์ควนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ (โดยไม่รวมพื้นที่ใน							
ส่วนที่ประกอบกิจการ โรงแรม ดิ โอ กระเพรสทีจ กรุงเทพฯ)							
ที่ตั้ง อาคารเลขที่ 57 ถนนวิบูลย์ แขวงดูมพินี							
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330							
สิทธิการเช่าอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง							
และงานระบบ	53,304 ตรม.	2,984,273,811			2,984,273,811		
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์		5,581,000			5,581,000		
		2,989,854,811			2,989,854,811		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า		30,498,205			30,498,205		
สินทรัพย์สิทธิการใช้		310,687,249			-		
		3,331,040,265	3,612,070,578	29.81	3,020,353,016	3,307,000,000	29.37

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

วัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยเริ่มต้นจากเงินจอร์  
งบประมาณรายละเอียดการลงทุน

	พื้นที่เฉพาะ	30 กันยายน 2564		30 กันยายน 2563	
		ร้อยละของ		ร้อยละของ	
ประเภทการลงทุน	ส่วนของ				
	กองทรัสต์	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าเงินลงทุน	มูลค่าเงินลงทุน
		(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	
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าช่วง		63,812,246		63,812,246	
สินทรัพย์สิทธิการใช้		501,811,863		-	
		7,380,037,534	7,376,718,349	6,878,225,671	61.21
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		10,711,077,799	10,988,788,927	9,898,578,687	90.58

หมายเหตุประกอบงบการเงินนี้เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดต้นเวนเจอร์  
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

	30 กันยายน 2564		30 กันยายน 2563	
	ร้อยละของ		ร้อยละของ	
ประเภทเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์				
หน่วยลงทุน				
กองทุนเปิดกรุงศรีตราสารเพิ่มทรัพย์	69,165,147	69,188,092	0.57	441,013,279
กองทุนเปิดกรุงศรีสามารถตราสารหนี้	847,011,897	860,014,645	7.10	619,037,416
กองทุนเปิดเค เอสเอฟ พลัส	198,914,057	199,884,171	1.65	-
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์	1,115,091,101	1,129,086,908	9.32	1,060,050,695
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น	11,826,168,900	12,117,875,835	100.00	11,257,850,695

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	หมายเหตุ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
		30 กันยายน	
		2564	2563
		(บาท)	
<b>รายได้จากการลงทุน</b>			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	16	1,112,595,550	1,178,776,374
รายได้ดอกเบี้ย	16	143,199	330,932
รายได้อื่น		9,231,863	4,195,563
<b>รวมรายได้</b>		<b>1,121,970,612</b>	<b>1,183,302,869</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ต้นทุนการเช่าและบริการ	16	115,737,062	190,811,869
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	15, 16	19,177,775	19,168,835
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	15, 16	9,297,424	9,159,958
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	15	2,463,245	2,270,780
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	15, 16	129,331,995	129,874,033
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,854,175	3,119,376
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		3,865,851	4,337,849
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	12	14,148,469	30,106,666
ต้นทุนทางการเงิน	16	107,918,919	73,086,211
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<b>403,794,915</b>	<b>461,935,577</b>
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>		<b>718,175,697</b>	<b>721,367,292</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เด้วเนเจอร์  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่

30 กันยายน

2564 2563

(บาท)

รายการ (ขาดทุน) กำไรสุทธิจากเงินลงทุน

รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์

14,730,918 8,734,134

รายการ (ขาดทุน) กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนใน  
หลักทรัพย์

(6,181,540) 280,698

รายการ (ขาดทุน) กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนใน  
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

8 (21,510,185) 16,800,000

รวมรายการ (ขาดทุน) กำไรสุทธิจากเงินลงทุน

(12,960,807) 25,814,832

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

705,214,890 747,182,124

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์แวนเจอร์  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่

30 กันยายน

หมายเหตุ

2564

2563

(บาท)

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ในระหว่างปี

กำไรจากการลงทุนสุทธิ		718,175,697	721,367,292
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์		14,730,918	8,734,134
รายการ (ขาดทุน) กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนใน หลักทรัพย์		(6,181,540)	280,698
รายการ (ขาดทุน) กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนใน สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	8	(21,510,185)	16,800,000
<b>การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>		<b>705,214,890</b>	<b>747,182,124</b>
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	17	(644,669,760)	(666,506,401)
<b>การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี</b>		<b>60,545,130</b>	<b>80,675,723</b>
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 1 ตุลาคม		8,929,533,850	8,848,858,127
<b>สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน</b>		<b>8,990,078,980</b>	<b>8,929,533,850</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์แวนเจอร์**  
งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่

30 กันยายน

2564 2563

(บาท)

**กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน**

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	705,214,890	747,182,126
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจาก		
การดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(1,742,160,000)	(1,355,900,000)
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	1,681,673,165	1,247,878,803
การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	14,148,469	30,106,666
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	12,163,431	(15,699,825)
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	(160,098)	15,563,344
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในสินทรัพย์อื่น	348,630	(885,882)
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่น	1,383,690	7,183,047
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(10,498,772)	15,186,613
การเพิ่มขึ้นในรายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	3,053,914	1,561,779
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	11,025,522	(14,080,876)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในหนี้สินอื่น	13,422,260	(1,963,195)
ดอกเบี้ยรับ	(143,199)	(330,932)
รับดอกเบี้ย	146,069	512,139
ต้นทุนทางการเงิน	107,918,919	73,086,211

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์  
งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่

30 กันยายน

2564

2563

(บาท)

รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์

(14,730,918)

(8,734,134)

รายการ (ขาดทุน) กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์

6,181,540

(280,698)

