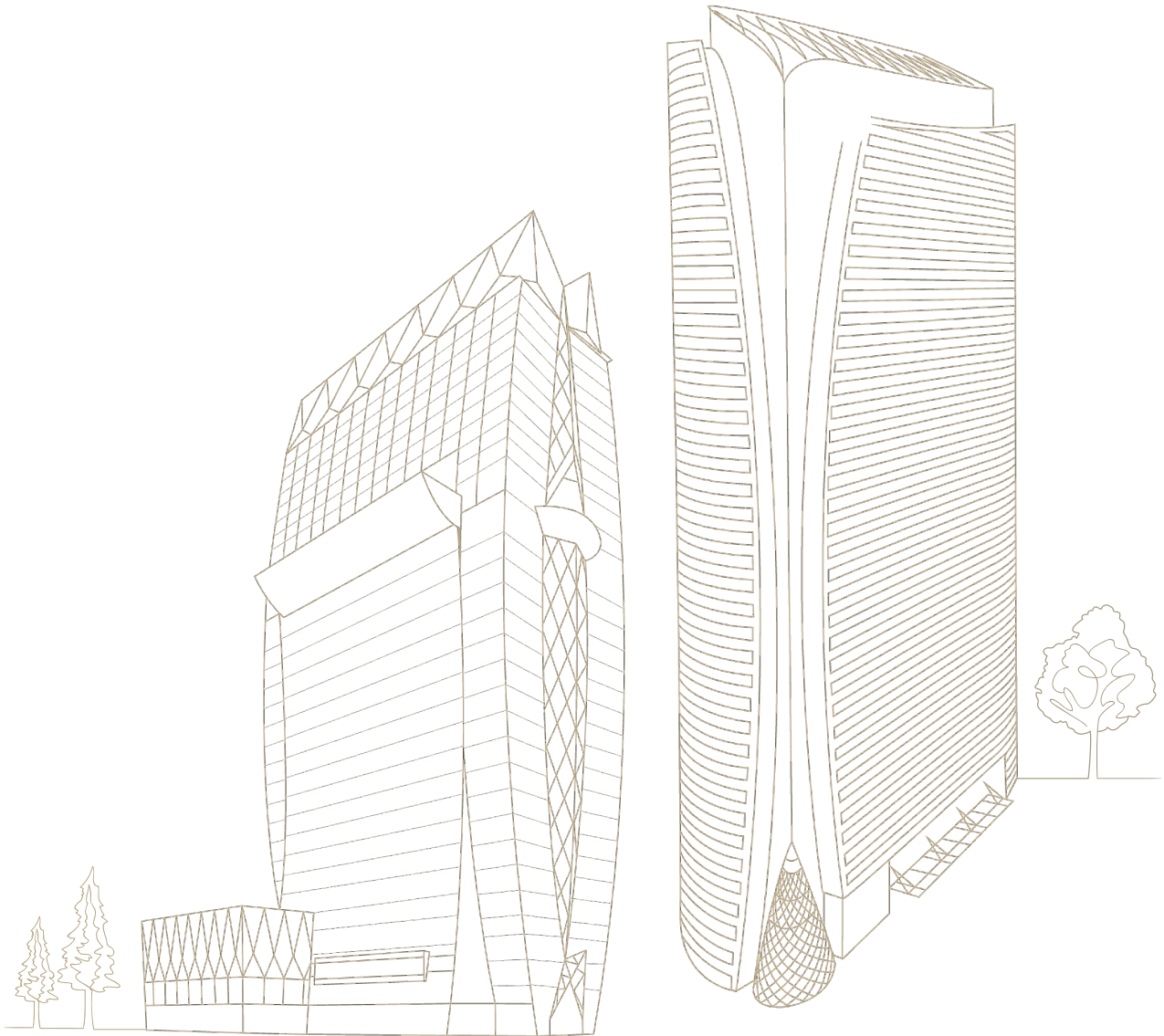




รายงานประจำปี

ตุลาคม 2564 - กันยายน 2565

INVEST IN
PREMIUM QUALITY
ASSETS



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์โกลเดนเวนเจอร์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเดนเวนเจอร์ (GOLDEN VENTURES REIT) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าลงทุนในประเภทอาคารสำนักงานเกรดเอ มีความสวยงามโดดเด่นทางด้านสถาปัตยกรรม มีนวัตกรรมการออกแบบ และการก่อสร้างอาคารที่ล้ำสมัย กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2559 โดยมี บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด เป็นทรัสต์ และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2559

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่เข้าลงทุน ได้แก่

- สิทธิการเช่าอาคารสำนักงานโครงการบาร์คเวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ (ไม่รวมพื้นที่ประกอบกิจการโรงแรม ดิ โอกูระ เพรสทีจ) ตั้งอยู่ ห้างมอลล์วิทยุ - เพลินจิต (เชื่อมต่อโดยตรงกับสถานีรถไฟฟ้า (BTS) เพลินจิต)
- สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารสำนักงานโครงการสาทร สแควร์ ตั้งอยู่ห้างมอลล์สาทร - นราธิวาสราชนครินทร์ (เชื่อมต่อโดยตรงกับสถานีรถไฟฟ้า (BTS) ช่องนนทรี)

สารบัญ

- 4 สารจากประธานกรรมการ
- 6 ข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์
- 13 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ
- 18 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และข้อมูลการวิเคราะห์
และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์
- 26 ข้อมูลทั่วไปกองทรัสต์
- 26 ข้อมูลหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก
- 30 นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- 44 โครงสร้างการจัดการ
- 71 ปัจจัยความเสี่ยง

เหตุการณ์สำคัญของกองทรัสต์

22 มีนาคม 2559

จัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการ
เช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์

15 ธันวาคม 2560

GVREIT ได้รับการจัดอันดับเครดิต
ในระดับ A- (Outlook-Stable)

30 เมษายน 2561

GVREIT ออกหุ้นกู้ ด้วยอันดับเครดิต
A- (Outlook-Stable)

2559

2560

2561

2562

29 มีนาคม 2559

เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก โครงการปาร์คเวนเชอร์
อีโคเพล็กซ์ (ไม่รวมพื้นที่โรงแรม ดี โอกูระ เพรสทีจ)
และโครงการสาทร สแควร์

4 เมษายน 2559

GVREIT เริ่มซื้อขายหน่วยทรัสต์เป็นวันแรก

31 กรกฎาคม 2562

GVREIT ติดอันดับหลักทรัพย์
ที่มีการดำเนินงานโดดเด่น
ด้านสิ่งแวดล้อม สังคม
และธรรมาภิบาล

-
- 74 การกำกับดูแลกองทรัสต์
 - 89 การควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง
 - 90 การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - 96 ข้อพิพาททางกฎหมาย
 - 97 ข้อมูลสำคัญอื่น
 - 97 ความรับผิดชอบต่อสังคมและการพัฒนาความยั่งยืน
 - 105 ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจและการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน
 - 108 ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์
 - 109 รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

30 กรกฎาคม 2563

GVREIT ติดอันดับหุ้นยั่งยืน ESG100
ปี 2563 ต่อเนื่องเป็นปีที่ 2

2563

30 ตุลาคม 2563

GVREIT ได้รับการทบทวนอันดับเครดิต
ในระดับ A- (Outlook-Stable)

26 มกราคม 2564

เปลี่ยนชื่อ บริษัท ผู้จัดการกองทรัสต์
เป็น บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์
(ประเทศไทย) จำกัด

2564

17 มิถุนายน 2564

GVREIT เข้าร่วมการประเมินมาตรฐาน
GRESB 2021

29 ตุลาคม 2564

GVREIT ได้รับการทบทวนอันดับเครดิต
ในระดับ A- (Outlook-Stable)

28 มิถุนายน 2565

GVREIT เข้าร่วมการประเมินมาตรฐาน
GRESB 2022 เป็นปีที่ 2

2565

31 ตุลาคม 2565

GVREIT ได้รับการทบทวนอันดับเครดิต
ในระดับ A- (Outlook-Stable)



สารจากประธานกรรมการ

ดร. ดนดี เวณ

(นายวัตรมี ดันดีเฉลิม)

ประธานกรรมการ



ในฐานะประธานกรรมการ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (FPCAMT) ซึ่งปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวิลด์แวนเจอร์ (GVREIT) ขอเป็นตัวแทนในการรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ประจำปี 2565 รอบผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 ถึง 30 กันยายน 2565

GVREIT เป็นกองทรัสต์ที่เข้าลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงานเกรดเอ มีสัดส่วนการลงทุนเป็นสิทธิการเช่าที่ร้อยละ 100 ได้แก่สิทธิการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ บางส่วน และสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารโครงการสาทรสแควร์ โดยมีอายุสิทธิการเช่าเฉลี่ยโดยประมาณ 18 ปี 340 วัน และ 18 ปี 6 วัน นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามลำดับ มีพื้นที่รวม 100,319 ตารางเมตร มูลค่าการประเมินทรัพย์สินของกองทรัสต์ ณ 30 กันยายน 2565 มูลค่ารวม 10,104 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 95 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.9

ภาพรวมของเศรษฐกิจไทยในช่วงครึ่งแรกของปี 2565 มีการขยายตัวในอัตราร้อยละ 2.5 ปรับตัวดีขึ้นจากช่วงครึ่งหลังของปี 2564 และไตรมาส 1 ปี 2565 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการบริโภคของภาคเอกชน การผ่อนคลายข้อจำกัดโควิด-19 ทำให้ทางด้านการท่องเที่ยวและการบริการค่อย ๆ ปรับตัวดีขึ้น อย่างไรก็ตามการเติบโตยังคงอยู่ระดับต่ำกว่าระดับก่อนเกิดโควิด-19 อยู่มาก เศรษฐกิจไทยยังคงเผชิญกับปัจจัยเสี่ยงภายใต้สถานการณ์ต่าง ๆ เช่น การปรับราคาสินค้าที่สูงขึ้นทั่วโลกเกี่ยวเนื่องมาจากราคาพลังงานและราคาสินค้าโภคภัณฑ์ที่สูงขึ้น ท่ามกลางความตึงเครียดของสงครามระหว่างรัสเซีย - ยูเครน รวมถึงความขัดแย้งทางด้านนโยบายทางการเงินของธนาคารกลางเพื่อควบคุมอัตราเงินเฟ้อที่สูงขึ้น ส่งผลให้เกิดการชะลอตัวด้านกิจกรรมทางเศรษฐกิจระหว่างประเทศ

ภาพรวมทางด้านตลาดอาคารสำนักงาน ณ ไตรมาส 2 ของปี 2565 ค่อย ๆ ปรับตัวดีขึ้นเล็กน้อยจากการผ่อนคลายข้อจำกัดมาตรการการป้องกันเชื้อไวรัสโควิด-19 ทำให้ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคปรับตัวดีขึ้น ความต้องการพื้นที่สำนักงานพบว่าผู้เช่ายังมีความต้องการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ การเจรจาต่อสัญญาที่มีรูปแบบขอปรับลดพื้นที่จากการปรับรูปแบบการทำงานแบบไฮบริด และการขอปรับราคาค่าเช่าเพื่อประหยัดต้นทุน แต่ในขณะเดียวกันยังมีผู้เช่าบางกลุ่มที่ยังมีความต้องการขยายพื้นที่เช่นเดียวกัน อำนาจการเจรจาต่อรองของผู้เช่าสูงขึ้นเพื่อที่จะได้รับเงื่อนไขที่ดีขึ้น การต่อสัญญาเช่าพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่อยู่ในลักษณะของการโยกย้ายที่ตั้งสำนักงานและการขยายตัวจากการควบรวมกิจการตามลำดับ ณ ไตรมาส 2 ปี 2565 มีพื้นที่อาคารสำนักงานที่สามารถปล่อยเช่าได้ 9.47 ล้านตารางเมตร อัตราการเช่าอาคารสำนักงานเกรดเอ ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD Grade A) อยู่ที่ร้อยละ 82 โดยอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรดเอ ย่านศูนย์กลางธุรกิจ พื้นที่กรุงเทพมหานครอยู่ที่ประมาณ 1,051 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ทางด้านอุปทานพื้นที่สำนักงานใหม่ในอนาคต สำหรับในช่วง 1 - 2 ปีข้างหน้า พื้นที่เช่าในอนาคตที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเพิ่มขึ้นที่ประมาณ 1.24 ล้านตารางเมตร โดยมีพื้นที่สำนักงานในเขต CBD สร้างแล้วเสร็จประมาณ 23,000 ตร.ม. สำหรับโครงการอาคารสำนักงานใหม่อื่น ๆ สร้างเสร็จไม่ทันตามกำหนดด้วยความล่าช้าจากการก่อสร้างในหลายโครงการ

ทางด้านการบริหารจัดการกองทรัสต์สำหรับรอบปีบัญชี 2565 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินงานตามนโยบายและแผนงานที่ได้กำหนดโดยมุ่งเน้นการรักษาความสัมพันธ์กับผู้เช่าเดิมเพื่อรักษาระดับอัตราการเช่าให้อยู่ในระดับที่ดี พร้อมด้วยการพัฒนามาตรฐานการบริหารจัดการให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ตลอดจนการปรับปรุงอาคารให้คงความเป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ ความเป็นมาตรฐานอาคารประหยัดพลังงาน มาตรฐานทางด้านความปลอดภัยในการใช้อาคาร รวมถึงการส่งเสริมกิจกรรมทางด้าน ESG ให้สอดคล้องตามนโยบายเป้าหมายของกองทรัสต์ ในตลอดปีที่ผ่านมา ส่งผลให้กองทรัสต์สามารถรักษาระดับอัตราการเช่าเฉลี่ยที่ประมาณร้อยละ 92 ซึ่งสูงกว่าเมื่อเทียบกับอัตราการเช่าเฉลี่ยของตลาด แต่ปรับตัวลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับผลการดำเนินงานปีก่อนหน้า โดยกองทรัสต์มีอัตราการเช่าเฉลี่ยตลอดปีบัญชี 2565 ของทั้ง 2 โครงการ ได้แก่ โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ และโครงการสาทร สแควร์ ที่อัตราร้อยละ 95 และ ร้อยละ 91 ตามลำดับ

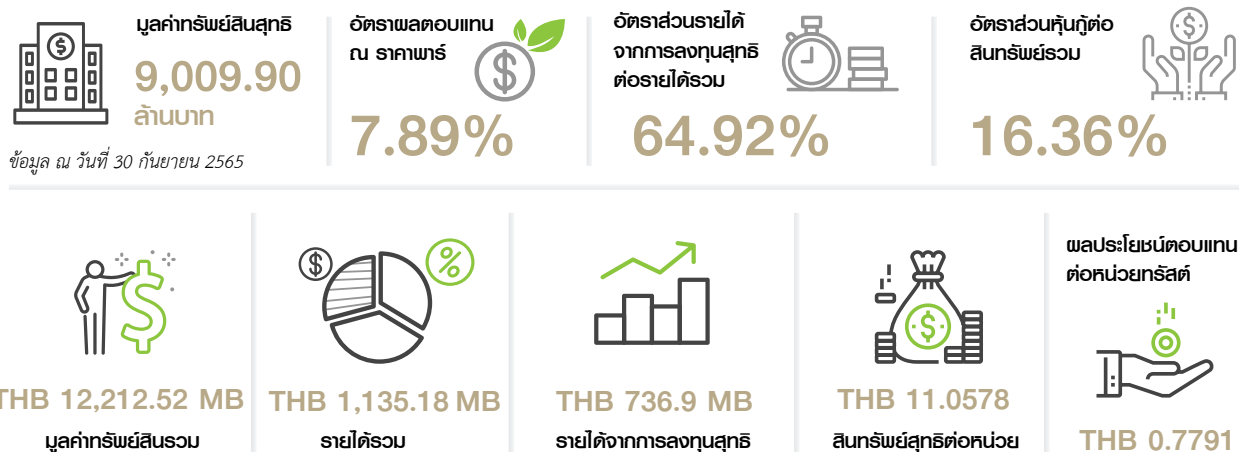


ทางด้านผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ปีบัญชี 2565 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้นเท่ากับ 1,135.18 ล้านบาท และมีรายได้จากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 736.96 ล้านบาท ทำให้อัตราส่วนกำไรจากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวมถึงสูงกว่าร้อยละ 65 โดยในปี กองทรัสต์ประกาศจ่ายผลตอบแทนทั้งหมด 4 ครั้ง รวมเป็นผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยเท่ากับ 0.7791 บาท และเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพให้กับอาคาร กองทรัสต์ได้เข้าร่วมการประเมินด้านประสิทธิภาพการใช้พลังงาน ความยั่งยืน และคุณภาพสิ่งแวดล้อมของอาคารทั้ง 2 โครงการ จาก GRESB ซึ่ง GRESB เป็นการประเมินที่ได้รับการยอมรับทั่วโลกในฐานะหนึ่งในมาตรฐานที่เข้มงวดและดีที่สุดในการวัดประสิทธิภาพ ความยั่งยืนของกองทุนและบริษัทอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการประกวดอาคารโดดเด่นด้านความปลอดภัย จากสมาคมผู้ตรวจสอบอาคารเพื่อยกระดับด้านความปลอดภัยให้กับผู้ใช้งานอาคาร เพื่อให้การดำเนินงานกองทรัสต์อยู่ภายใต้กรอบการดำเนินธุรกิจที่ให้ความสำคัญและคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล (ESG) ที่ดี

การดำเนินงานในอนาคต กองทรัสต์ได้กำหนดให้มีแผนงานในการปรับปรุงและพัฒนาทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้มีศักยภาพมากขึ้น กำหนดนโยบายและกลยุทธ์ให้มีความยืดหยุ่นเพื่อรองรับกับความต้องการของผู้เช่าที่อาจมีการเปลี่ยนแปลงในอนาคต พร้อมด้วยการพัฒนาการบริหารจัดการให้มีประสิทธิภาพ ตลอดจนเสริมสร้างและรักษาความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่าด้วยการสร้างประสบการณ์ที่ดี ดำเนินงานด้วยกลยุทธ์ในเชิงรุกมากยิ่งขึ้นเพื่อเพิ่มโอกาสในการสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์ในระยะยาว อีกทั้งยังส่งเสริมให้พนักงานและผู้บริหารตระหนักถึงการพัฒนาด้านความยั่งยืนเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายและเป้าหมายของกองทรัสต์

สุดท้ายนี้ ในนามของคณะกรรมการบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ให้ความไว้วางใจบริษัทในการบริหารเงินลงทุนของท่าน ทั้งนี้ บริษัทจะปฏิบัติหน้าที่ด้วยความถูกต้องและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ พร้อมพัฒนาทักษะความรู้ ความสามารถ เพื่อให้การบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเกิดประโยชน์สูงสุด ดำเนินงานภายใต้หลักธรรมาภิบาลที่ดี พร้อมทั้งรักษามาตรฐานในการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพสูงสุด เพื่อสร้างความพึงพอใจและผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในระยะยาวอย่างยั่งยืน

ผลการดำเนินงานที่สำคัญ 2565



ทรัพย์สินภายใต้การบริหาร



881
บาท/ตารางเมตร/เดือน
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย

91%
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย



1,107
บาท/ตารางเมตร/เดือน
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย

95%
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย



ข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสิ่งหาหมิทรัสต์โกลเด็นเวนเจอร์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Golden Ventures Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัสต์	GVREIT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
ผู้บริหารอสังหาหมิทรัสต์	บริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด
ทรัสต์	บริษัท หลักทรัสต์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด
ผู้สอบบัญชี	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	22 มีนาคม 2559
อายุกองทรัสต์	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์
ระยะเวลาการเช่า	อาคารปาร์คเวนเซอร์ 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

(คำเตือนกรณีกองทรัสต์ที่ทรัสต์สินหลักมีอายุจำกัด : (หากไม่มีการเพิ่มทุน) มูลค่าทรัสต์สินหลักจะทยอยลดลงจนเท่ากับศูนย์เมื่อสิ้นสุดสัญญา ณ วันที่ 5 กันยายน 2584)

Market Cap (ล้านบาท)	7,333.20 ล้านบาท	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	9.00 บาท/หน่วย
จำนวนหน่วย	814,800,000	ทุนจดทะเบียน	8,046.15 ล้านบาท
มูลค่าทรัสต์สินสุทธิ (NAV)	9,009.90 ล้านบาท	NAV (ต่อหน่วย)	11.0578
Par (บาทต่อหน่วย)	9.875	วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	22 มีนาคม 2559
Price/NAV	0.8139 เท่า	อายุสัญญาเช่าที่ดินเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	18.31 ปี

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

สินทรัพย์รวม	12,212.52 ล้านบาท	กำไร/(ขาดทุนสะสม)	963.75 ล้านบาท
หนี้สินรวม	3,202.62 ล้านบาท	สัดส่วนการกู้ยืม	16.36% ของ Total Asset
ส่วนทุน	9,009.90 ล้านบาท	เครดิต เรตติ้ง	"A-" (Outlook-Stable)

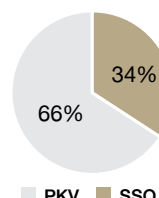
สัดส่วนการลงทุน



100%
สิทธิการเช่า

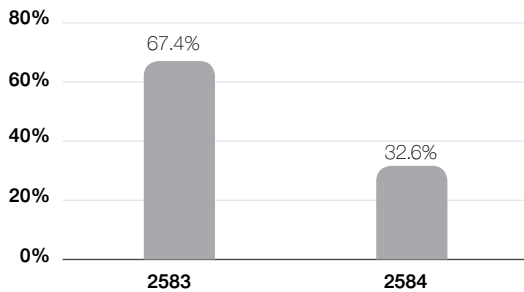


100%
อาคารสำนักงาน ประเภททรัพย์สิน
(ตามมูลค่าประเมิน)

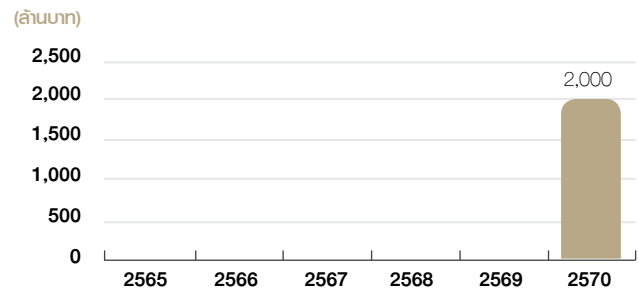


โครงสร้างรายได้ค่าเช่า
และค่าบริการ

อายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก
(Weighted Average Land Lease Expiry)



รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม



ราคาประเมินทรัพย์สิน

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์	3,298.00	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
โครงการสาทร สแควร์	6,806.00	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

นักลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลรายงานการประเมินได้ที่



ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

รายชื่อ	จำนวนหน่วย	สัดส่วน %
1. บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	191,662,600	23.52
2. บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	57,585,700	7.07
3. กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	55,700,000	6.84
4. กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริง พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟล็กซ์เบิล	45,315,800	5.56
5. กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible	42,770,000	5.25

Foreign Limit	49.00%
Current Foreign Holding	0.26%

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

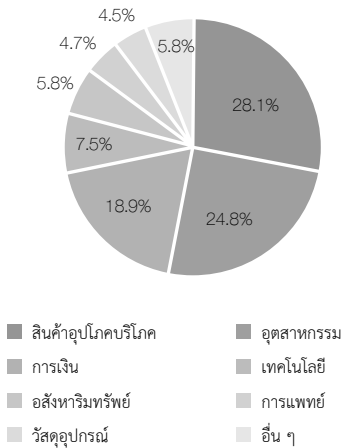
ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชีนั้น ไม่เกิน 4 ครั้ง ต่อรอบปีบัญชี ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90

รายการ	2560	2561	2562	2563	2564	2565	ตั้งแต่จัดตั้ง
เงินปันผล (บาทต่อหน่วย) ไม่รวมการประกันรายได้	0.7414	0.8206	0.8568	0.7987	0.7677	0.7791	5.0641
เงินปันผล (บาทต่อหน่วย) จากส่วนของประกันรายได้	-	-	-	-	-	-	-
เงินลงทุน (บาทต่อหน่วย)	-	-	-	-	-	-	0.1250

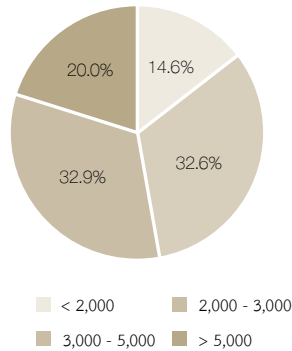


รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า/แบ่งรายได้

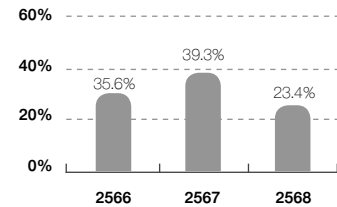
สัดส่วนผู้เช่าแยกตามประเภทธุรกิจ



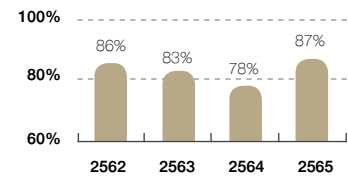
สัดส่วนรายได้จากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก



สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา



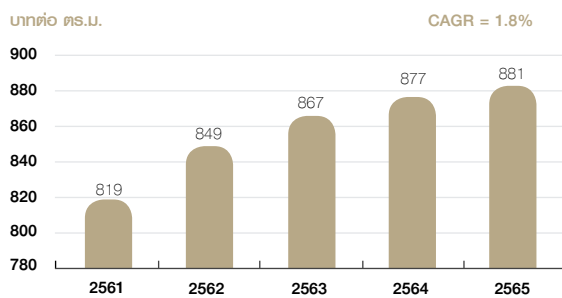
อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า



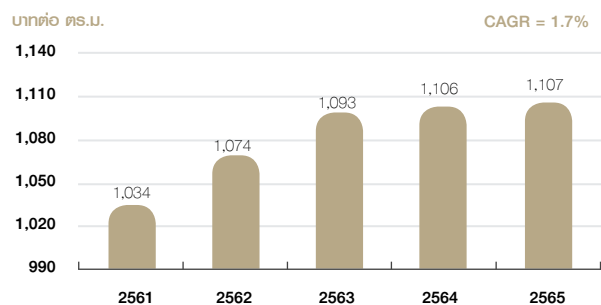
หมายเหตุ: คำนวณตามปีบัญชีสิ้นสุด 30 กันยายน 2565

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

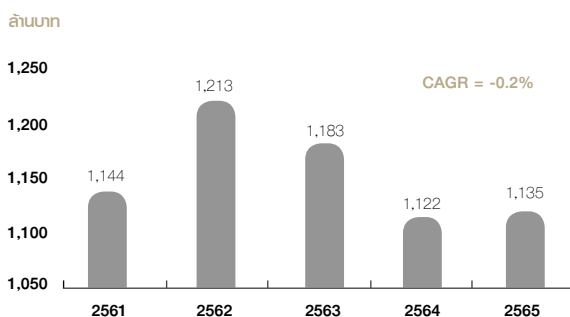
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย อาคารสาทร สแควร์



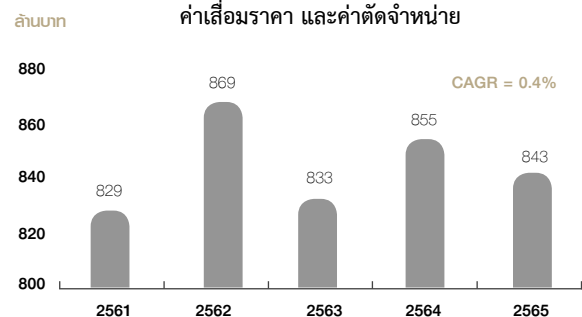
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย อาคารปาร์ค เวนเซอร์



รายได้รวม



กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้
ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย



ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (ล้านบาท)	2565	2564	2563
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,130.77	1,112.60	1,178.78
รายได้อื่น ๆ	4.41	9.38	4.53
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และตัดจำหน่าย (EBITDA)	842.51	854.97	833.29
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	642.74	705.21	747.18
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU)	0.7888	0.8655	0.9170
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	0.7791	0.7677	0.7987
ส่วนของลดทุน (บาท)	-	-	-
หนี้สิน/สินทรัพย์รวม (เท่า)	0.16	0.16	0.18
ดอกเบี้ย (%)	3.63%	3.63%	3.63%
เงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงาน	709.06	810.50	723.59
เงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมจัดหาเงิน	724.15	792.10	739.30
กระแสเงินสดสุทธิ	(15.09)	18.39	(15.72)
สินทรัพย์สุทธิ	9,009.90	8,990.08	8,929.53
ราคา/สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า)	0.81	0.93	1.09
ประโยชน์ตอบแทน (%) ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	8.66%	7.45%	6.66%
มูลค่าตลาด	7,333.20	8,392.44	9,777.60
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	9.00	10.30	12.00

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์/กองทุนถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ในปี 2565 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวมทั้งสิ้น 1,135.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 13.21 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.18 เนื่องจากการยกเลิกมาตรการบรรเทาผลกระทบจากการระบาดของโควิด 19 ผู้เช่าของกองทรัสต์ การเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าของโครงการ และผลกระทบที่ลดลงจากการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 (TFRS16) โดยมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายได้หลัก คิดเป็นมูลค่า 1,130.77 ล้านบาท หรือร้อยละ 99.61 ของรายได้จากการลงทุน และกองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 398.22 ล้านบาท (โดยมีต้นทุนการเช่าและบริการ และค่าธรรมเนียมผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ เป็นค่าใช้จ่ายหลัก คิดเป็นร้อยละ 12.13 และ 9.95 ของรายได้จากการลงทุน) ซึ่งลดลงคิดเป็นร้อยละ 1.38 จากผลการดำเนินงานในปีก่อนหน้า เนื่องจากในปี 2565 กองทรัสต์ไม่มีค่าใช้จ่ายการตัดบัญชีตัดจำหน่ายซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายการตัดจำหน่ายที่เกิดขึ้น ณ วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ สิ้นสุดแล้ว กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 736.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 18.79 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.62 และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน เท่ากับ 642.74 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้า 62.47 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.86 เนื่องจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์จากมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 (TFRS16) และการลดลงของมูลค่าจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี 2565



ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด

- ไม่มีเงื่อนไข -

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ประจำปี 2561 ได้มีมติอนุมัติให้กองทรัสต์ดำเนินการออกและเสนอขายหุ้นกู้ (Debentures) วงเงินไม่เกิน 2,000 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ไปชำระคืนภาระเงินกู้ของกองทรัสต์บางส่วน โดย ณ สิ้นรอบผลการดำเนินงานประจำปี 2565 กองทรัสต์มีรายละเอียดสถานะการกู้ยืมและสถานะหนี้สินคงเหลือภายหลังการชำระคืนด้วยเงินที่ได้รับจากการเสนอขายหุ้นกู้ ดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	หุ้นกู้ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์ (GVREIT) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2570
ชื่อผู้ออกหุ้นกู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์ (ซึ่งกระทำการแทนโดยทรัสต์)
เครดิต เรตติ้ง	A-/TRIS (Outlook-“Stable”) ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2565
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	หุ้นกู้อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.63 (สามจุดหกสาม) ต่อปี ตลอดอายุหุ้นกู้
งวดการจ่ายดอกเบี้ย	จะชำระดอกเบี้ยทุก 6 (หก) เดือน ในวันที่ 30 เมษายน และ 30 ตุลาคม ของแต่ละปีตลอดอายุหุ้นกู้ โดยชำระดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 30 ตุลาคม พ.ศ. 2561 และชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

สำหรับปัจจัยเสี่ยงของกองทรัสต์แบ่งออกเป็น 5 ด้าน และในแต่ละด้านมีความเสี่ยงที่สำคัญ ดังนี้

1. ปัจจัยเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategy Risk)

- ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ ได้แก่ ความเสี่ยงของอุปทานของพื้นที่เช่าสำนักงานในอนาคตเพิ่มมากขึ้น
- ความเสี่ยงจากสถานการณ์ตลาดสำนักงานให้เช่า เปลี่ยนจากตลาดของผู้ให้เช่าเป็นตลาดของผู้เช่า

2. ปัจจัยเสี่ยงด้านการดำเนินงานของกองทรัสต์ (Operational Risk)

- ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์

3. ปัจจัยเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk)

- กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ และจะมีผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ลดลงตามส่วนไปด้วย
- ความเสี่ยงที่อาจเสียผู้เช่าพื้นที่รายที่มีความสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

4. ปัจจัยเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Compliance Risk)

- ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม

5. ปัจจัยเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่ (Emerging Risk)

- ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ
- ความเสี่ยงที่ผู้เช่าในบางธุรกิจยังได้รับผลกระทบต่อเนื่องจากสถานการณ์โรคระบาดและภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว ซึ่งส่งผลให้อาจผิดนัดชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือขอยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด หรืออาจจะไม่ต่อสัญญา

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์
(สำหรับระยะเวลาตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2564 – 30 กันยายน 2565)

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	จำนวนเงิน หน่วย: บาท	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ⁽¹⁾		ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ถัวเฉลี่ย ⁽²⁾
		เรียกเก็บจริง (%) ⁽³⁾	เพดาน (%) ⁽⁴⁾	
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	19,245,376	0.24%	ไม่เกิน 1.0%	0.21%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	9,358,584	0.11%	ไม่เกิน 1.0%	0.10%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,059,785	0.03%	ตามที่จ่ายจริง	0.02%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	112,948,641	1.39%	ไม่เกิน 5.0%	1.25%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2,146,532	0.03%	ตามที่จ่ายจริง	0.02%
ต้นทุนการเช่าและบริการ	114,647,897	1.41%	ตามที่จ่ายจริง	1.26%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	9,653,725	0.12%	ตามที่จ่ายจริง	0.11%
ต้นทุนทางการเงิน	105,114,392	1.29%	ตามที่จ่ายจริง	1.16%
ค่าเบี้ยประกัน	2,629,576	0.03%	ตามที่จ่ายจริง	0.03%
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์	17,262,934	0.21%	ตามที่จ่ายจริง	0.19%



ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	จำนวนเงิน หน่วย: บาท	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ⁽¹⁾		ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ ถัวเฉลี่ย ⁽²⁾
		เรียกเก็บจริง (%) ⁽³⁾	เพดาน (%) ⁽⁴⁾	
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	3,148,633	0.04%	ตามที่จ่ายจริง	0.03%
ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	ไม่มีเรียกเก็บ	-	ตามที่จ่ายจริง	-
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่มีเรียกเก็บ	-	ตามที่จ่ายจริง	-
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ไม่มีเรียกเก็บ	-	ตามที่จ่ายจริง	-
ภาษีที่เกี่ยวข้อง ⁽⁵⁾	ไม่มีเรียกเก็บ	-	ไม่มี	-
ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV ⁽⁵⁾	ไม่มีเรียกเก็บ	-	ตามที่จ่ายจริง	-
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ⁽⁵⁾	ไม่มีเรียกเก็บ	-	ตามที่จ่ายจริง	-
รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	398,216,074	4.89%		4.39%

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

(2) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิโดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยรายปี เท่ากับ 9,068,894,691.97 บาท

(3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจริงเป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

(4) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเพดานเป็นอัตราที่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

(5) ไม่มีการเรียกเก็บตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ข้อมูลติดต่อ

ผู้จัดการกองทรัสต์ ที่อยู่ โทรศัพท์	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด	
	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 22 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330	
	0 2483 0000 ต่อ 1020	E-mail www.fpcamt.co.th

ทรัสต์ ที่อยู่ โทรศัพท์	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	
	400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400	
	0 2673 3999	E-mail www.kasikornasset.com

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

1) สรุปรายงานการสอบบัญชี

ปีบัญชี	ผู้สอบบัญชี	หมายเหตุ
2565 (1 ตุลาคม 2564 - 30 กันยายน 2565)	นางสาววิไลวรรณ ผลประเสริฐ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 8420 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
2564 (1 ตุลาคม 2563 - 30 กันยายน 2564)	นางสาววิไลวรรณ ผลประเสริฐ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 8420 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
2563 (1 ตุลาคม 2562 - 30 กันยายน 2563)	นางวิไล บุณกิตติโสภณ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3920 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้เป็นรายงานงบการเงินและผลการดำเนินงานในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา สรุปได้ดังนี้

ปีบัญชี	ความเห็นของผู้สอบบัญชี
งบการเงินตรวจสอบ ประจำปี 2565 (1 ตุลาคม 2564 - 30 กันยายน 2565)	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการ ลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบ จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
งบการเงินตรวจสอบ ประจำปี 2564 (1 ตุลาคม 2563 - 30 กันยายน 2564)	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการ ลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบ จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
งบการเงินตรวจสอบ ประจำปี 2563 (1 ตุลาคม 2562 - 30 กันยายน 2563)	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน



2) งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2565

งบดุล (หน่วย: บาท)	ณ วันที่ 30 กันยายน		
	2565 ตรวจสอบ	2564 ตรวจสอบ	2563 ตรวจสอบ
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	10,889,535,705	10,988,788,927	10,197,800,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	1,265,739,769	1,129,086,908	1,060,050,695
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	40,466,963	55,558,915	37,163,962
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	11,477,003	21,274,543	33,437,974
ดอกเบี้ยค้างรับ	32,579	40,300	43,170
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	1,817,572	3,015,521	2,855,423
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	-	14,148,469
สินทรัพย์อื่น	3,456,196	2,264,050	2,612,680
รวมสินทรัพย์	12,212,525,787	12,200,029,164	11,348,112,373
หนี้สิน			
หนี้สินตามสัญญาเช่า	794,121,606	801,924,819	-
เจ้าหนี้อื่น	20,123,604	15,452,941	14,069,251
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	69,695,456	49,561,986	89,296,390
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	35,515,924	27,937,462	24,883,548
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	281,211,047	299,714,335	288,688,813
หุ้นกู้	1,998,443,725	1,998,136,973	1,997,841,113
หนี้สินอื่น	3,506,495	17,221,668	3,799,408
รวมหนี้สิน	3,202,617,857	3,209,950,184	2,418,578,523
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนจดทะเบียนและทุนที่รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	8,046,150,000	8,046,150,000	8,046,150,000
กำไร (ขาดทุน) สะสม	963,757,930	943,928,980	883,383,850
สินทรัพย์สุทธิ	9,009,907,930	8,990,078,980	8,929,533,850
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	11.0578	11.0334	10.9591

3) งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: บาท)	วันที่ 1 ตุลาคม ถึง 30 กันยายน		
	2565 ตรวจสอบ	2564 ตรวจสอบ	2563 ตรวจสอบ
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,130,772,714	1,112,595,550	1,178,776,374
รายได้ดอกเบี้ย	129,289	143,199	330,932
รายได้อื่น	4,278,061	9,231,863	4,195,563
รวมรายได้	1,135,180,064	1,121,970,612	1,183,302,869
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนการเช่าและบริการ	137,689,039	115,737,062	190,811,869
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	19,245,376	19,177,775	19,168,835
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	9,358,584	9,297,424	9,159,958
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,059,785	2,463,245	2,270,780
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	112,948,641	129,331,995	129,874,033
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2,146,532	1,854,175	3,119,376
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	9,653,725	3,865,851	4,337,849
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีัดจำหน่าย	-	14,148,469	30,106,666
ต้นทุนทางการเงิน	105,114,392	107,918,919	73,086,211
รวมค่าใช้จ่าย	398,216,074	403,794,915	461,935,577
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	736,963,990	718,175,697	721,367,292
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	427,598	14,730,918	8,734,134
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	4,725,264	(6,181,540)	280,698
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(99,373,302)	(21,510,185)	16,800,000
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	642,743,550	705,214,890	747,182,124



4) งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด (หน่วย: บาท)	วันที่ 1 ตุลาคม ถึง 30 กันยายน		
	2565 ตรวจสอบ	2564 ตรวจสอบ	2563 ตรวจสอบ
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	642,743,550	705,214,890	747,182,126
ปรับกระทบรายการ			
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์			
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(709,000,000)	(1,742,160,000)	(1,355,900,000)
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(1,295,070)	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	577,500,000	1,681,673,165	1,247,878,803
การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	14,148,469	30,106,666
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	9,797,540	12,163,431	(15,699,825)
การลดลงในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	1,197,949	(160,098)	15,563,344
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในสินทรัพย์อื่น	(1,192,146)	348,630	(885,882)
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่น	4,670,663	1,383,690	7,183,047
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	9,935,395	(10,498,772)	15,186,613
การเพิ่มขึ้นในรายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	7,578,462	3,053,914	1,561,779
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	(18,503,288)	11,025,522	(14,080,876)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในหนี้สินอื่น	(13,715,173)	13,422,260	(1,963,195)
ดอกเบี้ยรับ	(129,289)	(143,199)	(330,932)
รับดอกเบี้ย	137,010	146,069	512,139
ต้นทุนทางการเงิน	105,114,392	107,918,919	73,086,211
รายการ (กำไร) สุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(427,598)	(14,730,918)	(8,734,134)
รายการ (กำไร)/ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(4,725,264)	6,181,540	(280,698)
รายการ (กำไร)/ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่า	99,373,302	21,510,185	(16,800,000)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	709,060,435	810,497,697	723,585,186
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(38,836,200)	(74,836,200)	-
จ่ายดอกเบี้ย	(72,600,000)	(72,600,000)	(72,798,904)
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(612,716,187)	(644,666,544)	(666,503,348)

งบกระแสเงินสด (หน่วย: บาท)	วันที่ 1 ตุลาคม ถึงวันที่ 30 กันยายน		
	2565 ตรวจสอบ	2564 ตรวจสอบ	2563 ตรวจสอบ
เงินสดสุทธิ (ใช้ไป) ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(724,152,387)	(792,102,744)	(739,302,252)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ	(15,091,952)	18,394,953	(15,717,066)
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันต้นปี	55,558,915	37,163,962	52,881,028
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันสิ้นปี	40,466,963	55,558,915	37,163,962

5) อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	ณ วันที่ 30 กันยายน		
	2565 ตรวจสอบ	2564 ตรวจสอบ	2563 ตรวจสอบ
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี (บาท)	9,009,907,930	8,990,078,980	8,929,533,850
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (บาท)	9,068,894,692	9,017,408,884	8,876,955,124
อัตราส่วนของรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	64.92	64.01	60.96
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นหน่วย ¹ (ร้อยละ)	7.13	7.84	8.37
เงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	16.36	16.38	17.61
Funded Interest Bearing Debt to EBITDA ² (เท่า)	2.37	2.34	2.40
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย ³ (ICR)	11.56	11.73	11.40

¹ อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น = การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์จากการดำเนินงาน/สินทรัพย์สุทธิ

² Funded Interest Bearing Debt to EBITDA = หนี้/ (กำไรจากการลงทุนสุทธิ + รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ + ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีัดจำหน่าย + ต้นทุนทางการเงิน)

³ อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (ICR) = (กำไรจากการลงทุนสุทธิ + รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ + ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีัดจำหน่าย + ต้นทุนทางการเงิน)/ดอกเบี้ยหนี้



ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และข้อมูลการวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

1. ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์รอบบัญชี 2565 สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 ถึง 30 กันยายน 2565 เปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า

1) ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

• รายได้จากการลงทุน

ในปี 2565 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้นจำนวน 1,135.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 13.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.18 โดยปรับตัวเพิ่มขึ้นจากการปรับมาตรการการช่วยเหลือและบรรเทาผลกระทบจากการระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ให้แก่ผู้เช่าของกองทรัสต์ การเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าของโครงการ และผลกระทบที่ลดลงจากการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 (TFRS16) ซึ่งรายได้ค่าเช่าและบริการปรับตัวขึ้นร้อยละ 1.63 มากเท่ากับ 1,130.77 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 99.61 ของรายได้จากการลงทุน นอกจากนี้กองทรัสต์มีรายได้ดอกเบี้ยและรายได้อื่นจำนวน 0.13 ล้านบาท และ 4.28 ล้านบาทตามลำดับ

รายได้จากการลงทุน (หน่วย: บาท)	วันที่ 1 ตุลาคม ถึงวันที่ 30 กันยายน		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2565	2564	
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,130,772,714	1,112,595,550	1.63
รายได้ดอกเบี้ย	129,289	143,199	(9.71)
รายได้อื่น	4,278,061	9,231,863	(53.66)
รวมรายได้	1,135,180,064	1,121,970,612	1.18

ผลการดำเนินงานของอาคารสำนักงานเกรดเอย่านศูนย์กลางธุรกิจ จำนวน 2 แห่ง ประกอบด้วย โครงการปาร์ควนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ (โดยไม่รวมพื้นที่ในส่วนที่ประกอบกิจการโรงแรม ดิ โอกูระ เพรสทิจ) และโครงการสาทร สแควร์ ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีรายละเอียดดังนี้

โครงการปาร์ควนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ (โดยไม่รวมพื้นที่ในส่วนที่ประกอบกิจการโรงแรม ดิ โอกูระ เพรสทิจ) มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปีบัญชี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 95.30 และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยตลอดปีบัญชี 2565 อยู่ที่จำนวน 1,107 บาท/ตร.ม./เดือน ซึ่งอัตราค่าเช่าเฉลี่ยปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน

โครงการปาร์ควนเซอร์ อีโคเพล็กซ์	ไตรมาส 1/2565	ไตรมาส 2/2565	ไตรมาส 3/2565	ไตรมาส 4/2565
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	95	95	95	96
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	1,105	1,106	1,106	1,110

โครงการสาร สแควร์ มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปีบัญชี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 90.80 และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยตลอดปีบัญชี 2565 อยู่ที่จำนวน 881 บาท/ตร.ม./เดือน ซึ่งอัตราค่าเช่าเฉลี่ยปรับเปลี่ยนขึ้นอย่างต่อเนื่องจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน

โครงการสาร สแควร์	ไตรมาส 1/2565	ไตรมาส 2/2565	ไตรมาส 3/2565	ไตรมาส 4/2565
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	92	91	91	90
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	878	881	881	882

• ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

ในปี 2565 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 398.22 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 5.58 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.38 โดยค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เกิดจากต้นทุนการเช่าและบริการจำนวน 137.69 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 34.58 ของค่าใช้จ่ายรวม ทั้งนี้กองทรัสต์ไม่มีค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจำหน่ายในปี 2565 ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ที่ทยอยตัดจ่ายเป็นระยะเวลา 5 ปี และได้บันทึกค่าใช้จ่ายดังกล่าวทั้งหมดตั้งแต่เดือนมีนาคม 2564 ที่ผ่านมา

อนึ่ง กองทรัสต์มีการจ่ายค่าธรรมเนียมการจัดการให้แก่ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์จ่ายให้กับ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจ่ายให้กับ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำกัด ในฐานะนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จ่ายให้กับ บริษัท นอร์ท สแควร์ เรสลิท จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมวิชาชีพจ่ายให้กับ บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด ในฐานะบริษัทตรวจสอบบัญชี และจ่ายให้กับ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยค่าธรรมเนียมทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์อยู่ในกรอบเพดานตามร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์มีต้นทุนทางการเงิน ซึ่งเป็นดอกเบี้ยจ่ายของหุ้นกู้ที่กองทรัสต์เสนอขายเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2561 เป็นจำนวน 72.90 ล้านบาท และดอกเบี้ยจ่ายจากมาตรฐานการรายงานทางการเงิน (TFRS16) จำนวน 32.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.40 ของค่าใช้จ่ายรวม

ค่าใช้จ่าย (หน่วย: บาท)	วันที่ 1 ตุลาคม ถึง 30 กันยายน		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2565	2564	
ต้นทุนการเช่าและบริการ	137,689,039	115,737,062	18.97
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	19,245,376	19,177,775	0.35
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	9,358,584	9,297,424	0.66
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,059,785	2,463,245	(16.38)
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	112,948,641	129,331,995	(12.67)
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2,146,532	1,854,175	15.77
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	9,653,725	3,865,851	149.72
ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	-	14,148,469	-
ต้นทุนทางการเงิน	105,114,392	107,918,919	(2.60)
รวมค่าใช้จ่าย	398,216,074	403,794,915	(1.38)



• รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2565 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 736.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 18.79 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.62 และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานอยู่ที่จำนวน 642.74 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 62.47 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.86 เนื่องจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเกิดจากการลดลงของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี 2565 และการบันทึกงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 (TFRS16)

กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี 2565 จำนวน 92.75 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ 30 กันยายน 2565 ทำให้ในปี 2565 กองทรัสต์มีเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเท่ากับจำนวน 10,095.41 ล้านบาท

ราคาประเมินตามโครงสร้าง กองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้	ราคาประเมินปี 2565 (ล้านบาท)	ราคาประเมินปี 2564 (ล้านบาท)
ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
วันที่ประเมิน	30 กันยายน 2565	30 กันยายน 2564
โครงการปาร์ควินเซอร์ อีโคเพล็กซ์	3,295.14	3,300.28
โครงการสาทร สแควร์	6,800.27	6,886.59
ราคาประเมินรวม	10,095.41	10,186.86

* มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ได้พิจารณา รวมถึงรายได้บางส่วนที่กองทรัสต์ยังไม่ได้รับรู้เข้ามาและแสดงไว้ภายใต้ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานตาม TFRS16 แล้ว ดังนั้นมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในการเงินจึงต้องมีการปรับปรุงดังกล่าว

รายได้จากการลงทุนสุทธิ (หน่วย : บาท)	วันที่ 1 ตุลาคม ถึง 30 กันยายน		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2565	2564	
รายได้จากการลงทุน	1,135,180,064	1,121,970,612	1.18
ค่าใช้จ่าย	398,216,074	403,794,915	(1.38)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	736,963,990	718,175,697	2.62
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	427,598	14,730,918	(97.10)
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน ในหลักทรัพย์	4,725,264	(6,181,540)	(176.44)
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(99,373,302)	(21,510,185)	361.98
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	642,743,550	705,214,890	(8.86)

2) ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

(1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวน 12,212.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 12.49 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.10 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 10,889.53 ล้านบาท ลดลงจำนวน 99.25 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.90 เนื่องจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 (TFRS16) และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ 30 กันยายน 2565 ที่ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่ายุติธรรม ณ 30 กันยายน 2564 โดยเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

- เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 1,265.73 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 136.65 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.10 ซึ่งเป็นเงินลงทุนในกองทุนตราสารหนี้

สินทรัพย์ (หน่วย: บาท)	ณ วันที่ 30 กันยายน		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2565	2564	
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	10,889,535,705	10,988,788,927	(0.90)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	1,265,739,769	1,129,086,908	12.10
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	40,466,963	55,558,915	(27.16)
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	11,477,003	21,274,543	(46.05)
ดอกเบี้ยค้างรับ	32,579	40,300	(19.16)
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	1,817,572	3,015,521	(39.73)
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	-	-
สินทรัพย์อื่น	3,456,196	2,264,050	52.66
รวมสินทรัพย์	12,212,525,787	12,200,029,164	0.10

(2) หนี้สิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 3,202.61 ล้านบาท ลดลงจำนวน 7.33 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.23 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- หุ้นกู้จำนวน 1,998.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 62.40 ของหนี้สินรวม ซึ่งเกิดจากการเสนอขายหุ้นกู้ทดแทนเงินกู้ยืมระยะยาวเดิมที่มีจำนวน 2,000 ล้านบาท

- เงินมัดจำค่าเช่าและบริการจำนวน 281.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.78 ของหนี้สินรวม ซึ่งมาจากการเรียกเก็บเงินประกันการเช่าและบริการจากผู้เช่า

- หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ดิน ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 (TFRS16) จำนวน 794.12 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24.80



หนี้สิน (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 30 กันยายน		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2565	2564	
เจ้าหนี้อื่น	20,123,604	15,452,941	30.23
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	69,695,456	49,561,986	40.62
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	35,515,924	27,937,462	27.13
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	281,211,047	299,714,335	(6.17)
หุ้นกู้	1,998,443,725	1,998,136,973	0.02
หนี้สินอื่น	3,506,495	17,221,668	(79.64)
หนี้สินตามสัญญาเช่า	794,121,606	801,924,819	(0.97)
รวมหนี้สิน	3,202,617,857	3,209,950,184	(0.23)

(3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 9,009.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 19.82 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.22 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 11.0578 บาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 ที่มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 11.0334 บาท

3) การวิเคราะห์กระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 กองทรัสต์มีเงินสดและเงินฝากธนาคารจำนวน 40.46 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักดังนี้

- (1) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 709.06 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 642.74 ล้านบาท และการลดลงจากการซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ จำนวน 131.50 ล้านบาท เป็นสำคัญ
- (2) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 724.15 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 612.71 ล้านบาท การจ่ายดอกเบี้ยจำนวน 72.60 ล้านบาท และเงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 38.84 ล้านบาท

กระแสเงินสด (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 30 กันยายน	
	2565	2564
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	709,060,435	810,497,697
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(724,152,387)	(792,102,744)
เงินสดและเงินฝากธนาคาร (ลดลง) เพิ่มขึ้นสุทธิ	(15,091,952)	18,394,953
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันต้นปี	55,558,915	37,163,962
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันสิ้นปี	40,466,963	55,558,915

4) อัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมที่สำคัญ

อัตราส่วนการกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 และ 30 กันยายน 2564 อยู่ที่ร้อยละ 16.36 และร้อยละ 16.38 ตามลำดับ ซึ่งอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าอัตราตามที่ประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่กำหนดไว้ร้อยละ 35 (สำหรับเครดิตองค์กรต่ำกว่าระดับลงทุน) และร้อยละ 60 (สำหรับเครดิตองค์กรอยู่ที่ระดับการลงทุน) ทั้งนี้ การดำรงอัตราส่วนดังกล่าวตามข้างต้นเป็นไปตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นสำหรับการออกหุ้นกู้ของกองทรัสต์

ปัจจุบันอันดับเครดิตของกองทรัสต์ซึ่งจัดอันดับโดย บริษัท ทริส เรทติ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด อยู่ที่ A- (Stable Outlook) (ระดับการลงทุน - Investment Grade) ซึ่งให้อันดับ ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2565)

อัตราส่วน	ณ วันที่ 30 กันยายน	
	2565	2564
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (เท่า)	0.25	0.25
เงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset) (ร้อยละ)	16.36	16.38
Funded Interest-Bearing Debt to EBITDA ¹ (เท่า)	2.37	2.34
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย ² (Interest Coverage ratio : ICR)	11.56	11.73

¹ Funded Interest-Bearing Debt to EBITDA = หนี้/ (กำไรจากการลงทุนสุทธิ + รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ + ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีัดจำหน่าย + ต้นทุนทางการเงิน)

² อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (ICR) = (กำไรจากการลงทุนสุทธิ + รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ + ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีัดจำหน่าย + ต้นทุนทางการเงิน)/ดอกเบี้ยหนี้

5) ผลตอบแทนของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ ปี 2565 เท่ากับ 0.7791 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ ปี 2565 เท่ากับร้อยละ 7.89 เมื่อเทียบกับราคาพาร์ และเท่ากับร้อยละ 8.66 เมื่อเทียบกับราคาตลาด ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 (ราคา 9.00 บาทต่อหน่วยทรัสต์)

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานประจำปี 2565

รอบผลประกอบการ	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วยทรัสต์)	วันจ่ายเงินประโยชน์ ตอบแทน	ประเภท
1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2564	0.1950	9 มีนาคม 2565	เงินสด
1 มกราคม - 31 มีนาคม 2565	0.1920	10 มิถุนายน 2565	เงินสด
1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2565	0.2010	14 กันยายน 2565	เงินสด
1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2565	0.1911	23 ธันวาคม 2565	เงินสด



ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนประจำปี 2565

รายการ	30 กันยายน 2565	30 กันยายน 2564
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.7791	0.7677
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-	-
รวมเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (1) + (2) (บาท)	0.7791	0.7677
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก (10.00 บาทต่อหน่วย) ณ วันที่ 22 มีนาคม 2559 (ร้อยละ)	7.79	7.68
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาพาร์ (9.875 บาทต่อหน่วย) ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 และ 30 กันยายน 2564 (ร้อยละ)	7.89	7.77
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาตลาด (9.00 บาท ต่อหน่วย ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 และ 10.30 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 30 กันยายน 2564) (ร้อยละ)	8.66	7.45

2. ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ

ในปี 2565 เศรษฐกิจไทยกำลังอยู่ในช่วงฟื้นตัว โดย GDP ในไตรมาสที่ 2 ขยายตัวร้อยละ 2.5 ปรับตัวดีขึ้นจากร้อยละ 2.3 ในไตรมาสก่อนหน้า อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจไทยยังคงเผชิญกับความท้าทายและปัจจัยเสี่ยงในหลายด้าน ได้แก่ 1) ความเสี่ยงทางภูมิรัฐศาสตร์โลก ในภูมิภาคต่าง ๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความมั่นคงด้านพลังงานและด้านอาหาร และกระทบต่อห่วงโซ่อุปทานของโลก 2) การชะลอตัวของเศรษฐกิจ 3) การปรับราคาสินค้าที่สูงขึ้นทั่วโลก 4) ความผันผวนในตลาดการเงิน 5) ภาระหนี้สินครัวเรือนและภาคธุรกิจที่อยู่ในระดับสูงท่ามกลางแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของภาระดอกเบี้ย และ 6) การแข่งขันทางด้านนโยบายทางการเงินของธนาคารกลาง ข้อมูลรายงานจากสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (“สภาพัฒน์”)

ทางด้านเศรษฐกิจไทยในครึ่งปีหลังของปี 2565 ค่อย ๆ ปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากปัจจัยบวกของการผ่อนคลายข้อจำกัดต่าง ๆ ของการป้องกันการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด 19 การปรับตัวดีขึ้นของการอุปโภคบริโภคของภาคเอกชนและภาคการท่องเที่ยวที่มีจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มมากขึ้นจากการเปิดประเทศในหลายประเทศ ทางด้านการส่งออกสินค้ามีการขยายตัวในเกณฑ์ดีต่อเนื่อง ซึ่งจะเป็ปัจจัยสนับสนุนการขยายตัวของภาคการผลิต โดยเฉพาะการผลิตภาคบริการที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวและภาคการเกษตร ในปี 2565 เศรษฐกิจไทยสามารถขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.7 - 3.2 อัตราเงินเฟ้ออยู่ในช่วงร้อยละ 6.3 - 6.8 และดุลบัญชีเดินสะพัดขาดดุลร้อยละ 1.6 ของ GDP

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงปัจจัยความเสี่ยงและการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต จึงได้มีการติดตามถึงสถานการณ์ต่าง ๆ อย่างต่อเนื่อง พร้อมได้กำหนดนโยบายและกลยุทธ์เพื่อรองรับกับปัจจัยต่าง ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ โดยมุ่งให้ความสำคัญทางด้านการพัฒนาแผนงานและกลยุทธ์ในการบริหารจัดการอาคารให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น การปรับปรุงพัฒนาสภาพแวดล้อมและยกระดับทางด้านสุขอนามัยที่ดีเพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ใช้งานอาคารและผู้ให้บริการ พัฒนาการให้บริการที่ครบวงจรและให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้นเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่า การจัดให้มีกิจกรรมภายในอาคารเพื่อเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างผู้เช่า อีกทั้งยังเป็นการช่วยส่งเสริมภาพลักษณ์ที่ดีให้กับอาคาร และยังเป็นการสร้างภาพพจน์ที่ดีต่อผู้เช่าปัจจุบัน รวมถึงช่วยเสริมสร้างศักยภาพเพื่อให้สามารถแข่งขันในตลาดได้และสามารถดึงดูดผู้เช่าเป้าหมายทั้งบริษัทในประเทศและต่างประเทศ

อย่างไรก็ตาม การคาดการณ์ในอนาคตเป็นความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในปัจจุบันเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต แต่ไม่ได้เป็นการรับรองผลประกอบการในอนาคตของกองทรัสต์แต่อย่างใด ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาและไม่อาจยึดถือเอาข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ในอนาคตได้ ดังนั้น ในการตัดสินใจลงทุนผู้ลงทุนจึงควรใช้ความระมัดระวังและพิจารณาญาณของตนเองในการศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้

3. ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองกรรต

ข้อมูลค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองกรรต
สำหรับระยะเวลาตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2564 - 30 กันยายน 2565

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองกรรต	จำนวนเงิน หน่วย: บาท	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ⁽¹⁾		ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ ถัวเฉลี่ย ⁽²⁾
		เรียกเก็บจริง% ⁽³⁾	เพดาน% ⁽⁴⁾	
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองกรรต	19,245,376	0.24%	ไม่เกิน 1.0%	0.21%
ค่าธรรมเนียมกรรต	9,358,584	0.11%	ไม่เกิน 1.0%	0.10%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,059,785	0.03%	ตามที่จ่ายจริง	0.02%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	112,948,641	1.39%	ไม่เกิน 5.0%	1.25%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2,146,532	0.03%	ตามที่จ่ายจริง	0.02%
ต้นทุนการเช่าและบริการ	114,647,897	1.41%	ตามที่จ่ายจริง	1.26%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	9,653,725	0.12%	ตามที่จ่ายจริง	0.11%
ต้นทุนทางการเงิน	105,114,392	1.29%	ตามที่จ่ายจริง	1.16%
ค่าเบี้ยประกัน	2,629,576	0.03%	ตามที่จ่ายจริง	0.03%
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์	17,262,934	0.21%	ตามที่จ่ายจริง	0.19%
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และ ส่งเสริมการขาย	3,148,633	0.04%	ตามที่จ่ายจริง	0.03%
รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	398,216,074	4.89%		4.39%

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

(2) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิโดยใช่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยรายปี เท่ากับ 9,068,894,691.97 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 แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท นอร์ท สแควร์ รีลตี้ จำกัด
ทรัสต์	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย 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 2565 เท่ากับ 8,046,150,000 บาท เรียกชำระแล้วเต็มจำนวน และมีจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น 814,800,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.875 บาท

ราคาปิด ณ วันที่ 30 กันยายน 2565	9.00	บาท/หน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565	9,009.90	ล้านบาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ต่อหน่วย	11.0578	บาท/หน่วย
มูลค่าตามราคาตลาด ณ วันที่ 30 กันยายน 2565	7,333.20	ล้านบาท
มูลค่าการซื้อขายต่อปี (Trade Value)	730.29	ล้านบาท
ราคาสูงสุดตลอดปีบัญชี 2565	10.80	บาท/หน่วย

*ข้อมูลอ้างอิงตามวันทำการล่าสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2565

2. ตารางข้อกำหนดการออก

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	หุ้นกู้ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวิลด์ (GVREIT) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2570
ชื่อผู้ออกหุ้นกู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวิลด์ (ซึ่งกระทำการแทนโดยทรัสต์)
เครดิต เรตติ้ง	A-/TRIS (Outlook - Stable) ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2565
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 6 (หก) เดือน ในวันที่ 30 เมษายน และ 30 ตุลาคม ของแต่ละปีตลอดอายุหุ้นกู้ โดยชำระดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 30 ตุลาคม พ.ศ. 2561 และชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายในวันครบกำหนด ไถ่ถอนหุ้นกู้
การชำระคืนเงินต้น	การชำระคืนเงินต้น ผู้ออกหุ้นกู้จะไถ่ถอนหุ้นกู้ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยการชำระเงินต้น ตามมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นกู้
การซื้อคืนหุ้นกู้	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิซื้อคืนหุ้นกู้จากตลาดรองหรือแหล่งอื่นได้ ไม่ว่าในเวลาใด ที่ราคาใดก็ได้ แต่หาก ผู้ออกหุ้นกู้ทำคำเสนอซื้อคืนหุ้นกู้เป็นการทั่วไป ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องทำคำเสนอซื้อคืนหุ้นกู้ต่อผู้ถือหุ้นกู้ ทุกราย และจะต้องทำการซื้อคืนหุ้นกู้จากผู้ถือหุ้นกู้ซึ่งประสงค์จะขายคืนหุ้นกู้ทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน ตามสัดส่วนที่เสนอขาย
สถานะของหุ้นกู้	หุ้นกู้เป็นหนี้ของผู้ออกหุ้นกู้ซึ่งมีสถานะทางกฎหมายเท่าเทียมกันทุกหน่วย และผู้ถือหุ้นกู้จะมีสิทธิ ได้รับชำระหนี้ไม่ด้อยกว่าสิทธิได้รับชำระหนี้ของเจ้าหนี้สามัญทั้งในปัจจุบันและในอนาคตของผู้ออกหุ้นกู้ เว้นแต่บรรดาหนี้ที่มีกฎหมายคุ้มครองให้ได้รับชำระหนี้ก่อน
การจดทะเบียนหุ้นกู้	จะนำหุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้ไปขึ้นทะเบียนกับสมาคมตราสารหนี้ไทย (The Thai Bond Market Association) ภายในวันออกหุ้นกู้ และจะคงให้หุ้นกู้เป็นหลักทรัพย์ขึ้นทะเบียนกับสมาคมตลาดตราสาร หนี้ไทยตลอดอายุหุ้นกู้



3. โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

3.1 ข้อมูลกลุ่มผู้ถือหน่วยรายใหญ่ 10 รายแรก ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 กองทรัสต์มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ตามการปิดสมุดทะเบียนดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหน่วยรายใหญ่	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	191,662,600	23.52
2	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	57,585,700	7.07
3	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	55,700,000	6.84
4	กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริง พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟล็กซิเบิล	45,315,800	5.56
5	กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible	42,770,000	5.25
6	สำนักงานประกันสังคม	41,762,100	5.13
7	บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	40,702,200	5.00
8	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	38,438,000	4.72
9	ธนาคารออมสิน	20,070,000	2.46
10	KRUNGTHAI PROPERTY AND INFRASTRUCTURE FLEXIBLE FUND	12,591,776	1.55
	รวมผู้ถือหน่วย 10 รายแรก	546,598,176	67.08
	ผู้ถือหน่วยรายย่อยอื่น	268,201,824	32.92
	รวม	814,800,000	100

3.2 ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ (ถือหน่วยทรัสต์ตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ลำดับ	ผู้ถือหน่วยรายใหญ่	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	191,662,600	23.52
2	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	38,438,000	4.72
	รวม	230,100,600	28.24

3.3 กลุ่มผู้ถือหน่วยรายใหญ่ของกองทรัสต์ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทจัดการอย่างมีนัยสำคัญ

- ไม่มี -

4. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

4.1 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นได้แก่ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี และประโยชน์ตอบแทนสำหรับแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีก็ได้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม โดยกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้นให้หมายถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) แล้ว
- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่จะไม่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (3) ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนและปิดสมุดทะเบียนเพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับผลประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังนี้
 - ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน
 - ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

- ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับศูนย์จุดหนึ่งศูนย์ (0.10) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป
- สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่กรณีที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้มีการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น
- ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด



4.2 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง

ตามที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สิน 2 โครงการ โดยรายละเอียด “ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์” ทำให้กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากการลงทุนสุทธิที่สามารถจ่ายผลตอบแทนจากผลการดำเนินงานรอบปีบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 ถึง 30 กันยายน 2565 จำนวน 4 ครั้ง มีรายละเอียดดังตาราง

วันที่กรรมการมีมติ	วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	ประเภท	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วย)	รอบผลประกอบการ
10 กุมภาพันธ์ 2565	9 มีนาคม 2565	เงินสด	0.1950	1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2564
13 พฤษภาคม 2565	10 มิถุนายน 2565	เงินสด	0.1920	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2565
15 สิงหาคม 2565	14 กันยายน 2565	เงินสด	0.2010	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2565
24 พฤศจิกายน 2565	23 ธันวาคม 2565	เงินสด	0.1911	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2565

สรุปรายละเอียดประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ย้อนหลัง

รายการ	ปี						
	2565	2564	2563	2562	2561	2560	2559
1. ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.7791	0.7677	0.7987	0.8568	0.8206	0.7414	0.2998
2. การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-	-	-	-	-	-	0.1250
รวมจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย (1+2) (บาท)	0.7791	0.7677	0.7987	0.8568	0.8206	0.7414	0.4248

นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

1. ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์ (“กองทรัสต์”) จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2559 โดยมี บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด เป็นทรัสต์ และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (“บริษัทฯ”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2559

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

กองทรัสต์จะนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัท นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ได้นำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ โดยการให้เช่าซึ่งจะได้รับค่าเช่าตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนด ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว รายได้ของกองทรัสต์จะได้รับการจัดการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่เช่าอาคารสำนักงาน การดำเนินงานของบริษัทฯ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

กองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการระดมทุนจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลจำนวนรวม 8,148 ล้านบาท เงินจากการกู้ยืมเงินระยะยาว จำนวนรวม 2,000 ล้านบาท และเงินประกันการเช่า จำนวน 160 ล้านบาท (คิดเป็นประมาณร้อยละ 68 ของเงินประกันการเช่าทั้งหมด) ไปลงทุนในโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ (โดยไม่รวมพื้นที่ในส่วนที่ประกอบกิจการโรงแรม ดี โอ กูร์ เพรสทิจ) และโครงการสาทร สแควร์ (“ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน”) มูลค่าทรัพย์สินรวม 9,906 ล้านบาท และนำไปชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์

2. การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาที่สำคัญ

ในรอบปีที่ผ่านมาผู้จัดการกองทรัสต์มีการแต่งตั้งกรรมการผู้จัดการใหม่แทนกรรมการผู้จัดการที่ลาออก (คุณธนรัชต์ บุญญะโกศล) โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1 ปีบัญชี 2565 เมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2564 มีมติอนุมัติแต่งตั้งคุณจันทราภรณ์ จัน เป็นกรรมการผู้จัดการของบริษัท มีผลตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2564 เป็นต้นไป

และในรอบปีบัญชี 2565 กองทรัสต์ยังคงให้ความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (Environmental, Social, and Governance : ESG) อย่างต่อเนื่อง โดยเข้าร่วมการประเมิน GRESB Real Estate Assessment (“GRESB”) เป็นปีที่สอง ซึ่ง GRESB เป็นมาตรฐานสำหรับวัดประสิทธิภาพด้านความยั่งยืน (ESG) ของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการยอมรับจากนักลงทุนระดับโลก เพื่อสะท้อนการดำเนินงานของทั้ง 2 โครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนที่ต้องการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและชุมชนโดยรอบ การใช้พลังงานไฟฟ้าและน้ำอย่างประหยัด ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก และมีการจัดการขยะอย่างมีประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ ยังกำหนดเป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero Emission) ภายในปี 2593 ซึ่งได้กำหนดกลยุทธ์เพื่อบรรลุเป้าหมายดังกล่าว (Net-Zero Carbon Roadmap) ใน 3 เรื่องสำคัญ ได้แก่ 1) การเพิ่มประสิทธิภาพและแสวงหาโอกาสในการใช้พลังงานที่ช่วยลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก 2) การส่งเสริมการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกร่วมกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย และ 3) พัฒนาระบบการจัดการขยะให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

อีกทั้ง ยังกำหนดแผนยกระดับการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศ (Task Force on Climate-related Financial Disclosures : TCFD) เพื่อประโยชน์ในการนำไปใช้บริหารจัดการความเสี่ยงและโอกาสเกี่ยวกับสภาพภูมิอากาศ และเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจของผู้ลงทุน

3. โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

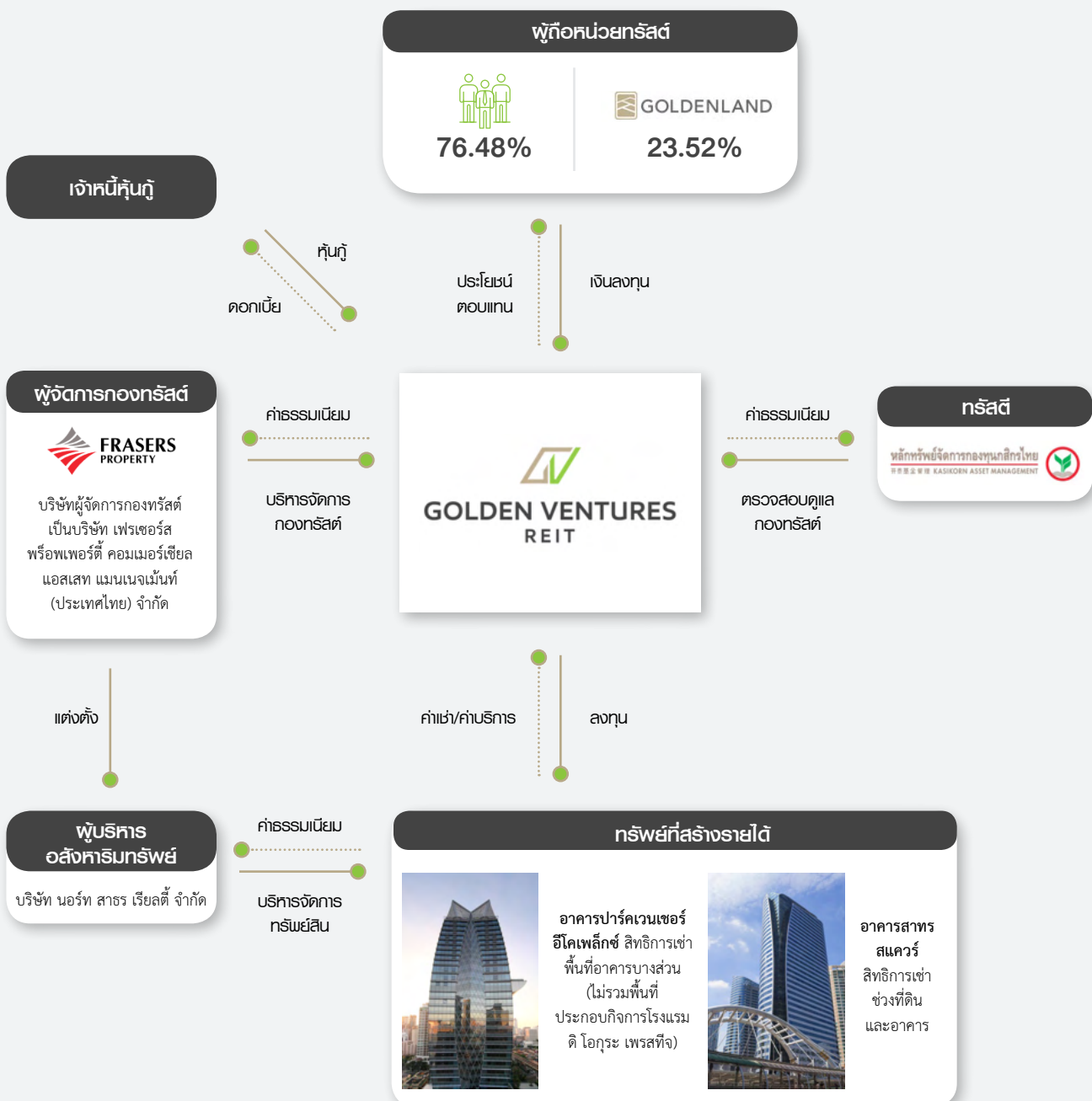
ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 23.52

แม้ว่า บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จะมีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ทั้งในฐานะผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์และมีบริษัทในเครือคือ บริษัท นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีระบบควบคุมกลไกและมาตรการในการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในหัวข้อ “การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์” โดยจะคำนึงถึงถึงการรักษาระดับนโยบายสูงสุดให้กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นสำคัญ



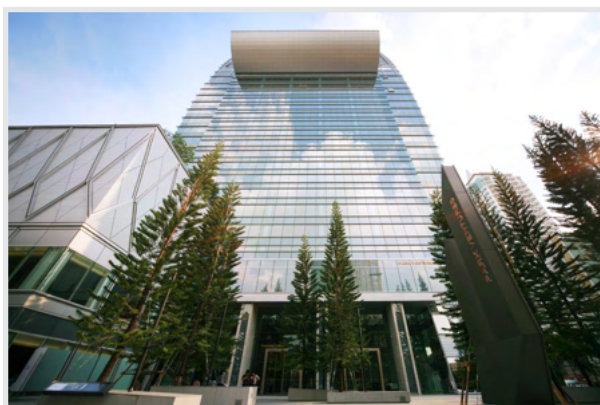
ทั้งนี้ การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถศึกษาข้อมูลสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพิ่มเติมได้ที่ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์

แผนภาพโครงสร้างกองทรัสต์



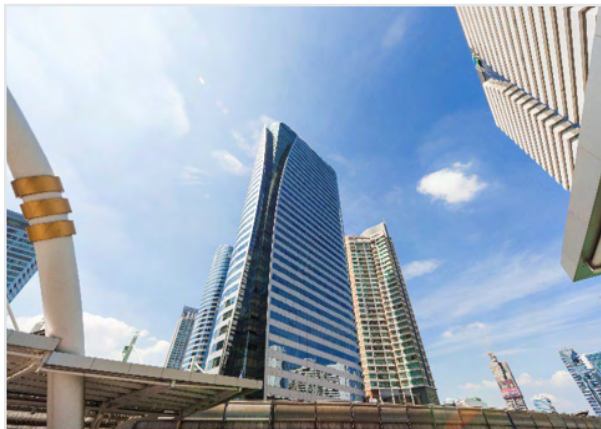
4. ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์

รายละเอียดทรัพย์สิน โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์	
รายการ	รายละเอียด
ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคารโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ พร้อมทั้งส่วนควบของอาคาร และงานระบบโดยไม่รวมพื้นที่ในส่วนที่ประกอบกิจการโรงแรม โอกระ เพรสทิจ กรุงเทพฯ บริเวณชั้น 23 - 34 บางส่วนของบริเวณชั้น 1 - 8 (ยกเว้นชั้น 5) บางส่วนของบริเวณชั้นดาดฟ้า และบางส่วนของบริเวณชั้นใต้ดิน กรรมสิทธิ์เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์
ระยะเวลาลงทุน	ประมาณ 26 ปี ซึ่งในปัจจุบันมีระยะเวลาคงเหลือโดยประมาณ 18 ปี 340 วัน (สิ้นสุดวันที่ 5 กันยายน พ.ศ. 2584 เท่ากับระยะเวลาสัญญาเช่าที่ดินที่บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด เข้าจากหม่อมหลวง สุธาดา เกษมสันต์)
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	3,020 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า)
ราคาประเมินของทรัพย์สิน ณ 30 กันยายน 2565	3,298 ล้านบาท (บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด)
ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
ที่ตั้ง	ห้วยมถนนวนเพลินจิต-วิทยุ เชื่อมต่อโดยตรงจากรถไฟฟ้า (BTS) สถานีเพลินจิต
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของหม่อมหลวง สุธาดา เกษมสันต์ มีเนื้อที่รวม 5 ไร่ 36.2 ตารางวา
เจ้าของกรรมสิทธิ์อาคาร	อาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด
พื้นที่รวม (Gross Floor Area)	53,304 ตารางเมตร (ไม่รวมพื้นที่โรงแรม ดิ โอกระ เพรสทิจ กรุงเทพฯ)
พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)	ประมาณ 27,421 ตารางเมตร (พื้นที่ในส่วนพื้นที่เช่าสำนักงาน พื้นที่พาณิชย์กรรม พื้นที่ห้องประชุม และพื้นที่เช่าเก็บของ)
ปีที่สร้างเสร็จ	ปี 2554 (อายุอาคารประมาณ 12 ปี)