รายการ (ขาดทุน) กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนใน

สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

21,510,185

(16,800,000)

เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน

810,497,697

723,585,186

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า

(74,836,200)

-

จ่ายดอกเบี้ย

(72,600,000)

(72,798,904)

การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

(644,666,544)

(666,503,348)

เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน

(792,102,744)

(739,302,252)

เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ

18,394,953

(15,717,066)

เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันที่ 1 ตุลาคม

37,163,962

52,881,028

เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันที่ 30 กันยายน

55,558,915

37,163,962

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



# ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

### หมายเหตุ สารบัญ

1	ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
3	การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี
4	นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน
5	นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
6	ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (Covid-19)
7	ความเสี่ยงทางการเงิน
8	เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม
9	เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน
10	เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
11	ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ
12	ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี
13	หุ้นกู้
14	กำไรสะสม
15	ค่าใช้จ่าย
16	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
17	การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
18	ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน
19	ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน
20	ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน
21	ภาวะผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน
22	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลาที่รายงาน

# ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2564

### 1 ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์ (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พระราชบัญญัติฯ”) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 22 มีนาคม 2559 ระหว่างบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด”) ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2559 โดยเป็นกองทรัสต์ ประเภทไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์และไม่มีกำหนดอายุโครงการ มีวัตถุประสงค์เพื่อระดมทุนจากนักลงทุนทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล รวมถึงเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และเงินประกันการเช่า โดยลงทุนใน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการปาร์ควนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ และโครงการสาทรสแควร์ (ดูรายละเอียดของเงินลงทุนในหมายเหตุ 8)

เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2559 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 4 เมษายน 2559 เป็นต้นไป

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด”) (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และบริษัท นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 23.48 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้ว (30 กันยายน 2563: ร้อยละ 22.64)

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

## 2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

### (ก) เกณฑ์การถือปฏิบัติ

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (“สมาคม”) กำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งออกและประกาศโดยสมาคมในเดือนกุมภาพันธ์ 2563 สำหรับเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชียังกล่าวไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์จะถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ประกาศโดยสภาวิชาชีพบัญชี (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”)

ทั้งนี้การถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชียังกล่าว มีผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ และผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนี้ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุข้อ 3

นอกจากนี้ กองทรัสต์ไม่ได้นำมาตราฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ซึ่งยังไม่มีผลบังคับใช้ในงวดปัจจุบันมาถือปฏิบัติในการจัดทำงบการเงินนี้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ กองทรัสต์ได้ประเมินผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่องบการเงินจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่เหล่านี้ ซึ่งคาดว่าไม่มีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินในงวดที่ถือปฏิบัติ

### (ข) สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้นำเสนอเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทรัสต์ ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้แสดงเป็นหลักพันบาท ยกเว้นระบุไว้เป็นอย่างอื่น

### (ค) การใช้วิจารณญาณและการประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้บริหารใช้วิจารณญาณ การประมาณการและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

ข้อมูลเกี่ยวกับการประมาณความไม่แน่นอนและข้อสมมติที่สำคัญในการกำหนดนโยบายการบัญชี มีผลกระทบสำคัญต่อการรับรู้จำนวนเงินในงบการเงินซึ่งประกอบด้วยหมายเหตุประกอบงบการเงินต่อไปนี้

- |               |   |
|---------------|---|
| หมายเหตุข้อ 6 | ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (Covid-19)   |
| หมายเหตุข้อ 8 | เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ - ข้อสมมติหลักที่กระทบต่อการประมาณมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ |

### 3 การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี

ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 กองทรัสต์ได้ถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชีเป็นครั้งแรก โดยปรับปรุงรายการผลกระทบสะสมที่เกิดจากการใช้แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้กับยอดยกมาของกำไรสะสม ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563 รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีได้กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 3(ก) ถึงข้อ 3(ง)

#### ก. การบัญชีเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงิน

ตามแนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดให้กองทรัสต์วัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม ซึ่งไม่แตกต่างจากนโยบายการบัญชีเดิม และกำหนดให้วัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายโดยรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง เดิมกองทรัสต์รับรู้ดอกเบี้ยจ่ายด้วยอัตราดอกเบี้ยตามสัญญาตามเกณฑ์คงค้าง

การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวข้างต้นไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์

#### ข. การบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า

ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 กองทรัสต์ถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับการบัญชีของสัญญาเช่าโดยปรับปรุงรายการผลกระทบสะสมที่เกิดขึ้นกับยอดยกมาของกำไรสะสม

เดิมกองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าจะรับรู้รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานและประโยชน์ที่ได้รับที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า แนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดให้กองทรัสต์ต้องรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ทั้งนี้หนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของสัญญาหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่าหากไม่มีอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของสัญญา

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า		(พันบาท)
<b>ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563</b>		
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น		812,499
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายลดลง		29,238
หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น		(841,737)
<b>การวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่า</b>		(พันบาท)
ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าดำเนินงาน ณ วันที่ 30 กันยายน 2563		1,210,952
มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่คิดลดโดยใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่ม		
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563		841,737
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่รับรู้ ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563		841,737
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ร้อยละต่อปี)		4.03

#### ค. ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสีย

แนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดให้กองทรัสต์รับรู้ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียที่เกิดขึ้นตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นรายการหักออกจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายละส่วนหนึ่งจำนวน สำหรับค่าใช้จ่ายรายการดังกล่าวที่เกิดขึ้นก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563 กองทรัสต์สามารถทยอยรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามนโยบายการบัญชีเดิม (ดูหมายเหตุข้อ 12)