รายละเอียดทรัพย์สิน โครงการสาทร สแควร์	
รายการ	รายละเอียด
ลักษณะการลงทุน	1. สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน 2. สิทธิการเช่าช่วงพร้อมทั้งส่วนควบและงานระบบอาคารสำนักงานสาทร สแควร์ 3. กรรมสิทธิ์เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์
ระยะเวลาลงทุน	ประมาณ 25 ปี ซึ่งในปัจจุบันมีระยะเวลาคงเหลือโดยประมาณ 18 ปี 6 วัน (สิ้นสุดวันที่ 6 ตุลาคม พ.ศ. 2583 เท่ากับระยะเวลาสัญญาเช่าที่บริษัท นอร์ท สาทร เรยลตี้ จำกัด เข้าจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์)
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	6,878 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า)
ราคาประเมินของทรัพย์สิน ณ 30 กันยายน 2565	6,806 ล้านบาท (บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด)
ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
ที่ตั้ง	ห้วมุมถนนราชีวาสราชนครินทร์ - สาทร เชื่อมต่อโดยตรงจากรถไฟฟ้า (BTS) สถานีช่องนนทรี
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคาร	ที่ดินและอาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยที่ดินมีเนื้อที่รวม 5 ไร่ 60.32 ตารางวา
พื้นที่รวม (Gross Floor Area)	114,567 ตารางเมตร
พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)	ประมาณ 72,605 ตารางเมตร (พื้นที่ในส่วนพื้นที่เช่าสำนักงาน พื้นที่พาณิชย์กรรม และพื้นที่เช่าเก็บของ)
ปีที่สร้างเสร็จ	ปี 2554 (อายุอาคารประมาณ 12 ปี)



1) ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) ในการกำหนดมูลค่า ทรัพย์สิน โดยใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสดเป็นมูลค่าปัจจุบันของอายุสัญญาเช่าคงเหลือ โดยวิธีดังกล่าวเป็นการพิจารณาประมาณการรายได้ของ ทรัพย์สินที่คาดว่าจะสามารถสร้างรายได้ในอนาคต โดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีความเห็นว่า ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วย อาคารสำนักงานโครงการปาร์คเวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ และอาคารสำนักงานโครงการสาทร สแควร์ เป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ด้วยการ ปล่อยเช่าพื้นที่สำนักงานและพื้นที่พาณิชยกรรมภายในอาคาร โดยมีสรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ ดังนี้

รายละเอียดการประเมินมูลค่า โครงการปาร์คเวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์		
วิธีการประเมินมูลค่า	พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) โดยใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสดเป็นมูลค่าปัจจุบัน	
ระยะเวลาโครงการคงเหลือ	18 ปี 340 วัน นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
วันที่ประเมิน	30 กันยายน 2565	
วันที่สำรวจ	23 มิถุนายน 2565	
สำหรับรอบระยะเวลา	ตั้งแต่วันที่ 30 กันยายน 2565 สิ้นสุดวันที่ 5 กันยายน 2584 (ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ)	
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	3,298,000,000 บาท (สามพันสองร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน)	
สมมติฐาน		
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ประมาณการ ต.ค. 2565 - ก.ย. 2566)	- พื้นที่สำนักงาน	1,079 บาท/ตร.ม./เดือน
	- พื้นที่พาณิชยกรรม	2,446 บาท/ตร.ม./เดือน
	- พื้นที่ห้องเก็บของ	484 บาท/ตร.ม./เดือน
	- พื้นที่ห้องประชุม	595 บาท/ตร.ม./เดือน
อัตราการปรับค่าเช่า (ปี 1, 2 และ 3 เป็นต้นไป)	- พื้นที่สำนักงาน	ปรับขึ้นร้อยละ 0, ร้อยละ 4, ร้อยละ 4
	- พื้นที่พาณิชยกรรม	ปรับขึ้นร้อยละ 0, ร้อยละ 5, ร้อยละ 5
	- พื้นที่ห้องเก็บของ	ปรับขึ้นร้อยละ 0, ร้อยละ 4, ร้อยละ 4
	- พื้นที่ห้องประชุม	ปรับขึ้นร้อยละ 0, ร้อยละ 4, ร้อยละ 4
อัตราการเช่าพื้นที่	- พื้นที่สำนักงาน	ปีที่ 1 ร้อยละ 96 และปีที่ 2 ร้อยละ 98
	- พื้นที่พาณิชยกรรม	ปีที่ 1 ร้อยละ 96 และปีที่ 2 ร้อยละ 98
	- พื้นที่ห้องเก็บของ	ปีที่ 1 ร้อยละ 98 และปีที่ 2 ร้อยละ 98
	- พื้นที่ห้องประชุม	ปีที่ 1 ร้อยละ 98 และปีที่ 2 ร้อยละ 98



ค่าธรรมเนียมผู้บริหารหรือสหกรณ์ทรัพย์ (ปีที่ 1 ตั้งแต่ ต.ค. 2565 - ก.ย. 2566 รายละเอียดตามสัญญา แต่งตั้งผู้บริหารหรือสหกรณ์ทรัพย์)	ปี	ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (รายปี)	ค่าธรรมเนียมผันแปร* (รายปี)
	ปีที่ 1	15,810,162 บาท	ร้อยละ 6.20 ต่อปี
	ปีที่ 2	16,442,568 บาท	ร้อยละ 6.20 ต่อปี
	ปีที่ 3	17,100,270 บาท	ร้อยละ 6.20 ต่อปี
	ปีที่ 4 เป็นต้นไป	ปรับขึ้นร้อยละ 4 ต่อปี จากปีก่อนจนถึงสิ้นสุดสัญญา	ร้อยละ 6.20 ต่อปี
* ค่าธรรมเนียมผันแปร คำนวณจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานและร้านค้า			
ค่าใช้จ่ายในการบริหารและดำเนินการ	- ค่าบริหารและจัดการอาคาร 65 บาท/ตร.ม. - ค่าใช้จ่ายการขายและตลาด ร้อยละ 1.5 ของรายได้ จากการดำเนินงาน - ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ร้อยละ 3.5 ของรายได้ จากการดำเนินงาน - ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต ร้อยละ 2.5 ของรายได้ จากการดำเนินงาน		
ค่าประกันภัยตามกรรมธรรม์	2,100,000 บาท		
อัตราคิดลด (discount rate)	ร้อยละ 9.25		

รายละเอียดการประเมินมูลค่า โครงการสาทร สแควร์

วิธีการประเมินมูลค่า	พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) โดยใช้วิธีคิดลดกระแส เงินสดเป็นมูลค่าปัจจุบัน
ระยะเวลาโครงการคงเหลือ	18 ปี 6 วัน นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่ประเมิน	30 กันยายน 2565
วันที่สำรวจ	24 มิถุนายน 2565
สำหรับรอบระยะเวลา	ตั้งแต่วันที่ 30 กันยายน 2565 สิ้นสุดวันที่ 6 ตุลาคม 2583 (ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	6,806,000,000 บาท (หกพันแปดร้อยหกล้านบาทถ้วน)

สมมติฐาน

อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ประมาณการ ต.ค. 2565 - ก.ย. 2566)	- พื้นที่สำนักงาน	882 บาท/ตร.ม./เดือน
	- พื้นที่พาณิชยกรรม	1,476 บาท/ตร.ม./เดือน
	- พื้นที่ห้องเก็บของ	398 บาท/ตร.ม./เดือน

อัตราค่าเช่า (ปี 1, 2 และ 3 เป็นต้นไป)	- พื้นที่สำนักงาน ปรับขึ้นร้อยละ 0, ร้อยละ 4, ร้อยละ 4 - พื้นที่พาณิชย์กรรม ปรับขึ้นร้อยละ 0, ร้อยละ 5, ร้อยละ 5 - พื้นที่ห้องเก็บของ ปรับขึ้นร้อยละ 0, ร้อยละ 4, ร้อยละ 4															
อัตราค่าเช่าพื้นที่	- พื้นที่สำนักงาน ปีที่ 1 ร้อยละ 94 และปีที่ 2 ร้อยละ 97 - พื้นที่พาณิชย์กรรม ปีที่ 1 ร้อยละ 87 และปีที่ 2 ร้อยละ 93 - พื้นที่ห้องเก็บของ ปีที่ 1 ร้อยละ 97 และปีที่ 2 ร้อยละ 97															
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ปีที่ 1 ตั้งแต่ ต.ค. 2565 - ก.ย. 2566 รายละเอียดตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)	<table><tr><th>ปี</th><th>ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (รายปี)</th><th>ค่าธรรมเนียมผันแปร* (รายปี)</th></tr><tr><td>ปีที่ 1</td><td>23,670,066 บาท</td><td>ร้อยละ 4.65 ต่อปี</td></tr><tr><td>ปีที่ 2</td><td>24,616,872 บาท</td><td>ร้อยละ 4.65 ต่อปี</td></tr><tr><td>ปีที่ 3</td><td>25,601,550 บาท</td><td>ร้อยละ 4.65 ต่อปี</td></tr><tr><td>ปีที่ 4 เป็นต้นไป</td><td>ปรับขึ้นร้อยละ 4 ต่อปี จากปีก่อนจนถึงสิ้นสุดสัญญา</td><td>ร้อยละ 4.65 ต่อปี</td></tr></table> * ค่าธรรมเนียมผันแปร คำนวณจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานและร้านค้า	ปี	ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (รายปี)	ค่าธรรมเนียมผันแปร* (รายปี)	ปีที่ 1	23,670,066 บาท	ร้อยละ 4.65 ต่อปี	ปีที่ 2	24,616,872 บาท	ร้อยละ 4.65 ต่อปี	ปีที่ 3	25,601,550 บาท	ร้อยละ 4.65 ต่อปี	ปีที่ 4 เป็นต้นไป	ปรับขึ้นร้อยละ 4 ต่อปี จากปีก่อนจนถึงสิ้นสุดสัญญา	ร้อยละ 4.65 ต่อปี
ปี	ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (รายปี)	ค่าธรรมเนียมผันแปร* (รายปี)														
ปีที่ 1	23,670,066 บาท	ร้อยละ 4.65 ต่อปี														
ปีที่ 2	24,616,872 บาท	ร้อยละ 4.65 ต่อปี														
ปีที่ 3	25,601,550 บาท	ร้อยละ 4.65 ต่อปี														
ปีที่ 4 เป็นต้นไป	ปรับขึ้นร้อยละ 4 ต่อปี จากปีก่อนจนถึงสิ้นสุดสัญญา	ร้อยละ 4.65 ต่อปี														
ค่าใช้จ่ายในการบริหารและดำเนินการ	• ค่าบริหารและจัดการอาคาร 50 บาท/ตร.ม. • ค่าใช้จ่ายการขายและตลาด ร้อยละ 1.5 ของรายได้จากการดำเนินงาน • ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ร้อยละ 2.5 ของรายได้จากการดำเนินงาน • ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต ร้อยละ 2.5 ของรายได้จากการดำเนินงาน															
ค่าประกันภัยตามกรมธรรม์	3,100,000 บาท															
อัตราคิดลด (discount rate)	ร้อยละ 9.25															

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เกี่ยวข้อง ซึ่งประกอบด้วยทรัสต์และผู้ตรวจสอบบัญชี ได้ร่วมกันตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไกลดเว้นเนอร์ ซึ่งประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ตามระยะเวลาการเช่าคงเหลือ (Leasehold) พบว่า รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีความเหมาะสม เป็นไปตามประเภทของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ สมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าไม่พบสิ่งที่ทำให้สมมติฐานไม่มีความสมเหตุสมผลอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน และสมมติฐานในการประเมินฯ เป็นไปตามข้อมูลผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของกองทรัสต์และสอดคล้องกับภาพรวมของตลาดอาคารสำนักงาน

อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่าง ๆ อาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้เนื่องจากสมมติฐานของผู้ประเมินฯ ตั้งอยู่บนปัจจัยสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจซึ่งได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น ณ วันที่พิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังนั้น หากมีการเปลี่ยนแปลงในอนาคต อาจส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินพิจารณาไว้เปลี่ยนแปลงได้



5. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์มีนโยบายในการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ระบุไว้ในหัวข้อ 2.4 “รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน” ออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย โดยผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) เป็นผู้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยได้มอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัท นอร์ท สแควร์ รีลตี้ จำกัด ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

ทั้งนี้ หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการบริหารงานให้เป็นตามนโยบายและแนวทางที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ ซึ่งหน้าที่ดังกล่าว ได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้กำหนดไว้ ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ ดำเนินการจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ค่าตอบแทนเพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีสามารถใช้งานได้ และพร้อมจัดหาผลประโยชน์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ และเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ด้วยการโฆษณาผ่านทางสื่อต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่ การเจรจากับผู้ที่สนใจโดยตรงเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ในการดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่เข้าลงทุน ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการกำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ ดังนี้

5.1 กลยุทธ์ในการดำเนินงานหรือการจัดหาผลประโยชน์

ภายหลังการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีกลยุทธ์ที่สำคัญเพื่อพัฒนาและรักษาคุณภาพในการบริหารจัดการธุรกิจการให้บริการพื้นที่อาคารสำนักงาน โดยบริษัทฯ มีการใช้กลยุทธ์ที่สำคัญในการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้

(1) การบริหารจัดการทรัพย์สิน

บริษัทฯ มีการกำหนดนโยบายทางการกำหนดราคาค่าเช่าในส่วนต่าง ๆ ของโครงการ โดยพิจารณาเทียบเคียงกับผู้ประกอบการอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน โดยให้สอดคล้องกับสภาพตลาด ในสถานการณ์ปัจจุบัน เพื่อเพิ่มโอกาสให้สามารถแข่งขันในตลาดได้ ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังดำเนินการติดตามและควบคุมผลการดำเนินงานของทั้ง 2 โครงการ เพื่อให้ผลประกอบการของโครงการเป็นไปตามงบประมาณที่ตั้งไว้ในกรณีที่มีผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามเป้าหมาย บริษัทฯ จะวิเคราะห์หาสาเหตุเพื่อปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้บรรลุตามเป้าหมายที่คาดการณ์ไว้

(2) นโยบายค่าเช่าและกลยุทธ์การตลาด

บริษัทฯ มีการกำหนดนโยบายในการรักษาระดับผลตอบแทนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม โดยบริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการควบคุมดูแลอัตราค่าเช่าให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม ให้ความสำคัญสอดคล้องกับอัตราค่าเช่าและค่าบริการให้เป็นไปตามสถานการณ์ทางตลาดอาคารสำนักงานให้เข้า โดยคำนึงถึงทำเลที่ตั้งของโครงการ อุปสงค์ของผู้เช่า อุปทานในตลาด นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดให้มีการปรับปรุงและพัฒนาพื้นที่เช่าอย่างสม่ำเสมอ และจัดให้มีการดำเนินกิจกรรมการตลาดในรูปแบบที่เหมาะสม เพื่อรักษาความสัมพันธ์กับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการ อีกทั้งยังเป็นการสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

(3) การพัฒนาประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

บริษัทฯ กำหนดให้มีนโยบายในการพัฒนาเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารจัดการโครงการให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ด้วยการควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน มุ่งเน้นการรักษามาตรฐานของการให้บริการ การกำกับดูแล รวมถึงการติดตามการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อยู่เสมอ

(4) การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน

- การตรวจสอบและประเมินกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการ ปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาด พัฒนาคุณภาพการให้บริการ และการกำหนดราคาค่าเช่า ให้มีความเหมาะสมและสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้
- การเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ด้วยการบริหารช่องทางการดำเนินงาน ส่งเสริมให้มีกิจกรรมทางการตลาด รวมถึงจัดให้มีช่องทางการจัดจำหน่ายที่เหมาะสม ตรงตามความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

- การดูแล ปรับปรุง และบำรุงรักษาพื้นที่ของโครงการ เช่น การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะ พื้นที่ส่วนกลาง และการปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้มีสวยงาม ความเหมาะสมตรงกับการใช้งาน
- การจัดให้มีแผนการดูแลบำรุงรักษา ซ่อมแซม และการปรับปรุงภาพลักษณ์ของโครงการอย่างเหมาะสม เพื่อรักษาสภาพและความได้เปรียบในการแข่งขันของโครงการ
- การส่งเสริมภาพลักษณ์ที่ดีด้วยการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ มุ่งเน้นการรักษามาตรฐาน ไม่เอาเปรียบลูกค้า ดำเนินงานด้วยความซื่อสัตย์ ตรงไปตรงมาโปร่งใส และเอื้อประโยชน์ต่อสังคมโดยรวม

5.2 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

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

จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ในส่วนของผู้เช่าได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์ได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นรายได้ที่กองทรัสต์ได้รับจากการปล่อยเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานให้แก่ผู้เช่า ซึ่งผู้เช่าจะนำพื้นที่อาคารสำนักงานไปประกอบกิจการของตนเอง เช่น ธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ อาหารและเครื่องดื่ม สถาบันการเงินและบริการทางการเงิน โดยสัญญาที่ทำกับผู้เช่ารายย่อยมีอายุ 3 ปีเป็นส่วนใหญ่

กองทรัสต์เข้าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานแก่ผู้เช่าโดยตรง และกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าเช่าในรูปแบบของค่าเช่าและค่าบริการตลอดอายุสัญญาเช่า ทั้งนี้ ผลประโยชน์ใด ๆ อาทิ เงินประกันตามสัญญาจากผู้เช่าอาคารสำนักงานอันเป็นผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ควรได้รับ บริษัท เลิศฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด ได้ดำเนินการส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์เรียบร้อยแล้ว

5.3 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ แต่งตั้งบริษัท นอร์ท 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 ได้ดำเนินธุรกิจมาเป็นเวลากว่า 25 ปี มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้การดำเนินงานของนอร์ท สาธร เรียลตี้ 2 อาคาร ได้แก่ อาคาร สาทร สแควร์ และอาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์

• ค่าตอบแทนที่ได้รับจากกองทรัสต์

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

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมพื้นฐานที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจากกองทรัสต์จะไม่เกินอัตราร้อยละ 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) มีความสัมพันธ์โดยมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่และมีกรรมการร่วมกัน



- อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ปัจจุบัน บริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด ไม่มีอสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ในการดำเนินการเพื่อขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินการของกองทรัสต์นั้น ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทรัสต์ และนอร์ท สาธร เรียลตี้ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีข้อกำหนดเรื่องข้อตกลงการไม่ประกอบธุรกิจแข่งขันของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทนอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด จะไม่รับบริหารพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าพื้นที่อื่น ๆ ในเขตศูนย์กลางธุรกิจหลัก (Core Central Business District : Core CBD) ไม่ว่าเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือของผู้อื่น

แนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ ดังนี้

- (1) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีดังต่อไปนี้
 - ในการทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - ธุรกรรมที่กองทรัสต์จะทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
 - บุคคลที่มีส่วนได้ส่วนเสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
 - การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล
- (2) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
 - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่าหนึ่งล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่าต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกรรมการอิสระจะต้องให้ความเห็นถึงความเหมาะสมในการทำธุรกรรมดังกล่าวในที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
 - ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย
- (3) นโยบายการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - การทำธุรกรรมประเภทต่าง ๆ ระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรม มีความเหมาะสม และเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์
 - นอกจากนี้กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

6. การกู้ยืมเงิน

- 1) กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้
 - กู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
 - กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
 - กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
 - กู้ยืมเงินเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
 - กู้ยืมเงินเพื่อชำระหนี้กู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
 - เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 2) กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้
 - การขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ทั้งนี้โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานกำกับดูแลอื่นที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด
 - การออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ทั้งนี้โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 3) สัดส่วนการกู้ยืมเงิน

ต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่ง และเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ดังนี้

 - ร้อยละสามสิบห้า (35) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 - ร้อยละหกสิบ (60) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกินหนึ่ง (1) ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน
 - การกู้ยืมเงินตามข้อนี้ หมายความว่าความรวมถึงการออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน
- 4) การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

 - การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้กู้ยืมตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามที่กฎหมายกำหนด
 - การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น ๆ
- 5) วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันดังต่อไปนี้



- ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพัน จากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไป
 - ทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์
 - กรณีที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงิน ในการกู้ยืมเงิน และจัดหาหลักประกันดังกล่าว กองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เว้นแต่ในกรณีที่ (1) การจัดหาหลักประกันดังกล่าวไม่มีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงวงเงินหลักประกันที่กองทรัสต์เคยให้ไว้สำหรับการกู้ยืมเงินในครั้งก่อนหน้า หรือไม่เป็นการเปลี่ยนแปลงวงเงินที่ทำให้หลักประกันที่กองทรัสต์จะให้แก่เจ้าหนี้ของกองทรัสต์มีจำนวนลดลง หรือ (2) ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือหลักประกันที่มีอยู่แล้วแต่เดิมให้ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องซึ่งเป็นผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายใหม่
 - กรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ตามข้อ 1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย
- 6) การกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์
- กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ได้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะได้ประกาศกำหนดต่อไป
- 7) ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี
- กองทรัสต์มีสัญญาเงินกู้กับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) (“ผู้ให้กู้”) ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้กู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