#### ง. การวัดมูลค่ายุติธรรม

แนวปฏิบัติทางบัญชีได้กำหนดวัตถุประสงค์ของการวัดมูลค่ายุติธรรม คือ ประเมินการราคาสำหรับรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติในการขายสินทรัพย์หรือการโอนหนี้สินที่จะเกิดขึ้นระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมภายใต้สภาพปัจจุบันของตลาด เดิมมูลค่ายุติธรรมหมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์หรือโอนหนี้สินกัน ในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยน และสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน นอกจากนี้ แนวปฏิบัติทางบัญชีได้กำหนดการเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่ายุติธรรม กองทรัสต์จึงเปิดเผยเพิ่มเติมดังที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 20

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

#### 4 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

#### 5 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน ยกเว้นที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 3

##### (ก) เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงาน



## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนรวมต้นทุนการทำรายการและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน” (2563:แสดงเป็นรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์)

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ราคายุติธรรมกำหนดจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กองทรัสต์จัดให้มีการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยทุกๆ 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้มา หรือวันที่ประเมินราคาทรัพย์สินครั้งล่าสุดหรือวันที่จำหน่ายทรัพย์สิน หรือเมื่อมีข้อบ่งชี้การด้อยค่า และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด กองทรัสต์ จะไม่แต่งตั้งผู้ประเมินราคารายเดียวกันให้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินติดต่อกันเกินสองครั้ง

กำไรและขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ คือผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน”

#### (ข) เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

##### นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563

เงินลงทุนรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อกองทรัสต์เป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของตราสารนั้นด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของเงินลงทุนบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่ารวมถึงรายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

##### การตัดรายการออกจากบัญชี

กองทรัสต์ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงินได้ถูกโอนหรือในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในสินทรัพย์ทางการเงิน

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์แวนเจอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

#### การหักกลับ

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะหักกลับกันเพื่อรายงานในงบแสดงฐานะการเงินด้วยจำนวนสุทธิที่ต่อเมื่อกองทรัสต์มีสิทธิบังคับใช้ตามกฎหมายในการหักกลับจำนวนเงินที่รับรู้และตั้งใจที่จะชำระด้วยจำนวนเงินสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

#### นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 ตุลาคม 2563

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในหลักทรัพย์แสดงตามมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหน่วยลงทุนที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์คำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหลักทรัพย์

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในงบกำไรขาดทุน

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนถือเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่าย ณ วันที่จำหน่ายเงินลงทุน ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

#### (ค) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในงบกระแสเงินสดประกอบด้วยยอดเงินสดและยอดเงินฝากธนาคาร

#### (ง) ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

#### นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

ค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสัญญา ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นประมาณการ โดยใช้ตารางการตั้งสำรอง ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้ต่างๆ และการประเมินทั้งข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจะถูกกลับรายการเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลัง และการเพิ่มขึ้นนั้นสัมพันธ์โดยตรงกับขาดทุนที่เคยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

รายได้ค่าเช่าค้างรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

#### นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 ตุลาคม 2563

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้เป็น “ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ลูกหนี้แสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ ซึ่งประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ หนี้สูญจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อเกิดขึ้น

#### (จ) ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามที่จ่ายจริง ได้แก่ ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี

#### (ฉ) สัญญาเช่า

##### นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาของทรัสต์จะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่

# ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

### ในฐานะผู้เช่า

กองทรัสต์รับรู้สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล

สิทธิการใช้ทรัพย์สินใช้วัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยด้วยราคาทุนและจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 5 (ก)

ต้นทุนของสิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่าปรับปรุงด้วยจำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเริ่มมีผลรวมกับต้นทุนทางตรงเริ่มแรก

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล คัดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของสัญญาเช่า หรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกองทรัสต์หากอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของสัญญาเช่าไม่สามารถกำหนดได้ และวัดมูลค่าภายหลังด้วยวิธีราคาทุนจำหน่ายตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ค่าเช่ารวมถึงค่าเช่าคงที่ และจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า หากกองทรัสต์มีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิ

หนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกรับมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงค่าเช่า การเปลี่ยนแปลงประมาณการจำนวนเงินที่คาดว่าจะต้องจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ หรือการเปลี่ยนแปลงการประเมินการใช้สิทธิเลือกซื้อ สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า เมื่อมีการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ จะปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของสิทธิการใช้หรือรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน หากมูลค่าตามบัญชีของสิทธิการใช้ได้ถูกลดมูลค่าลงจนเป็นศูนย์แล้ว

### นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 ตุลาคม 2563

สัญญาเช่าซึ่งกองทรัสต์ได้รับส่วนใหญ่มูลค่าของความเสี่ยงและผลตอบแทนจากการครอบครองทรัพย์สินที่เช่านั้นๆ ให้จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงิน ส่วนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ได้มาโดยทำสัญญาเช่าการเงินบันทึกเป็นสินทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าคือจำนวนเงินที่ผู้เช่าต้องจ่ายชำระตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่าไม่รวมค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้น สินทรัพย์ถูกวัดมูลค่าภายหลังตามนโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติสำหรับสินทรัพย์นั้น

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

สินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่าอื่นได้จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานและไม่ถูกรับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินของ กองทรัสต์ ค่าเช่าจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นต้องนำมารวมคำนวณจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามระยะเวลาที่คงเหลือของสัญญาเช่า เมื่อ ได้รับการยืนยันการปรับค่าเช่า

#### ในฐานะผู้ให้เช่า

นโยบายการบัญชีสำหรับผู้ให้เช่ากล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 5 (ฉ)

#### (ข) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยบันทึกเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการเกิดหนี้สิน ภายหลังจากการ บันทึกหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจะบันทึกต่อมาโดยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย ผลต่างระหว่างยอดหนี้เริ่มแรกและยอด หนี้เมื่อครบกำหนดไถ่ถอนจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุการกู้ยืมโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

#### (ข) การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมคือราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจ่ายชำระเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพ ปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่าในตลาดหลัก หรือตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุด (หากไม่มีตลาดหลัก) ที่ กองทรัสต์สามารถเข้าถึงได้ในวันดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสะท้อนผลกระทบของความเสี่ยงที่ไม่ สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของภาระผูกพัน

นโยบายการบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์หลายข้อกำหนดให้มีการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ และหนี้สินทางการเงิน และสินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่ใช่ทางการเงิน

กองทรัสต์วัดมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินโดยใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่อง หาก สามารถหาได้ ตลาดจะถือว่ามี 'สภาพคล่อง' หากรายการของสินทรัพย์หรือหนี้สินเกิดขึ้นอย่างสม่ำเสมอใน จำนวนที่เพียงพอซึ่งสามารถให้ข้อมูลราคาได้อย่างต่อเนื่อง

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

หากไม่มีราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องกองทรัสต์ใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่มีความเกี่ยวข้องให้มากที่สุด และลดการใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ให้น้อยที่สุด การเลือกเทคนิคการประเมินมูลค่าจะพิจารณาปัจจัยทั้งหมดที่ผู้ร่วมตลาดคำนึงถึงในการกำหนดราคาของ

หากสินทรัพย์หรือหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมมีราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขายของทรัสต์วัดมูลค่าสินทรัพย์และสถานะการเป็นสินทรัพย์ด้วยราคาเสนอซื้อ และวัดมูลค่าหนี้สินและสถานะการเป็นหนี้สินด้วยราคาเสนอขาย

หลักฐานที่ดีที่สุดสำหรับมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกคือราคาของการทำรายการ เช่น มูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนที่ให้หรือได้รับ หากกองทรัสต์พิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแตกต่างจากราคาของการทำรายการและมูลค่ายุติธรรมไม่ว่าจะได้มาจากราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่เหมือนกันหรือโดยใช้เทคนิคการวัดมูลค่าซึ่งใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ซึ่งตัดสินว่าไม่มีนัยสำคัญต่อการวัดมูลค่า ทำให้เครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมปรับด้วยผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกและราคาของการทำรายการ และรับรู้เป็นรายการรอตัดบัญชีซึ่งจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยเกณฑ์ที่เหมาะสมตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินแต่ต้องไม่ช้ากว่าการวัดมูลค่ายุติธรรมที่ใช้หลักฐานสนับสนุนทั้งหมดจากข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ในตลาดหรือเมื่อรายการดังกล่าวสิ้นสุดลง

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กองทรัสต์ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

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

หากข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินถูกจัดประเภทลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่แตกต่างกัน การวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวมจะถูกจัดประเภทในภาพรวมในระดับเดียวกันตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมของข้อมูลที่อยู่ในระดับต่ำสุดที่มีนัยสำคัญสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวม

กองทรัสต์รับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น



## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์แมนแวนเจอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

#### (ณ) รายได้ค่าเช่า

##### นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563

เมื่อกองทรัสต์เป็นผู้ให้เช่า กองทรัสต์จะพิจารณา ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าว่าได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าหรือไม่ หากมี สัญญาเช่าดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน หากไม่มี สัญญาเช่าดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

หากสัญญาที่มีส่วนประกอบที่เป็นสัญญาเช่าและมีส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่า กองทรัสต์จะบันทึกส่วนถึงตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ

กองทรัสต์รับรู้ค่าเช่าที่ได้รับจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ค่าเช่าด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และแสดงเป็นส่วนหนึ่งของ ‘รายได้ค่าเช่า’ ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีที่ได้รับ รายได้ค่าเช่าข้างรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

กองทรัสต์รับรู้ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุนด้วยจำนวนเงินลงทุนสุทธิของสัญญาเช่า ซึ่งประกอบด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าและมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับประกันคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า รายได้ดอกเบี้ยจากสัญญาเช่าเงินทุนจะถูกบันทึกเป็นส่วนในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีเพื่อสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ในแต่ละงวดของกองทรัสต์ที่ได้จากเงินลงทุนสุทธิคงเหลือตามสัญญาเช่า

กองทรัสต์ถือปฏิบัติตามข้อกำหนดการตัดรายการและการด้อยค่าตามที่กำหนดในหมายเหตุข้อ 5(ข) และข้อ 5(ง) กองทรัสต์สอบทานมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับประกันที่ประมาณการไว้ ซึ่งใช้ในการคำนวณเงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่าอย่างสม่ำเสมอ

##### นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 ตุลาคม 2563

รายได้ค่าเช่ารับรู้ในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญา รายได้ค่าบริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าจะรับรู้เมื่อมีการให้บริการแก่ลูกค้าแล้ว และรายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้เป็น “รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน” แสดงรวมอยู่ในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

#### (ญ) รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กองทรัสต์คาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม ภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

รายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่งเมื่อได้ให้บริการ ต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

#### (ฉ) ดอกเบี้ย

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563

อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงคืออัตราที่ใช้คิดลดประมาณการการจ่ายชำระเงินหรือรับเงินในอนาคตตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของเครื่องมือทางการเงินของ

- มูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงิน หรือ
- ราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สินทางการเงิน

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 ตุลาคม 2563

ดอกเบี้ยรับบันทึกในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกันบันทึกในงบกำไรขาดทุนตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น