ผู้ให้กู้	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
ผู้ขอสินเชื่อ	ทรัสต์กระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์
วงเงินกู้ (ล้านบาท)	วงเงินกู้และสินเชื่อทั้งหมด จำนวนรวม 195 ล้านบาท โดยประกอบด้วย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) <u>วงเงินกู้ที่ 2:</u> ประเภทเงินกู้ระยะสั้น โดยออกตัวสัญญาใช้เงินไว้เป็นหลักฐาน ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนโดยพิจารณาทบทุนหรือต่อระยะเวลาวงเงินทุกปี จำนวน 160 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการจ่ายเงินประกันการเช่าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก <u>วงเงินสินเชื่อที่ 3:</u> ประเภทหนังสือค้ำประกัน ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนโดยพิจารณาทบทุนหรือต่อระยะเวลาวงเงินทุกปี จำนวน 35 ล้านบาท เพื่อใช้ค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าต่อการไฟฟ้าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้จะไม่เกิน MLR (Minimum Loan Rate) ลบอัตราคงที่ต่อปี อนึ่ง อัตราดอกเบี้ย “MLR” (Minimum Loan Rate) คือผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้าย่อยรายใหญ่ชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง ได้แก่ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของสถาบันการเงินแต่ละราย

ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้	<u>วงเงินกู้ที่ 2:</u> ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ไม่เกิน 180 วันนับแต่วันที่ยกตัวสัญญาใช้เงินแต่ละฉบับหรือตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ <u>วงเงินสินเชื่อที่ 3:</u> ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้เพื่อประเภทรถยนต์คันคันที่ผู้รับหนังสือค้ำประกันใช้สิทธิเรียกร้องตามหนังสือค้ำประกัน ไม่เกินวันทำการสุดท้ายของเดือน ซึ่งผู้ให้กู้ได้มีการชำระเงินทั้งจำนวนหรือบางส่วนไปตามหนังสือค้ำประกันนั้น ทั้งนี้ ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้เพื่อประเภทรถยนต์คันคัน (กรณีที่ผู้รับหนังสือค้ำประกันใช้สิทธิเรียกร้องตามหนังสือค้ำประกัน) และการสิ้นสุดภาระของผู้ให้กู้ตามหนังสือค้ำประกันทุกฉบับ (กรณีที่ผู้รับหนังสือค้ำประกันไม่มีการใช้สิทธิเรียกร้องตามหนังสือค้ำประกัน)
การชำระดอกเบี้ย	ไม่มี
หลักประกันการกู้ยืม	ไม่มี
ข้อปฏิบัติทางการเงินที่สำคัญ (Key Financial Covenants)	ผู้กู้ตกลงที่จะนำเสนอการเงิน (ฉบับตรวจสอบ) ให้แก่ผู้ให้กู้ภายใน 90 วัน นับจากวันสิ้นรอบปีบัญชีในแต่ละปี
ข้อตกลงหลักของผู้กู้ (Key Covenants)	เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งคู่สัญญาจะตกลงกันภายใต้หลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยและกฎหมายกำหนด
กรณีผิดสัญญา (Events of Default)	กรณีผิดสัญญาตามเงื่อนไขมาตรฐานต่าง ๆ และกรณีผิดสัญญาอื่นใดตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ และเอกสารทางการเงินที่คู่สัญญาดำเนินการ โดยอาจรวมถึงกรณีผิดสัญญาหากมีการไม่ชำระหนี้ที่ถึงกำหนดการผิดข้อปฏิบัติภายใต้เอกสารทางการเงิน การเกิดเหตุผิดสัญญาได้สัญญาอื่น (Cross Default) การยึดหรือโอนกิจการให้เป็นของรัฐ (Nationalization) การล้มละลาย การที่เอกสารหลักประกันไม่ส่งผลใช้บังคับหรือสิ้นสุดผลผูกพัน การเปลี่ยนแปลงในทางที่ไม่เป็นคุณอย่างมีนัยสำคัญ การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารหรือผู้บริหาร (เว้นแต่สามารถแก้ไขหรือได้รับการยกเว้นการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่อนุญาตในสัญญาเงินกู้ และ/หรืออยู่ภายใต้ข้อยกเว้นบางประการที่อาจระบุในสัญญาเงินกู้) ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นนอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินอื่น ๆ ที่คู่สัญญาดำเนินการภายใต้หลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยและกฎหมายกำหนด

ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 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

ดอกเบี้ยของหุ้นกู้กำหนดชำระทุกหกเดือน ในวันที่ 30 เมษายน และ 30 ตุลาคม ของทุกปี ตลอดอายุของหุ้นกู้ ทั้งนี้รายละเอียดและเงื่อนไขของหุ้นกู้ที่กองทรัสต์เสนอขายสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ใน “ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแล หัวข้อที่ “ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก”

ปัจจุบันอันดับเครดิตของกองทรัสต์ซึ่งจัดอันดับโดย บริษัท ทริส เรทติ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด อยู่ที่ “A-“ (Stable Outlook) (ระดับการลงทุน - Investment Grade) ซึ่งให้อันดับ ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2565

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 กองทรัสต์มีสัดส่วนของเงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม (Outstanding Loan Value to Total Asset Value) เท่ากับร้อยละ 16.36



โครงสร้างการจัดการ

1. ข้อมูลผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (เปลี่ยนชื่อเมื่อวันที่ 26 มกราคม 2564 เดิมชื่อบริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด) ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (“กองทรัสต์”) จัดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยเมื่อวันที่ 9 มกราคม พ.ศ. 2558 โดยมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 10,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

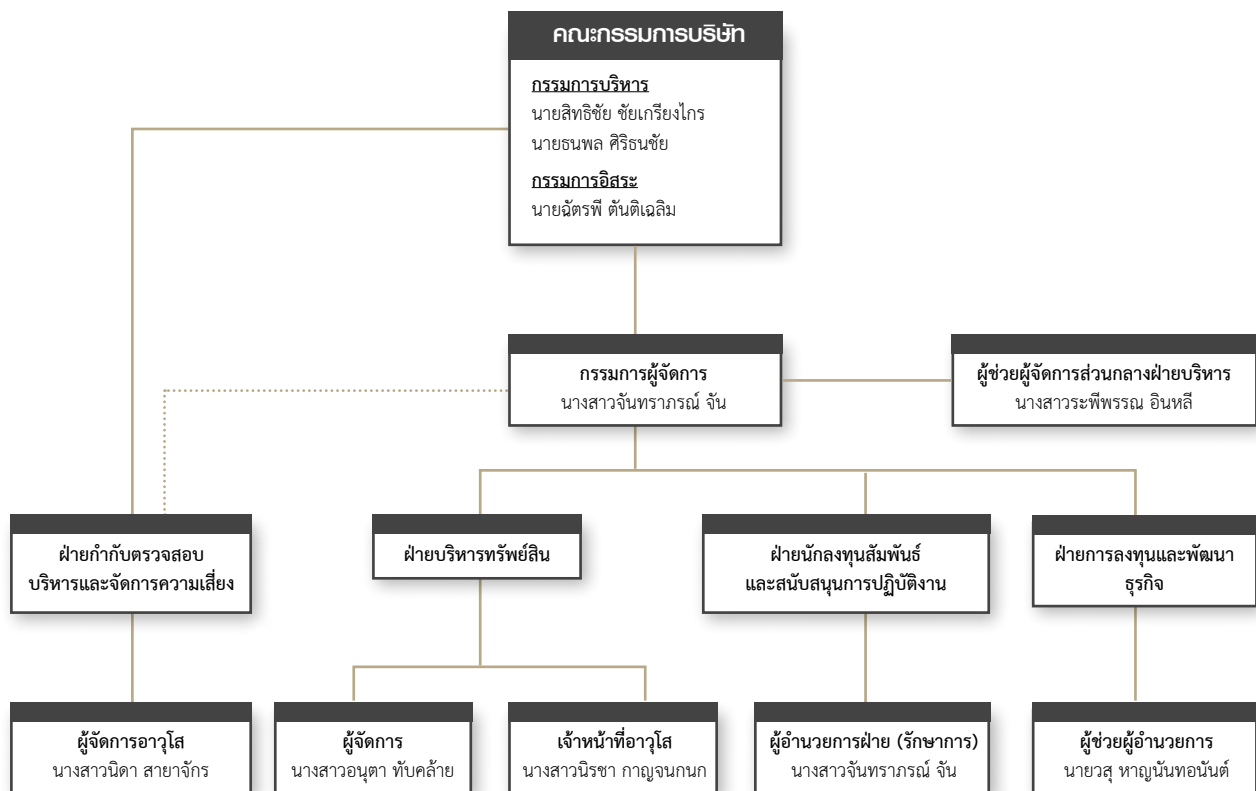
ชื่อบริษัท	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด Fraser's Property Commercial Asset Management (Thailand) Company Limited
เลขทะเบียนบริษัท	0105558004214
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	9 มกราคม พ.ศ. 2558
ที่ตั้งของบริษัท	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศทาวเวอร์ ชั้น 22 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์: 0 2483 0000 อีเมล: th.gvreit.ir@frasersproperty.com เว็บไซต์: www.gvreit.com
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท (ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท)
ขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
รายชื่อกรรมการ	1. นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร (กรรมการบริหาร) 2. นายธนพล ศิริธนชัย (กรรมการบริหาร) 3. นายฉัตรพี ดันติเฉลิม (กรรมการอิสระ)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	กรรมการสองท่านจากรายชื่อกรรมการข้างต้นลงนามมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท
รอบระยะเวลาบัญชี	สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายนของทุกปี

1.1 โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละจำนวนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	999,970	99.9970
2	บริษัท สามย่านมิตรทาวน์ โฮลดิ้ง จำกัด	15	0.0015
3	บริษัท นารายณ์ พาววิลเลียน จำกัด	15	0.0015
รวม		1,000,000	100

1.2 โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหาร ตามโครงสร้างสายการบริหารงาน ดังนี้





รายชื่อและประวัติคณะกรรมการ

นายฉัตรพี ดับติเฉลิม

ตำแหน่ง ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ



คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

- ปริญญาโท สาขาการเงินและธุรกิจระหว่างประเทศ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

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

ประสบการณ์ทำงานในปัจจุบัน

2558 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
มิถุนายน 2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (AIMC)
มกราคม 2563 - ปัจจุบัน	กรรมการอุตสาหกรรม ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ และประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน บริษัท เบริล 8 พลัส จำกัด (มหาชน)
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน / กรรมการบรรษัทภิบาล บริษัท แม็ทซิง แม็กซิไมซ์ โซลูชั่น จำกัด (มหาชน)
2558 - ปัจจุบัน	รองประธานกรรมการ / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ทาลิส จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน บริษัท เอสไอเอสบี จำกัด (มหาชน)
2552 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท หลักทรัพย์ เพื่อดูแลธุรกิจหลักทรัพย์ จำกัด (มหาชน)



นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร

ตำแหน่ง กรรมการ / กรรมการบริหาร

คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

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

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

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

ประสบการณ์ทำงานในปัจจุบัน

2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ / กรรมการบริหาร บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
สิงหาคม 2565 - ปัจจุบัน	กรรมการ / รองกรรมการผู้อำนวยการใหญ่อาวุโส / ผู้บริหารสูงสุดด้านการลงทุน
ตุลาคม 2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ / รองกรรมการผู้อำนวยการใหญ่อาวุโส
2546 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ จำกัด (มหาชน)
มีนาคม 2565 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ไทยกรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)
2554 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท เสริมสุข จำกัด (มหาชน)
2550 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)



2550 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท อาหารสยาม จำกัด (มหาชน)
2549 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท โออิชิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
2544 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท เบอร์ลี ยูคเกอร์ จำกัด (มหาชน)
กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน	
2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ช้างเพียร์ จำกัด
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ เปียร์โค ลิมิเตด (จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศสิงคโปร์)
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ฟู้ด แอนด์ เบฟเวอเรจ โฮลดิ้ง จำกัด
2556 - ปัจจุบัน	กรรมการ เฟรเซอร์ แอนด์ นีฟ ลิมิเตด
2556 - ปัจจุบัน	กรรมการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเตด
2555 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท เพ็ทฟอร์ม (ไทยแลนด์) จำกัด
2550 - ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท (ระยอง) จำกัด
ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ทีซีซี แอสเซ็ทส์ (ประเทศไทย) จำกัด
ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ไทย เบเวอร์เรจ แคน จำกัด

นายธนพล ศิริธรชัย

ตำแหน่ง กรรมการ / กรรมการบริหาร



คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

- ปริญญาโทบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเท็กซัส สหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) และอื่น ๆ

- 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 วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร สถาบันวิชาการป้องกันประเทศ (วปอ. รุ่นที่ 61)
- หลักสูตร The Leadership ACT Program (Leadership ACT รุ่นที่ 1) สถาบัน Slingshot Group
- หลักสูตรวิทยาการผู้นำไทย - จีน (วทจ. รุ่นที่ 1) มหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ
- หลักสูตร The Berkeley Executive Coaching Certificate, สถาบัน Berkeley Executive Coaching Institute (2016), Berkeley, California, USA
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง ด้านการค้าและการพาณิชย์ (TEPCoT รุ่นที่ 8) สถาบันวิทยาการการค้า มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย
- หลักสูตร Difference 2014 (ABC รุ่นที่ 2) สถาบันพัฒนาความคิดสร้างสรรค์เชิงธุรกิจ, มหาวิทยาลัยศรีปทุม
- TLCA Leadership Development Program (LDP รุ่นที่ 2) สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสถาบันวิทยาการตลาดทุน
- หลักสูตรภูมิพลังแผ่นดินสำหรับผู้บริหารระดับสูง (PPL รุ่นที่ 2) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- TLCA Executive Development Program (EDP รุ่นที่ 9) สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสถาบันวิทยาการตลาดทุน
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง (CMA รุ่นที่ 7) สถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท.) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- หลักสูตรการบริหารเศรษฐกิจสาธารณะสำหรับผู้บริหารระดับสูง (KPI รุ่นที่ 6) วิทยาลัยการเมือง การปกครอง สถาบันพระปกเกล้า

ประสบการณ์ทำงานในปัจจุบัน

ธันวาคม 2563 - ปัจจุบัน

กรรมการ / กรรมการบริหาร

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

2564 - ปัจจุบัน

กรรมการ / กรรมการบริหาร / กรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน
และกรรมการบริหารความเสี่ยง

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)



- 2563 - ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล (ประเทศไทย)
- 2563 - ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

กิจการที่ไม่ใช่ธุรกิจจดทะเบียนในปัจจุบัน

- กรรมการ บริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด
- กรรมการ บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด
- กรรมการ บริษัท เฟิร์ส แสควร์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท ไพรม์ พลัส แอสเซ็ท จำกัด
- กรรมการ บริษัท รีเทล รีเจียน จำกัด
- กรรมการ บริษัท ไซด์ วอล์ค แลนด์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท โกลเด้น แฮปปี้เฮ้าส์ 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 สาธร เรียลตี้ จำกัด
- กรรมการ บริษัท ริทซ์ วิลเลจ จำกัด
- กรรมการ บริษัท สาทรทรัพย์สิน จำกัด
- กรรมการ บริษัท สาทรทอง จำกัด
- กรรมการ บริษัท ยูไนเต็ต โฮมส์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท วอคเกอร์ โฮมส์ จำกัด

ประสบการณ์ย้อนหลัง

- 2559 - 2563 กรรมการกำกับดูแลบริษัทภิบาล
บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- 2557 - 2563 ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- 2555 - 2563 กรรมการบริหาร / กรรมการ / ประธานอำนวยการ
บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- 2546 - 2555 กรรมการและกรรมการบริหาร
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)
- 2544 - 2546 ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายการบริหารการขายสินทรัพย์
ธนาคารเอเชีย จำกัด (มหาชน)
- 2541 - 2544 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ / กรรมการ / กรรมการบริหาร
บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

คณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้มืบทบาสำคัญในการให้ความเห็นชอบในวีสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ ทิศทาง และกำหนดนโยบายของบริษัทฯ เกี่ยวกับการดำเนินงานและแผนการประกอบธุรกิจ ทั้งระยะสั้นและระยะยาว กำหนดนโยบายการเงิน การบริหารความเสี่ยง และภาพรวมองค์กร กำกับ ดูแล ตรวจสอบ และประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และพนักงาน ในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ เป็นไปตามนโยบายและแผนการประกอบธุรกิจที่กำหนดไว้ ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ และข้อบ่งคัของบริษัทฯ มติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นวทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นวทรัสต์เป็นสำคัญ

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

1. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบ่งคัของบริษัทฯ ตลอดจนมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นวทรัสต์ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethic)
2. บริหารจัดการกิจการของบริษัทฯ และกองทรัสต์ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ รวมทั้งกำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ เช่น การลงทุนของกองทรัสต์ ผลประกอบการของกองทรัสต์ ร่างงบประมาณประจำปีและแผนธุรกิจของกองทรัสต์ พิจารณาปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ ผลการดำเนินงานของฝ่ายต่าง ๆ พิจารณารายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เป็นต้น
3. กำกับดูแล รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานช่วยให้การดำเนินงานของ บริษัทฯ เป็นไปตามสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและกฎระเบียบว่าด้วยการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
4. กำกับดูแลการติดตามผลการดำเนินงานด้านต่าง ๆ ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด และสามารถจัดการอุปสรรคปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม
5. พิจารณา กำกับดูแล รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้บริษัทฯ มีระบบควบคุมภายใน รวมถึงระบบการทำงานที่มีประสิทธิภาพ และประสิทธิผลในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
6. พิจารณา กำกับดูแล และดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและแผนงานที่สำคัญต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ
7. พิจารณา กำกับดูแล ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงการแต่งตั้งผู้บริหารระดับกรรมการผู้จัดการ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มความสามารถ และเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
8. พิจารณา กำกับดูแล การประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารองสหกรมทรัพย์ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารองสหกรมทรัพย์ได้ปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
9. คณะกรรมการอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคน หรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทาให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีส่วนได้ส่วนเสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์



10. พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติในเรื่องดังต่อไปนี้
 - ก. การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ และดำเนินการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ในกรณีที่การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
 - ข. การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และทรัสต์
 - ค. การคัดเลือกผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์
 - ง. การคัดเลือกผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ หรือที่ปรึกษาอื่น ๆ เป็นต้น
 - จ. งบการเงินของกองทรัสต์ที่ผ่านการสอบทานและตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี
 - ฉ. งบประมาณประจำปีและแผนงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่ระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในฉบับนี้กำหนดให้คณะกรรมการอนุมัติ
 - ช. รายจ่ายพิเศษหรือการลงทุนพิเศษที่อยู่นอกเหนือจากงบประมาณประจำปี ซึ่งฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ ทำเรื่องขออนุมัติ
 - ซ. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์โดยผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์
11. พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติเกี่ยวกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุน จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หรือการบริหารจัดการกองทรัสต์ของฝ่ายบริหารทรัพย์สินและฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และกฎหมาย รวมทั้งประกาศต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

กรรมการอิสระ

กรรมการอิสระของบริษัทฯ มีจำนวน 1 ท่าน ซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัทฯ โดยการคัดเลือกคณะกรรมการอิสระของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
- 2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้ส่วนเสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- 3) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ หรือผู้บริหารของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- 4) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดามารดา คู่สมรส พี่น้องและบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตรของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- 5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน และไม่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี

- 6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 (สอง) ล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้บริการทางวิชาชีพเป็นนิติบุคคล ให้รวมถึงการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- 7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
- 8) ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ และต้องไม่มีลักษณะขาดความน่าไว้วางใจตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง การกำหนดลักษณะขาดความน่าไว้วางใจของกรรมการและผู้บริหารของบริษัท
- 9) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดอันไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวง ฉ้อฉล หรือทุจริต
- 10) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระของบริษัทฯ ดังต่อไปนี้

- ก. พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัทฯ และกองทรัสต์ ให้มีความถูกต้อง ครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา
- ข. พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- ค. พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์
- ง. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์
- จ. กำหนดให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ จะต้องรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้คำแนะนำที่จำเป็นในเรื่องดังต่อไปนี้
 - รายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์
 - จุดอ่อนและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงาน ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และความคืบหน้าในการแก้ไข

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทและกรรมการอิสระจะมีบทบาทที่สำคัญในการกำกับดูแลและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายและสัญญาที่เกี่ยวข้อง



กรรมการผู้จัดการ

กรรมการผู้จัดการจะมีหน้าที่ในการควบคุม ติดตาม บังคับบัญชา และดูแลการทำงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้สามารถดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยบริษัทฯ มีการกำหนดขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ ดังนี้

- 1) รับผิดชอบ ดูแล บริหารการดำเนินงาน และ/หรือการบริหารงานประจำวัน รวมถึงการกำกับดูแลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามกฎระเบียบ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และมติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
- 2) กำหนดโครงสร้างองค์กร วิธีการบริหารงาน รวมถึงการคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้าง และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัทฯ และกำหนดอัตราค่าจ้าง เงินเดือน ค่าตอบแทน โบนัส และสวัสดิการต่าง ๆ สำหรับพนักงาน
- 3) ดูแลและควบคุมการปฏิบัติงานด้านต่าง ๆ ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- 4) เป็นตัวแทนบริษัทฯ ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
- 5) มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม ปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- 6) มีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบใด ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
- 7) มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือการมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของบริษัทฯ ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้น จะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อาจมีส่วนได้ส่วนเสียหรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใด ๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์

รายชื่อ ประวัติผู้บริหารและพนักงานผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อ - สกุล	นางสาวจันทราภรณ์ จัน
ตำแหน่ง	กรรมการผู้จัดการ
	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
คุณวุฒิทางการศึกษา	ปริญญาโท วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต (ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์) คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ประสบการณ์การทำงาน	
พฤศจิกายน 2564 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	รักษาการผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
2560 - 2561	รักษาการกรรมการผู้จัดการ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
2549 - 2558	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน บริษัท แปซิฟิค สตาร์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด

ชื่อ - สกุล	นางสาววนิดา สายจักร
ตำแหน่ง	ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
คุณวุฒิทางการศึกษา	ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
ประสบการณ์การทำงาน	
2562 - ปัจจุบัน	ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
2552 - 2562	ผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบภายใน บริษัท ซีเอส ล็อกซอินโฟ จำกัด (มหาชน)

ชื่อ - สกุล	นางสาวอะนุตา กบคล้าย
ตำแหน่ง	ผู้จัดการ ฝ่ายบริหารทรัพยากร บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
คุณวุฒิทางการศึกษา	ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีมหานคร
ประสบการณ์การทำงาน	
มิถุนายน 2565 - ปัจจุบัน	ผู้จัดการฝ่ายบริหารทรัพยากร บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
2561 - 2565	ผู้จัดการทั่วไป บริษัท โมทนา ควอลิตี้ ฟู๊ด จำกัด
2559 - 2561	ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายการลงทุนและพัฒนาธุรกิจ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2557 - 2559	ผู้จัดการอาคารสำนักงาน บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ชื่อ - สกุล	นายวุฒ ภาณุอนันต์
ตำแหน่ง	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายการลงทุนและพัฒนาธุรกิจ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
คุณวุฒิทางการศึกษา	ปริญญาโท Real Estate Investment and Finance, Heriot-Watt University, Scotland
ประสบการณ์การทำงาน	
กันยายน 2565 - ปัจจุบัน	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายการลงทุนและพัฒนาธุรกิจ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
2562 - สิงหาคม 2565	ผู้จัดการกองทุนโครงสร้างพื้นฐาน บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
2560 - 2562	ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด



ชื่อ - สกุล	นางสาวนิรชา กาญจนกนก
ตำแหน่ง	เจ้าหน้าที่อาวุโสฝ่ายบริหารทรัพย์สิน บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
คุณวุฒิทางการศึกษา	ปริญญาโท วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต (ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์) คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ประสบการณ์การทำงาน	
กันยายน 2565 - ปัจจุบัน	เจ้าหน้าที่อาวุโส ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
กุมภาพันธ์ 2565 - สิงหาคม 2565	เจ้าหน้าที่อาวุโส ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
2564 - 2565	เจ้าหน้าที่ฝ่ายกลยุทธ์องค์กร บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)
2562 - 2564	เจ้าหน้าที่อาวุโสฝ่ายพัฒนาธุรกิจ บริษัท พาร์ค ลักซัวรี จำกัด (บริษัทในเครือบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน))

หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบ ดังนี้

1. หน้าที่โดยทั่วไป

ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนและมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม และต้องรับผิดชอบอย่างไม่มีข้อจำกัดความรับผิดในกรณีผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ และ/หรือปฏิบัติหน้าที่ไม่ถูกต้องครบถ้วน

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ดังต่อไปนี้
 - (1) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
 - (2) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด
 - (3) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
 - (4) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

- ก. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- ข. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น
- นอกจากนี้ ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุน ดังนี้
- i เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
 - ii มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน
 - iii มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านการกระทำในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น โดยในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ iii. นี้ ในจำนวนเกินกว่าหนึ่งในสี่ (1 ใน 4) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้
- (5) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (6) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้
- ก. จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำเสนอข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอเพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่ยืนยันได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - ข. ในช่วงระยะเวลาก่อนการจัดตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ วิธีการปล่อยเช่า การจัดหา และการจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์และบริษัทหรือบุคคลต่าง ๆ เป็นต้น เพื่อให้ทรัสต์นำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องประสานงานและจัดส่งข้อมูลเอกสารต่าง ๆ แก่ทรัสต์โดยมีเอกสารความถี่และกำหนดเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเอกสารอื่นใดที่ทรัสต์ร้องขอตามจำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ภายในกำหนดเวลาอันสมควร



- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการผู้บริหารและพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- 3) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
 - (2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
 - ก. ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี
 - ข. วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า การไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 5) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็น เพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนสำเร็จลุล่วงไป
- 6) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษา เพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้ส่วนเสียในเรื่องที่พิจารณา
 - (2) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- 7) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- 8) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- 9) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ตามที่กำหนดใน พ.ร.บ. หลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปีให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการหรืองดเว้นการดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งหรือร้องขอ
- 10) หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือก ซื้อ ขาย เช่า เช่าช่วง ให้เช่า หรือให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์รับค่านายหน้าหรือผลประโยชน์ตอบแทนที่ได้จากการให้บริการ (Soft Commission) หรือผลประโยชน์อื่นใดจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม หรือผู้สนับสนุน (Sponsor) ผู้ขายหลักทรัพย์ ผู้ให้บริการ หรือบริษัทนายหน้า เป็นรายได้หรือประโยชน์ของตนเอง

- 11) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้ส่วนเสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่าง ๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้ลงทุนและทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น ส่วนได้ส่วนเสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ คู่ค้าประกันหรือ ได้รับการค้ำประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหาร เป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน การออกค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้แก่กัน
- 12) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตน ต้องระบุเรื่องดังกล่าว พร้อมทั้งระบุหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการคัดเลือกผู้รับดำเนินการของผู้รับดำเนินการไว้ด้วย ทั้งนี้ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555

2. หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

- 1) เพื่อให้การดูแลและบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้
 - (1) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามกฎหมายและกฎเกณฑ์กำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
 - (2) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ
 - (3) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
 - (4) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เพื่อให้มีผู้ที่มีความรู้ความสามารถและมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ
 - (5) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมาย กฎเกณฑ์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ พระราชบัญญัติ หลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์กำหนด
 - (6) การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามหลักเกณฑ์ที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์
 - (7) การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
 - (8) การตรวจสอบและควบคุมภายใน
 - (9) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
 - (10) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย



ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็นเพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์

- ก. การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- ข. มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง ในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้
- ค. ในกรณีที่มีการมอบหมายงานที่เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ต้องมอบหมายให้กับผู้ที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

การมอบหมายงานให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการข้างต้น ต้องมิใช่การมอบหมายระบบและงานตามข้อ (1) (2) (3) (4) (9) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตน นอกเหนือจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น การมอบหมายให้บุคคลอื่นบริหารทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง ตลอดจนการกำกับและตรวจสอบการดำเนินการของผู้รับดำเนินการ ทั้งนี้ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555

- 2) บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และคู่มือหลักาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 3) คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูล รวมทั้งเอกสาร หลักฐาน เกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 4) ดำเนินการต่าง ๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ เช่น
 - (1) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (2) กำหนดวงเงินกู้ยืมและการก่อหนี้ผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (3) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์
 - (4) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
 - (5) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
 - (6) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ที่ทำให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม
 - (7) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าและผู้ให้บริการ (Tenant Mix)
 - (8) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า สัญญาให้บริการ และสัญญาทบทวนอัตราหรือราคาปล่อยเช่า การบอกเลิกหรือต่ออายุสัญญาเช่า เป็นต้น ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการเช่าทำสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปี ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการได้โดยไม่ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ก่อน และไม่เป็นการตัดสินใจทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์หากปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเช่าทำสัญญาเช่าดังกล่าวโดยไม่ได้ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

- (9) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน ตลอดจนดูแลและดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนนั้น ไม่ถูกนำไปใช้ในการประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย
 - (10) จัดการและบริหารพื้นที่ให้เช่า เช่น ควบคุมดูแลการปล่อยเช่าพื้นที่ การเจรจาต่อรองกับผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า การประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีต เพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและการให้บริการพื้นที่จัดทำสัญญาเช่า สัญญาให้บริการพื้นที่ และสัญญาให้บริการที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ให้เหมาะสม และประเมินผลการติดตามเรียกเก็บค่าเช่า ค่าบริการพื้นที่ ค่าใช้จ่าย เพื่อบันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญหรือดัดหนี้สูญ หรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังดัดหนี้สูญ)
 - (11) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
 - (12) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่เทียบเคียงได้กับอุตสาหกรรม
- 5) ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิโดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือลงทุนในสิทธิการเช่า รวมทั้งสัญญาต่าง ๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญามีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมายและมีผลผูกพันหรือสามารถบังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
 - 6) จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่าง ๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้อง ครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อยห้า (5) ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
 - 7) จัดทำและเผยแพร่ทางการเงิน รายงานประจำปี และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ให้ถูกต้อง ครบถ้วนและเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกรรมการ และผู้บริหาร ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใดได้รับการตรวจสอบว่ามีความถูกต้อง ครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมาย ประกาศ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว
- 8) ดูแลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วนและเพียงพอ ก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่าง ๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์
 - 9) ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติตามกฎหมาย หรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
 - 10) จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งหมายความว่ากำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ โดยจะจ่ายภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
 - 11) กำหนดขอบเขตการดำเนินงานหรือการประเมินของผู้ประเมินทรัพย์สินในแต่ละปี ให้รวมถึงการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกันและมีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินของกองทรัสต์
 - 12) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจัดจ้างนายหน้าเพื่อมาทำการช่วยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในกระบวนการจัดหาผู้เช่า



- 13) ในการลงทุนทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก ทริสต์จะมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีหน้าที่ในการจัดการลงทุนทรัพย์สินอื่นตามหลักเกณฑ์ที่ประกาศ สร. 26/2555 และสัญญาสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อยห้า (5) ปี นับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสาร หรือข้อมูลดังกล่าวก่อตั้งทรัสต์กำหนด แต่ทั้งนี้การมอบหมายดังกล่าวมิได้เป็นการตัดสินใจของทรัสต์ในการมอบหมายให้ผู้อื่นดำเนินการจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก

3. หน้าที่จากการมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

แม้ผู้จัดการกองทรัสต์จะมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ที่เป็นบุคคลภายนอก ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงต้องกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ การว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากภายนอกโดยมีหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด การบริหารงานประจำวันแล้วนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

1) การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากภายนอกให้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด การบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

- (1) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสบการณ์ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องความสามารถในการจัดหาผู้เช่า ผู้ใช้บริการ การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น
- (2) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่า และ/หรือค่าบริการพื้นที่ที่เรียกเก็บได้จริงหรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น
- (3) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
- (4) จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างการสอบบัญชี ให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมการปฏิบัติงาน

- (5) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้าง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้นเพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินและสัญญากู้ยืมเงินมีข้อกำหนดในการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยอาศัยเหตุตามที่กำหนดไว้จะกระทำได้นี้ก็ต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้กู้ยืมเงินของกองทรัสต์

2) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้ดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการจัดทำหรือพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่าย เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ กำหนดเป้าหมายการจัดการรายได้แต่ละเดือนและแต่ละปี ควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายเป็นไปตามแผนงบประมาณที่วางไว้ โดยแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่มุ่งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ และลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดการรายได้และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือค่าบริการพื้นที่ให้แก่กองทรัสต์ และควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามกลยุทธ์ที่วางไว้
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ หรือมีส่วนร่วมในการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือค่าบริการพื้นที่ในแต่ละปี
- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือมีส่วนในการกำหนดนโยบายค่าเช่า และ/หรือค่าบริการพื้นที่เพื่อให้อัตราค่าเช่า และ/หรือค่าบริการพื้นที่ เป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น
- (6) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคาร เพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่เทียบเคียงได้กับอุตสาหกรรม
- (7) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป
- (8) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่า และ/หรือค่าบริการครบถ้วน
- (9) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่าง ๆ ให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด
- (10) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (11) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกและประเมินระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการติดตาม ควบคุม และสุ่มตรวจสอบ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

ก. จัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์ครบถ้วนถูกต้อง

ข. ไม่เรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนเกิดความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดให้เรียกเก็บได้

ค. มีการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสม เพื่อให้สามารถใช้จ่ายหาผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว



4. ระบบการควบคุมภายในและกระบวนการทำงาน เพื่อป้องกันหรือจัดการกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์การแบ่งฝ่ายงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานของผู้จัดการกองทรัสต์

1) จำแนกตามรายละเอียดของงาน

บริษัทฯ ได้รับการจัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจหลักเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตาม พ.ร.บ. ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน บริษัทฯ ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 4 ฝ่ายหลัก เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของบริษัทฯ เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และกฎหมาย รวมถึงกฎ และ/หรือระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับฝ่ายงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ และขอบเขตของงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายสามารถสรุปได้ดังนี้

ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง

- กำกับดูแล บริหาร และจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์และการลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
- จัดโครงสร้างองค์กรและแนวทางการดำเนินการ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- ดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติ และปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และเพื่อทำให้มั่นใจว่ากองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องทราบถึงกฎหมายและกฎระเบียบที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง
- ดำเนินการสรุปและนำเสนอเพื่อพิจารณาและอนุมัติจากคณะกรรมการสำหรับกรณีรายจ่ายพิเศษหรือรายจ่ายนอกงบประมาณ

ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน

- ดำเนินการคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์
- วางแผนและกำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
- วางแผนการตลาดและส่งเสริมการขาย การประชาสัมพันธ์
- กำหนดกลยุทธ์การแข่งขันเพื่อสร้างผลตอบแทนได้ตามเป้าหมายที่กำหนด
- จัดทำประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์
- ควบคุมดูแลและตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ดูแลการใช้ประโยชน์ การรักษาความสะอาดและความปลอดภัยจากทรัพย์สินของกองทรัสต์
- การควบคุมดูแลทรัพย์สิน
- ดูแลผู้เช่าและผู้ให้บริการ
- ดูแลการจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ให้มีความครบถ้วนและถูกต้อง
- ดูแลการจัดการค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพ

ฝ่ายการลงทุนและพัฒนาธุรกิจ

- ดำเนินงานตามแผนงานเพื่อให้เป็นไปตามนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ รวมถึงการดูแลบริหารกองทรัสต์
- วางแผนคัดเลือกและพิจารณาแผนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น
- จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบหรือสอบทานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน
- จัดทำประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์
- ดูแลเกี่ยวกับนโยบายและการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ (ถ้ามี)
- จัดการบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์

ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน

- จัดทำและเปิดเผยข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ และคู่สัญญา ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย ประกาศที่เกี่ยวข้อง หรือสัญญาต่าง ๆ เช่น การจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การจัดทำรายงานประจำปี แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์
- ติดต่อและดูแลผู้ถือหุ้นทรัสต์
- ดูแลจัดหาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญเพิ่มเติม
- จัดอบรมและพัฒนาองค์ความรู้ของบุคลากรเพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น
- ควบคุม ติดตาม ประสานงาน และดูแลงานที่ได้มีการมอบหมาย ให้จัดทำและดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (งานที่มีการ Outsource)
- การรับซื้อเรื่องเรียนและการดำเนินการกับข้อพิพาท
- การจัดเก็บข้อมูล เอกสาร และหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์
- งานสนับสนุนการปฏิบัติงาน เช่น การบริหารงานบุคคล การจัดการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและคอมพิวเตอร์ การบริหารงานทั่วไป การจัดซื้อจัดจ้าง

2) จำแนกตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์

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

- (1) ระบบการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
- (2) ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์
- (3) ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง
- (4) ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ (ถ้ามี)
- (5) ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ และการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์
- (6) ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์
- (7) ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
- (8) ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน
- (9) ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
- (10) ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

5. ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

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



6. วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

1) เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนด
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่
 - ก. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่นั้น ทรัสต์เห็นว่าเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ ไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาหกสิบ (60) วัน นับแต่วันที่ทรัสต์แจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบถึงเหตุดังกล่าว
 - ข. ปรากฏข้อเท็จจริงต่อทรัสต์ว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศ สข. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
 - ค. ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลง และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (3) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่าระยะเวลาที่ประกาศ สร. 26/2555 หรือประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์
- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามประกาศและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

2) วิธีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

กรณีปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อ (2) ก. ให้ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้ทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์และดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายในหกสิบ (60) วัน นับแต่ปรากฏเหตุตามข้อ (2) ก. และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายในสามสิบ (30) วัน นับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามวิธีการดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เอง โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร

3) การถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์

การถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ตัดสิทธิของทรัสต์ในอันที่จะได้รับชดเชยค่าเสียหาย ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ อันเกิดขึ้นจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ผิดสัญญา และทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นกับผู้จัดการกองทรัสต์เพราะการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์โดยอาศัยเหตุตามสัญญานี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ตลอดจนกฎหมาย และประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง หน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมมีหน้าที่ดำเนินการตามความจำเป็นเพื่อให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ แล้วแต่กรณี สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงรายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ รวมถึงลงนามในเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และส่งมอบเอกสารและข้อมูลในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ที่ผ่านมาให้แก่ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามที่ได้รับารร้องขอ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถดำเนินการในการปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์

2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

วัตถุประสงค์การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ดอกลดแต่งตั้งบริษัท นอร์ท สแธร์ เรียลตี้ จำกัด ให้ทำหน้าที่ในการบริหารและจัดหาผลประโยชน์ในโครงการของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยมีสิทธิ หน้าที่ และขอบเขตความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2.1 ข้อมูลทั่วไปของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อบริษัท	บริษัท นอร์ท สแธร์ เรียลตี้ จำกัด
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	13 กุมภาพันธ์ 2539
ทุนจดทะเบียน	638,600,000 บาท
ที่ตั้งของบริษัท	98 อาคารสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 1 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการดำเนินธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ผู้ถือหุ้นใหญ่	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (99.99%)
คณะกรรมการบริษัท	นายธนพล ศิริธินชัย นายสมบุญ วัฒนชัย นายวิทวัส คุตตะเทพ นายเทพศักดิ์ นพกรวิเศษ นางสาวกมลกาญจน์ คงคาทอง
คณะกรรมการลงชื่อผูกพัน	กรรมการบริษัทแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม มีรายชื่อต่อไปนี้ 1) กลุ่ม ก. คือ นายธนพล ศิริธินชัย และนายวิทวัส คุตตะเทพ 2) กลุ่ม ข. คือ นายสมบุญ วัฒนชัย นายเทพศักดิ์ นพกรวิเศษ และนางสาวกมลกาญจน์ คงคาทอง มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท ดังนี้ กรรมการกลุ่ม ก. หนึ่งคน ลงลายมือชื่อร่วมกับกรรมการกลุ่ม ข. หนึ่งคน รวมเป็นสองคน และประทับตราสำคัญของบริษัท
วัตถุประสงค์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ที่มา: กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2565