#### (ค) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์แวนเจอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

#### (ฐ) ภาษีเงินได้

กองทรัสต์นี้เป็นกองทรัสต์ที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงิน

#### (ท) การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์บันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

#### (ค) บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกองทรัสต์ หรือ บุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกองทรัสต์ หรือ กองทรัสต์มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น

### 6 ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (Covid-19)

สถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ยังคงเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเริ่มมีการแจกจ่ายวัคซีนในระหว่างปี 2564 ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์มีการติดตามสถานการณ์ดังกล่าวอย่างใกล้ชิด ในการควบคุมให้มีผลกระทบต่อธุรกิจให้น้อยที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ โดยกองทรัสต์ได้มีมาตรการช่วยเหลือแก่ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบ ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 สถานการณ์การแพร่ระบาดดังกล่าวยังไม่สิ้นสุดลง ทำให้เกิดความไม่แน่นอนในประมาณการผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และอาจมีผลกระทบต่องบการเงินในรอบปีบัญชีถัดไป

### 7 ความเสี่ยงทางการเงิน

#### ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยคือ ความเสี่ยงที่มูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไป เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาด

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

ตารางต่อไปนี้ได้สรุปความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยของกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วยสินทรัพย์ของกองทรัสต์ตามมูลค่ายุติธรรมและจำแนกตามประเภทอัตราดอกเบี้ย

	ยอดคงเหลือของเครื่องมือทางการเงินสุทธิ			
	มีอัตราดอกเบี้ย			
	ปรับขึ้นลงตาม	มีอัตราดอกเบี้ย	ไม่มีอัตรา	
สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน	อัตราตลาด	คงที่	ดอกเบี้ย	รวม
		(พันบาท)		
ณ วันที่ 30 กันยายน 2564				
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์				
ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	10,988,789	10,988,789
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วย				
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	-	1,129,087	1,129,087
เงินฝากธนาคาร	27,921	-	27,634	55,555
หนี้สิน				
หุ้นกู้	-	1,998,137	-	1,998,137

#### ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทรัสต์มีความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการที่คู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงิน เนื่องจากกองทรัสต์มีลูกหนี้ อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

#### ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทรัสต์ไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

#### ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีเงินลงทุนในตราสารทุน และตราสารหนี้ ซึ่งผลตอบแทนของเงินลงทุนดังกล่าวขึ้นอยู่กับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การเมือง สถานการณ์ตลาดเงินและตลาดทุน ซึ่งสถานการณ์ดังกล่าวอาจมีผลกระทบทางด้านบวกหรือด้านลบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกตราสาร ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทรูทกิจของผู้ออกตราสารว่ามีความสัมพันธ์กับความผันผวนของตลาดมากน้อยเพียงใดอันอาจทำให้ราคาของตราสารเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

#### นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์บริหารความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนโดยกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง เช่น การกระจายประเภทเงินลงทุน และการวิเคราะห์ฐานะของกิจการที่จะลงทุน

## 8 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

### โครงการปาร์ควนเซอร์ อีโคเพล็กซ์

ที่ตั้ง	ห้วยมถนุนเพลินจิต - วิทยุ เชื่อมต่อโดยตรงจากรถไฟฟ้า (BTS) สถานีเพลินจิต
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของหม่อมหลวง สุธาดา เกษมสันต์ มีเนื้อที่รวม 5 ไร่ 36.2 ตารางวา (กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุนในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการ)
เจ้าของกรรมสิทธิ์อาคาร	อาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของ บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด
พื้นที่รวม (Gross floor area)	53,304 ตารางเมตร (ไม่รวมพื้นที่โรงแรม ดิ โอ กูระ เพรสทิจ กรุงเทพฯ)
พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net leasable area)	ประมาณ 27,418 ตารางเมตร (30 กันยายน 2563: 27,475 ตารางเมตร)
ปีที่สร้างเสร็จ	2554
ลักษณะการลงทุน	<ol style="list-style-type: none"><li>สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคารโครงการปาร์ควนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ พร้อมทั้งส่วนควบของอาคาร และงานระบบโดยไม่รวมพื้นที่ในส่วนที่ประกอบกิจการ โรงแรม ดิ โอ กูระ เพรสทิจ กรุงเทพฯ บริเวณชั้น 23 - 34 บางส่วนของบริเวณชั้น 1 - 8 (ยกเว้นชั้น 5) บางส่วนของบริเวณชั้นคาดฟ้า และบางส่วนของบริเวณชั้นใต้ดิน</li><li>กรรมสิทธิ์เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์</li></ol>

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

ระยะเวลาการลงทุน	ประมาณ 26 ปี (สิ้นสุดวันที่ 5 กันยายน พ.ศ. 2584)
การต่ออายุสัญญาเช่า	เมื่อผู้ให้เช่าได้รับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าหลัก ผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิในการลงทุนและสิทธิในการปฏิเสธก่อนแก่ผู้เช่าในการพิจารณาเช่าทรัพย์สินที่เช่า

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

กองทรัสต์ได้เข้าจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับกรมที่ดินแล้วเมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2559

#### โครงการสาทร สแควร์

ที่ตั้ง	ห้วมุมถนนสาทร - นราธิวาสราชนครินทร์ เชื่อมต่อโดยตรงจากรถไฟฟ้า (BTS) สถานีช่องนนทรี
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคาร	ที่ดินและอาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยมีเนื้อที่รวม 5 ไร่ 60.32 ตารางวา
พื้นที่รวม (Gross floor area)	114,567 ตารางเมตร
พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net leasable area)	ประมาณ 72,754 ตารางเมตร (30 กันยายน 2563: 73,955 ตารางเมตร)
ปีที่สร้างเสร็จ	2554
ลักษณะการลงทุน	1 สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน 2 สิทธิการเช่าช่วงพร้อมทั้ง ส่วนควบและงานระบบอาคารสำนักงานสาทร สแควร์ 3 กรรมสิทธิ์เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์
ระยะเวลาการลงทุน	ประมาณ 25 ปี (สิ้นสุดวันที่ 6 ตุลาคม พ.ศ. 2583)



## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

การต่ออายุสัญญาเช่าช่วง

เมื่อผู้ให้เช่าช่วงได้รับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าหลัก ผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้สิทธิในการลงทุนและสิทธิในการปฏิเสธก่อนแก่ผู้เช่าช่วงในการพิจารณาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วง

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

กองทรัสต์ได้เข้าจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงกับกรมที่ดินแล้วเมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2559

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน มีดังนี้

	2564	2563
	(พันบาท)	
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ - ราคาทุน		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้นปี	9,898,579	9,898,579
บวก เพิ่มขึ้นจากการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์	812,499	-
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 30 กันยายน	10,711,078	9,898,579

# ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

	2564	2563
	(พันบาท)	
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้นปี	299,221	282,421
บวก (ขาดทุน) กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี	(21,510)	16,800
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สิ้นปี	277,711	299,221
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 30 กันยายน	10,988,789	10,197,800

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยวิธีวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต ตามรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระที่ประเมินเมื่อวันที่ 30 กันยายน 2564 มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3

เทคนิคการประเมินมูลค่า	ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ	ความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญและการวัดมูลค่ายุติธรรม
การคิดลดกระแสเงินสด รูปแบบการประเมินมูลค่าพิจารณาถึงมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิที่ได้จากทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าที่คาดไว้ระยะเวลาการเช่า และอัตราการครอบครองกระแสเงินสดสุทธิที่คาดไว้จะถูกคิดลดโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงซึ่งพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน	<ul style="list-style-type: none"> <li>อัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นของค่าเช่าเฉลี่ย (ปาร์ควอเตอร์ : ตัวเฉลี่ย 4% - 5% ต่อปี, สาทร สแควร์ ตัวเฉลี่ย 4% - 5% ต่อปี)</li> <li>อัตราการครอบครองเฉลี่ย (ปาร์ควอเตอร์ : ตัวเฉลี่ย 95% - 96% ต่อปี, สาทร สแควร์ ตัวเฉลี่ย 93% ต่อปี)</li> <li>อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ปาร์ควอเตอร์ : 702 - 3,836 บาทต่อตารางเมตร, สาทร สแควร์ 603 - 2,382 บาทต่อตารางเมตร)</li> <li>อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว 9.25%</li> <li>อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน : 6% - 7%</li> </ul>	<p>ความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญและการวัดมูลค่ายุติธรรม</p> <p>มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) หาก</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>อัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นของค่าเช่าที่ประมาณการไว้สูงขึ้น (ลดลง)</li> <li>อัตราการครอบครองเพิ่มขึ้น (ลดลง)</li> <li>อัตราค่าเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น (ลดลง)</li> <li>อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้วต่ำลง (สูงขึ้น)</li> </ul>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

สัญญาเช่า

ในฐานะผู้เช่า

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน

2564

2563

(พันบาท)

จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า

35,023

-

ค่าเช่าจ่าย

-

59,581

ในปี 2564 กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าของกองทรัสต์มีจำนวน 74.84 ล้านบาท

9 เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน มีดังต่อไปนี้

2564

2563

(พันบาท)

ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563 และ 2562

1,060,051

943,014

เพิ่มขึ้น

1,742,160

1,355,900

จำหน่าย

(1,681,673)

(1,247,879)

กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์

14,731

8,735

(ขาดทุน) กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์

(6,182)

281

ณ วันที่ 30 กันยายน

1,129,087

1,060,051

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

10 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

กองทรัสต์มีรายละเอียดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดดังต่อไปนี้

	2564		2563	
		อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย
	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)
<b>เงินสดในมือ</b>	4	-	9	-
<b>เงินฝากกระแสรายวัน</b>				
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	27,634	-	95	-
<b>เงินฝากออมทรัพย์</b>				
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	27,800	0.25	36,939	0.25
ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	121	0.20	121	0.20
<b>รวม</b>	<b>55,559</b>		<b>37,164</b>	

11 ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

	หมายเหตุ	2564	2563
		(พันบาท)	
<b>ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ</b>			
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	16	16	513
บุคคลหรือกิจการอื่นๆ		12,143	13,738
		<b>12,159</b>	<b>14,251</b>
<b>รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน</b>			
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	16	1,251	556
บุคคลหรือกิจการอื่นๆ		7,865	18,631
		<b>9,116</b>	<b>19,187</b>
<b>รวม</b>		<b>21,275</b>	<b>33,438</b>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เด้นเวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

การวิเคราะห์อายุของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการมีดังนี้

	หมายเหตุ	2564	2563
		(พันบาท)	
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน			
ยังไม่ครบกำหนดชำระ		16	513
	16	<u>16</u>	<u>513</u>
บุคคลหรือกิจการอื่นๆ			
ยังไม่ครบกำหนดชำระ		3	4,694
เกินกำหนดชำระ:			
น้อยกว่า 3 เดือน		7,298	9,042
มากกว่า 3 เดือนแต่ไม่เกิน 6 เดือน		4,842	-
มากกว่า 6 เดือน		-	2
		<u>12,143</u>	<u>13,738</u>
รวม		<u>12,159</u>	<u>14,251</u>
รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน		9,116	19,187
รวม		<u>21,275</u>	<u>33,438</u>

12 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

	2564	2563
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 ตุลาคม	14,148	44,255
รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในระหว่างปี	(14,148)	(30,107)
ณ วันที่ 30 กันยายน	<u>-</u>	<u>14,148</u>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

13 หุ้นกู้

	2564	2563
	(พันบาท)	
หุ้นกู้	2,000,000	2,000,000
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดบัญชี	(1,863)	(2,159)
สุทธิ	<u>1,998,137</u>	<u>1,997,841</u>

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

ทั้งนี้กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดและดำรงสัดส่วนการกู้ยืมเงินในอัตราส่วนไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ สิ้นงวดบัญชีรายปีตลอดอายุของหุ้นกู้

14 กำไรสะสม

	2564	2563
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 ตุลาคม	883,384	802,708
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	718,176	721,367
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	14,731	8,734
(ขาดทุน) กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(27,692)	17,081
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน	(644,670)	(666,506)
ณ วันที่ 30 กันยายน	<u>943,929</u>	<u>883,384</u>



## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

#### 15 ค่าใช้จ่าย

##### (ก) ค่าธรรมเนียมการจัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จากกองทรัสต์ ดังนี้

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

ทั้งนี้ รายได้จากการลงทุนสุทธิหลังปรับปรุงแล้ว หมายถึง รายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์บวกดอกเบี้ยรับจากเงินฝากธนาคารและหักค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ แต่ไม่รวมถึงค่าธรรมเนียมผันแปรของผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย และปรับปรุงด้วยรายการที่มีได้จ่ายเป็นเงินสดจากค่าเช่าพื้นที่อาคารและรายการที่มีได้รับเป็นเงินสดจากรายได้ค่าเช่าและบริการ

##### (ข) ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 0.1 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ แต่ต้องไม่น้อยกว่าอัตราขั้นต่ำที่ 8 ล้านบาทต่อปี

##### (ค) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน คิดในอัตราร้อยละ 0.032 ต่อปีของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์

##### (ง) ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนภายใต้สัญญาการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน ประมาณ 15 - 33 ล้านบาทต่อปี สำหรับโครงการปาร์ควนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ และประมาณ 19 - 45 ล้านบาทต่อปี สำหรับโครงการสาทร สแควร์ โดยคิดในอัตรารายได้ที่แตกต่างกันในแต่ละปีตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยชำระเป็นรายเดือน

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

- (2) ค่าธรรมเนียมผันแปรในการจัดการทรัพย์สินสำหรับโครงการปาร์กเวนเชอร์ 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 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปีของทรัสต์ มีรายการธุรกิจระหว่างกันที่สำคัญกับบริษัทจัดการและกิจการอื่นซึ่งมีผู้ถือหุ้นและ/หรือกรรมการเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ รายการที่สำคัญดังกล่าวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 และ 2563 มีดังต่อไปนี้

	2564	2563	นโยบายการกำหนดราคา
	(พันบาท)		
<b>รายได้</b>			
รายได้ค่าเช่าและบริการ			
กลุ่มบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	27,742	28,926	
กลุ่มบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้			
ดิเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	-	2,739	
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	6,229	6,134	ราคาตลาดโดยขึ้นอยู่กับจำนวน
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	67,165	66,011	พื้นที่ อัตราค่าเช่าต่อพื้นที่ และ
<b>รวม</b>	<b>101,136</b>	<b>103,810</b>	ประเภทของการเช่า
<b>ดอกเบี้ยรับ</b>			อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามที่
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	143	331	ธนาคารประกาศ
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ			
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล			
แอสเสท แวนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด			
(เดิมชื่อ “บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท			
แมนเนจเม้นท์ จำกัด”)	19,178	19,169	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

	2564	2563	นโยบายการกำหนดราคา
	(พันบาท)		
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์			
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	9,297	9,160	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์			
บริษัท นอร์ท สแตร รีลตี้ จำกัด	129,332	129,874	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ต้นทุนการเช่าและบริการ			
ค่าเช่าที่ดิน			
บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด	-	22,805	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
บริษัท นอร์ท สแตร รีลตี้ จำกัด	-	36,776	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ต้นทุนการเช่าและบริการอื่นๆ			
บริษัท ฟอร์เวิร์ด ซิสเต็ม จำกัด	253	645	ราคาตลาด
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	6,074	7,196	ราคาตลาด
รวม	6,327	67,422	
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร			
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	184	189	ราคาตลาด
ค่าธรรมเนียมธนาคาร			
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	100	110	ราคาตลาด
ดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่า			
บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด	14,095	-	
บริษัท นอร์ท สแตร รีลตี้ จำกัด	20,928	-	
รวม	35,023	-	อัตราตลาด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 และ 2563 กองทรัสต์มียอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

	2564	2563
	(พันบาท)	
<b>เงินฝากธนาคาร</b>		
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	55,434	37,034
<b>ดอกเบี้ยค้างรับ</b>		
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	40	43
<b>ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ</b>		
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ		
กลุ่มบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	-	99
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	16	16
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	-	398
	16	513
<b>รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน</b>		
กลุ่มบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	-	80
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	1,251	476
	1,251	556
<b>รวม</b>	<b>1,267</b>	<b>1,069</b>
<b>หนี้สินตามสัญญาเช่า</b>		
บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด	311,795	-
บริษัท นอร์ท สาทรร เรียดตี้ จำกัด	490,130	-
<b>รวม</b>	<b>801,925</b>	<b>-</b>
<b>เจ้าหนี้อื่น</b>		
กลุ่มบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	183	115
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	1,919	593
<b>รวม</b>	<b>2,102</b>	<b>708</b>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

	2564	2563
	(พันบาท)	
<b>ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย</b>		
บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด	-	7,849
บริษัท นอร์ท สารร เรียลตี้ จำกัด	-	21,390
<b>รวม</b>	<b>-</b>	<b>29,239</b>
<b>ค่าธรรมเนียมการจัดการค้างจ่าย</b>		
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด”)	3,640	3,809
<b>ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ค้างจ่าย</b>		
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด	1,610	1,586
<b>ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย</b>		
บริษัท นอร์ท สารร เรียลตี้ จำกัด	13,138	14,664
<b>รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า</b>		
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	1,580	2,012
<b>เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ</b>		
กลุ่มบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	5,974	7,003
ธนาคาร กลีกรไทย จำกัด (มหาชน)	1,493	1,517
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	17,856	13,549
<b>รวม</b>	<b>25,323</b>	<b>22,069</b>

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

#### ภาระผูกพันที่มีกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 และ 2563 กองทรัสต์มีภาระผูกพันในการจ่ายค่าเช่าที่ดินรายปีจากการทำสัญญากับ บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัท นอร์ท สแตร รีลตี้ จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 8)

#### 17 การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ในระหว่างปี 2564 และ 2563 กองทรัสต์ได้มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังนี้

วันประกาศจ่ายเงินปันผล	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราต่อหน่วย	2564
		(บาท/หน่วย)	(พันบาท)
20 พฤศจิกายน 2563	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2563	0.2000	162,960
11 กุมภาพันธ์ 2564	1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2563	0.2037	165,975
7 พฤษภาคม 2564	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2564	0.1915	156,034
9 สิงหาคม 2564	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2564	0.1960	159,701

วันประกาศจ่ายเงินปันผล	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราต่อหน่วย	2563
		(บาท/หน่วย)	(พันบาท)
27 พฤศจิกายน 2562	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2562	0.2193	178,686
14 กุมภาพันธ์ 2563	1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2562	0.2165	176,404
8 พฤษภาคม 2563	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2563	0.2057	167,604
10 สิงหาคม 2563	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2563	0.1765	143,812

#### 18 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนเงินรวม 3,423.83 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 37.97 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี (2563: จำนวน 2,604 ล้านบาทโดยคิดเป็นร้อยละ 29.33 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี)



## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เด้นเวนเจอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

#### 19 ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าและบริการในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไป และดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

#### 20 ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

##### มูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธี

การประมาณมูลค่า	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
			(พันบาท)	
<b>ณ วันที่ 30 กันยายน 2564</b>				
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์				
ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	10,988,789	10,988,789
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงมูลค่า				
ยุติธรรม	-	1,129,087	-	1,129,087
หุ้นกู้	-	1,998,137	-	1,998,137
<b>ณ วันที่ 30 กันยายน 2563</b>				
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์				
ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	10,197,800	10,197,800
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงมูลค่า				
ยุติธรรม	-	1,060,051	-	1,060,051
หุ้นกู้	-	1,997,841	-	1,997,841

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

เครื่องมือทางการเงินซึ่งซื้อขายในตลาดที่ไม่ได้ถูกพิจารณาว่ามีสภาพคล่องแต่ถูกประเมินค่าจากราคาตลาดที่มีการอ้างอิงไว้อย่างชัดเจน การเสนอราคาซื้อขายโดยผู้ค้าหรือแหล่งกำหนดราคาที่เป็นทางเลือกซึ่งได้รับการสนับสนุนจากข้อมูลที่เกิดขึ้นได้จะถูกจัดอยู่ในระดับ 2 เครื่องมือการเงินเหล่านี้ประกอบด้วยตราสารหนี้ภาคเอกชนที่อยู่ในกลุ่มนำลงทุนและอนุพันธ์ในตลาดซื้อขายกันโดยตรง

เงินลงทุนที่ถูกจัดประเภทในระดับ 3 มีข้อมูลที่สำคัญที่ไม่สามารถสังเกตได้เนื่องจากมีการซื้อขายไม่บ่อยนัก

ตารางต่อไปนี้จะแสดงความเคลื่อนไหวของเงินลงทุนระดับ 3 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

	(พันบาท)
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563	10,197,800
ปรับปรุงนโยบายการบัญชี	812,499
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563 - ปรับปรุงใหม่	11,010,299
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(21,510)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2564	10,988,789

#### 21 ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

	2564	2563
	(พันบาท)	
<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 2564 กองทรัสต์มีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 181 ล้านบาท (30 กันยายน 2563: 181 ล้านบาท)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

## 22 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลาที่รายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2564 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2564 เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 625.52 ล้านบาท ทั้งนี้ประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวได้จ่ายไปแล้วในระหว่างงวดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 481.71 ล้านบาท คงเหลือประโยชน์ตอบแทนอีกเป็นจำนวนเงิน 143.81 ล้านบาท คิดเป็นอัตราหน่วยละ 0.1765 บาท โดยมีกำหนดจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเดือนธันวาคม 2564

# Golden Ventures

## Leasehold Real Estate Investment Trust

### ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท  
แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด  
944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 22 ถนนพระราม 4  
แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330  
โทร : 02 483-0000

### ติดต่อ

[www.gvreit.com](http://www.gvreit.com)  
Email : [th.gvreit.ir@frasersproperty.com](mailto:th.gvreit.ir@frasersproperty.com)

### ทรัสต์

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด  
400/22 อาคารธนาคารกลีกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน  
แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400  
โทร : 02 673 39999