2.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(1) หน้าที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ มีหน้าที่หลัก ดังนี้

- จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- บำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง กฎหมายสิ่งแวดล้อม และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน
- พัฒนาและจัดให้มีแผนการโฆษณา แผนการส่งเสริมการขายสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน



(2) หน้าที่ในการเปิดเผยข้อมูล

เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการบริหารจัดการและการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมถึงข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้ส่วนเสียของตน และของผู้มีอำนาจควบคุมของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่บริษัทฯ และทรัสต์กำหนดให้แก่บริษัทฯ และทรัสต์ทราบ

(3) หน้าที่ในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การบริหารจัดการกองทรัสต์ในเรื่องการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์

(4) หน้าที่ในการให้ความร่วมมือกับบริษัทฯ และทรัสต์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รับทราบและตกลงว่า การปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะอยู่ในการกำกับดูแลของบริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการให้ความร่วมมือกับบริษัทฯ และทรัสต์ในการปฏิบัติตามระบบกำกับดูแลสำหรับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่บริษัทฯ และ/หรือทรัสต์กำหนดอย่างเคร่งครัด

(5) หน้าที่ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการจัดให้มี ปฏิบัติตาม และปรับปรุงมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมทั้งเปิดเผยความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นให้ถูกต้อง ครบถ้วน และตรงต่อความเป็นจริงให้แก่บริษัทฯ และทรัสต์ทราบ นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่ดำเนินการใด ๆ อันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(6) การมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติหน้าที่และการกำกับดูแล (Outsourcing)

การปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญานี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ดำเนินการด้วยตนเองเท่านั้น อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติหน้าที่บางส่วนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมาย กฎ ระเบียบ หรือประกาศใด ๆ ที่ใช้บังคับแก่กองทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในนโยบายเกี่ยวกับการมอบหมายงานและการว่าจ้างบุคคลภายนอกให้ช่วยเหลือในการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Outsourcing) ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้มีการเปิดเผยต่อบริษัทฯ แล้ว โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องแจ้งให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ทราบถึงการมอบหมายดังกล่าวทุกครั้ง นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องควบคุมดูแลผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวให้ปฏิบัติหน้าที่เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และเพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวเป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขต่าง ๆ แห่งสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(7) ระบบงานเกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะจัดให้มี ปฏิบัติตาม ปรับปรุง และเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับระบบงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีประสิทธิภาพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

2.3 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แบ่งเป็นค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) ไม่เกิน 40 ล้านบาทต่อปี สำหรับโครงการปาร์ควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์ และไม่เกิน 60 ล้านบาทต่อปีสำหรับโครงการสาทร สแควร์ และค่าธรรมเนียมผันแปร (Variable Fee) ในอัตราไม่เกิน 8% ของรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ทั้งหมดของแต่ละโครงการ ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

3. กรรต

1) ข้อมูลทั่วไป

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

ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง

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

2) โครงสร้างการถือหุ้น

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	27,154,272	99.9990
2	นายประทาน อัครวรณ	1	0.0005
3	นางสาวศรีญา ศิริวันสมานท์	1	0.0005
รวม		27,154,274	100

3) หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ในการดูแลและจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์อย่างมีประสิทธิภาพและความเป็นอิสระ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องและข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) โดยมีหน้าที่ที่สำคัญตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ได้แก่

- (1) ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมตลอดจนดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการหรืองดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (3) เข้าร่วมประชุมในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากต้องมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ทรัสต์จะต้องตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมทั้งทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยรวมกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่



- (5) จัดทำรายงานเสนอต่อผู้ถือหุ้นทรัพย์สินพร้อมกับรายงานประจำปีของกองทรัสต์ โดยระบุว่าทรัสต์มีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ว่าเป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายประกาศและข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

4) ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินโดยได้รับค่าธรรมเนียมในอัตราไม่เกิน 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
โทรศัพท์: 0 2677 2000

2) นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ชื่อ: บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่: เลขที่ 93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์: 0 2009 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: 0 2643 8223

ปัจจัยความเสี่ยง

การดำเนินธุรกิจในปัจจุบันต้องเผชิญกับการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา ถึงแม้ในปี 2565 สถานการณ์โรคระบาดเริ่มคลี่คลาย แต่กลับเข้าสู่ภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวและความไม่แน่นอนของอัตราดอกเบี้ย การเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่าง ๆ รวมไปถึงการเปลี่ยนแปลงด้านสังคมและสภาพภูมิอากาศ ดังนั้น ในการดำเนินงานของกองทรัสต์จึงจำเป็นต้องมีการพิจารณาปัจจัยเสี่ยงที่มีนัยสำคัญ เพื่อตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงโดยรวม เพื่อตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นดังกล่าว โดยคณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง (Risk Management Committee) ซึ่งประกอบด้วยผู้รับผิดชอบหลักของแต่ละฝ่ายงานโดยตรง มีหน้าที่ระบุ วิเคราะห์ ประเมิน ทบทวน และกำหนดมาตรการจัดการความเสี่ยง และรายงานผลการบริหารความเสี่ยงให้คณะกรรมการบริษัททราบเป็นรายไตรมาส โดยในการพิจารณาความเสี่ยงที่สำคัญจะพิจารณาปัจจัยทั้งภายในและภายนอก โอกาสเกิดและผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น โดยครอบคลุมความเสี่ยงในด้านต่าง ๆ ได้แก่ ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategy Risk) ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน (Operational Risk) ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk) ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Compliance Risk) และความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่ (Emerging Risk) ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศด้วย สำหรับปัจจัยเสี่ยงของกองทรัสต์แบ่งออกเป็น 5 ด้าน และในแต่ละด้านมีความเสี่ยงที่สำคัญดังต่อไปนี้

4.1 ปัจจัยเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategy Risk)

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ ได้แก่ ความเสี่ยงของอุปทานของพื้นที่เช่าสำนักงานในอนาคตเพิ่มมากขึ้น

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการแข่งขันในธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในอนาคต เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาด และการเพิ่มขึ้นของอาคารสำนักงานให้เช่า ซึ่งส่งผลให้อุปทานของตลาดเพิ่มขึ้น ทำให้การแข่งขันสูงขึ้น และอาจทำให้ผู้เช่ามีอำนาจต่อรองมากขึ้น ดังนั้น เพื่อเป็นการสร้างความสามารถในการแข่งขัน บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้ร่วมกันกำหนดแผนงานและกลยุทธ์ทางการตลาดที่เหมาะสมกับสภาวะตลาดและสภาวะเศรษฐกิจ เพื่อรักษาผู้เช่าที่มีคุณภาพ และแสวงหาผู้เช่ารายใหม่ รวมถึงปรับปรุงและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้มีสภาพดี พลอดภัย มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่เหมาะสมให้กับผู้เช่า เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดหาผลประโยชน์ นอกจากนี้ ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้ง 2 อาคารมีข้อได้เปรียบเนื่องจากตั้งอยู่พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ ศูนย์กลางทางสังคมและเศรษฐกิจ ตัวอาคารเชื่อมต่อกับระบบขนส่งสาธารณะรถไฟฟ้า BTS ซึ่งยังคงเป็นสิ่งที่ผู้เช่าให้ความสำคัญในการเลือกเช่าพื้นที่สำนักงาน

2. ความเสี่ยงจากสถานการณ์ตลาดสำนักงานให้เช่า เปลี่ยนจากตลาดของผู้ให้เช่าเป็นตลาดของผู้เช่า ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการเพิ่มอัตราค่าเช่า

สถานการณ์ตลาดสำนักงานให้เช่าในปีที่ผ่านมาและต่อไปอีกใน 1 - 2 ปีข้างหน้า จะมีจำนวนพื้นที่เช่าใหม่เพิ่มขึ้นค่อนข้างมาก ถึงแม้ว่าความต้องการพื้นที่เช่าสำนักงานในครึ่งปีหลังของปี 2565 จะเริ่มดีขึ้น แต่หากพิจารณาที่อัตราค่าเช่าจะพบว่าอัตราค่าเช่าอาคารสำนักงานทั้งเกรดเอและเกรดบี ทั้งพื้นที่ในและนอกศูนย์กลางธุรกิจมีอัตราค่าเช่าลดลงเมื่อเทียบกับทั้งแบบรายไตรมาส และเทียบกับปีก่อน ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าสถานการณ์กำลังเปลี่ยนเป็นตลาดของผู้เช่า ซึ่งผู้เช่าจะมีอำนาจต่อรองเพิ่มขึ้นจากอุปทานในตลาดที่เพิ่มขึ้น ดังนั้น ทางบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จึงกำหนดกลยุทธ์ในการรักษาอัตราค่าเช่าเพื่อรักษาผู้เช่าที่มีคุณภาพ เสนออัตราค่าเช่าที่ต่ำดึงดูดสำหรับพื้นที่ว่างเพื่อเติมเต็มผู้เช่า และพร้อมที่จะพัฒนาพื้นที่เช่าบางส่วนให้มีความยืดหยุ่นมากขึ้น เพื่อตอบสนองความต้องการผู้เช่าที่หลากหลายมากยิ่งขึ้น ซึ่งในปีที่ผ่านมากองทรัสต์ยังคงรักษาระดับอัตราค่าเช่า และอัตราค่าเช่าที่ยังดีกว่าภาพรวมในตลาดได้

4.2 ปัจจัยเสี่ยงด้านการดำเนินงานของกองทรัสต์ (Operational Risk)

1. ความเสี่ยงจากการที่ผลประโยชน์ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้บริษัท นอร์ท สแตร รีเอสตี้ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่จัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร



อสังหาริมทรัพย์ เช่น การหาผู้เช่ารายใหม่ การต่อสัญญาเช่า การจัดทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ การโฆษณาประชาสัมพันธ์ การบำรุงรักษา ปรับปรุง และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การจัดหาผลประโยชน์ โดยการบริหารจัดการดังกล่าวจะส่งผลโดยตรงต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือหากมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือบุคลากรสำคัญของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์โดยตรง ทางผู้จัดการกองทรัสต์มีบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถในหน้าที่งานที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์ ในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรม ซึ่งสามารถบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์แทนได้ในระหว่างสรรหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่น

2. ความเสี่ยงที่เกิดจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

แม้ว่ากองทรัสต์จะได้กำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างระมัดระวัง อย่างไรก็ตาม ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจเกิดขึ้นได้ เนื่องจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจทำหน้าที่การบริหารจัดการ และ/หรืออาจมีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานอื่น ๆ ที่กองทรัสต์มิได้ลงทุนในอนาคต

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้กำหนดมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กำหนดหน้าที่ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และกำหนดเขตพื้นที่ในการไม่ประกอบธุรกิจแข่งขันกับธุรกิจของกองทรัสต์ไว้อย่างชัดเจน ซึ่งในส่วนของหน้าที่ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายย่อยโดยรวม รวมทั้งเปิดเผยความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นให้ถูกต้อง ครบถ้วน และตรงต่อความเป็นจริงให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ทราบ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่ดำเนินการใด ๆ อันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

4.3 ปัจจัยเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk)

1. กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ และจะมีผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ลดลงตามส่วนไปด้วย

กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ อันเนื่องมาจากการประเมินมูลค่าของสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าพื้นที่ และ/หรืออัตราค่าเช่า และ/หรือค่าบริการ สาธารณูปโภค หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ มูลค่าหน่วยทรัสต์ และ/หรือการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ยังคงแสวงหาโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพ โดยพิจารณาถึงความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ และโอกาสเติบโตในอนาคตอย่างต่อเนื่อง รวมถึงปรับปรุงและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนให้มีสภาพดีอยู่เสมอ เพื่อคงไว้ซึ่งคุณภาพอาคารเขียวตามมาตรฐาน LEED และพร้อมในการจัดหาผลประโยชน์อย่างต่อเนื่อง รวมถึงการพัฒนาเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่า และการพัฒนาในด้านความยั่งยืนทั้งในด้านการใช้พลังงานอย่างรู้คุณค่า การคำนึงถึงสิ่งแวดล้อมและชุมชนทั้งภายในและภายนอกทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และการบริหารจัดการด้านขยะอย่างมีประสิทธิภาพ

2. ความเสี่ยงที่อาจเสียผู้เช่าพื้นที่รายที่มีความสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

รายได้หลักของกองทรัสต์มาจากค่าเช่าค่าบริการของผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่ากับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้ลงทุน ดังนั้น หากกองทรัสต์ต้องเสียผู้เช่ารายที่มีความสำคัญ และไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ ทางบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จึงได้กำหนดให้ในการเช่าทำสัญญาเช่ากับกองทรัสต์ผู้เช่าจะต้องวางเงินประกันการเช่าเทียบเท่ากับค่าเช่าค่าบริการจำนวน (3) สามเดือน ดังนั้น กรณีที่ผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดโดยไม่ได้มีสาเหตุจากการที่กองทรัสต์ปฏิบัติผิดสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิยึดเงินประกันการเช่าทั้งหมดเพื่อชดเชยค่าเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการเลิกสัญญาดังกล่าว ซึ่งการกำหนดเรื่องการวางเงินประกันในสัญญานี้จะช่วยลดความเสี่ยงและผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ทางหนึ่ง

นอกจากนี้ สำหรับผู้เช่าที่ใกล้จะครบกำหนดสัญญาและมีความประสงค์ที่จะไม่ต่อสัญญา ผู้เช่าจะต้องบอกกล่าวล่วงหน้า เป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 180 วัน หรือ 6 เดือนก่อนสัญญาสิ้นสุดลง โดยระยะเวลา ดังกล่าวเป็นระยะเวลาที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่ได้

4.4 ปัจจัยเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Compliance Risk)

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับ สิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบด้าน

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ได้แก่ กฎหมายด้าน สุขอนามัย กฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมมลภาวะทางอากาศ มลภาวะทางน้ำ การทิ้งของเสีย การควบคุมมลภาวะทางเสียง ภายใต้กฎหมายเหล่านี้ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ที่ควบคุมการดำเนินการและการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ อาจมีความรับผิดชอบ ซึ่งรวมถึงโทษปรับหรือจำคุกหากฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจต้องมีค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวเหล่านี้ หากมีการปนเปื้อน หรือเกิดมลภาวะต่าง ๆ หรือหากไม่สามารถแก้ไขมลภาวะต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น อาจส่งผลให้กองทรัสต์มีความรับผิดชอบหรืออาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญในการนำอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ ลงทุนออกให้เช่า

อย่างไรก็ดี บริษัท ฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ และกฎเกณฑ์อย่างเคร่งครัด โดยเฉพาะอย่างยิ่งหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับด้านสิ่งแวดล้อม โดยในการดำเนินงานจะมีการ ควบคุมมลภาวะทางอากาศ มลภาวะทางน้ำ และการควบคุมมลภาวะทางเสียง ซึ่งไม่เพียงแต่ทำตามข้อกำหนดของกฎหมายเท่านั้น แต่ยังพัฒนาประสิทธิภาพเครื่องจักรและอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ช่วยลดการปล่อยมลภาวะ และการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพอีกด้วย

4.5 ปัจจัยเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่ (Emerging Risk)

1. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

ผลกระทบจากภาวะโลกร้อนส่งผลให้สภาพภูมิอากาศในปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วและรุนแรง ทำให้ หลายพื้นที่ของประเทศไทยเกิดภัยพิบัติทางธรรมชาติและปัญหาสิ่งแวดล้อม เช่น พายุฝน ภาวะน้ำท่วม ฝุ่นควันและฝุ่น PM2.5 ซึ่งอาจ ก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน รวมถึงการดำเนินธุรกิจ การให้บริการ ซึ่งในปัจจุบันประเทศไทยได้ให้ความสำคัญต่อการจัดการปัญหาภาวะโลกร้อน และได้มีการตั้งเป้าหมายการดำเนินงานเพื่อแก้ไขปัญหาการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ ตามกรอบความตกลงปารีส เพื่อบรรลุเป้าหมายความเป็นกลางทางคาร์บอน (Carbon Neutral) ภายในปี 2593 และบรรลุเป้าหมาย การปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero Emission) ภายในปี 2608

และในปี 2565 บริษัท ฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้เข้าร่วมนโยบายกับกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ในการ กำหนดเป้าหมายและกลยุทธ์ และแผนการดำเนินงานในการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net-Zero Carbon roadmap) ภายในปี 2593 เพื่อให้บรรลุเป้าหมายการควบคุมการเพิ่มของอุณหภูมิโลกไม่เกิน 1.5 องศาเซลเซียส โดยการแสวงหาความเป็นไปได้ และโอกาสในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ อีกทั้งยังพิจารณานำแนวทางการเปิดเผยข้อมูล ทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศ หรือ TCFD (Task Force on Climate-Related Financial Disclosure) โดยระบุความเสี่ยง และโอกาสที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศที่สำคัญทั้งด้านกายภาพ (Physical Risks) และความเสี่ยงจากการ เปลี่ยนผ่าน (Transition Risks) เพื่อกำหนดเป้าหมายและกลยุทธ์ และมาตรการบริหารจัดการต่อการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว เพื่อลด ผลกระทบที่อาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนการดำเนินงาน รายได้ และมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ในอนาคต

2. ความเสี่ยงที่ผู้เช่าในบางธุรกิจยังได้รับผลกระทบเนื่องจากสถานการณ์โรคระบาดและภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว ซึ่งส่งผลให้อาจผิดนัดชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือขอยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด หรือไม่ต่อสัญญา

ถึงแม้ว่าสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ในครึ่งปีหลังของปี 2565 จะเริ่ม คลี่คลาย รัฐบาลได้ผ่อนคลายนโยบายมาตรการและเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบ ปรับมาตรการเดินทางเข้าประเทศโดยยกเลิกการกักตัวทุก รูปแบบตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2565 เป็นต้นมา แต่ในภาพรวมเศรษฐกิจยังอยู่ในภาวะชะลอตัว ธุรกิจบางประเภทยังคงได้รับผลกระทบ ต่อเนื่อง ซึ่งส่งผลให้ผู้เช่าบางส่วนที่ได้รับผลกระทบขอยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนด หรือไม่ต่อสัญญา แต่อย่างไรก็ตาม ในส่วนของ ผู้เช่าของกองทรัสต์ที่ไม่ต่อสัญญาส่วนใหญ่ เป็นการไม่ต่อสัญญาบางส่วนหรือลดพื้นที่เช่าแต่ยังคงพื้นที่ส่วนใหญ่ไว้ เนื่องจากต้องการ



ลดต้นทุนในการดำเนินงาน ซึ่งบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้ติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิด และปรับกลยุทธ์ในการติดต่อผู้เช่าที่จะครบกำหนดสัญญาล่วงหน้าก่อนจาก 180 วัน หรือ 6 เดือน เป็น 1 ปีล่วงหน้า เพื่อให้ทราบสถานการณ์ของผู้เช่า และเตรียมปรับแผนการต่อสัญญา หรือเตรียมหาผู้เช่าใหม่ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวทำให้ได้ผู้เช่าใหม่มาเติมเต็มพื้นที่เช่าที่ยังว่างอยู่ และทำให้ในภาพรวมอัตราการเช่าของทรัสต์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนยังคงรักษาอัตราการเช่าที่ดีกว่าอัตราการเช่าของตลาดในภาพรวมโดยเฉพาะในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ

การกำกับดูแลกองทรัสต์

1. นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี และเชื่อว่าการกำกับดูแลกิจการประกอบไปด้วย ระบบการบริหารจัดการที่ดี การมีคณะกรรมการและผู้บริหารที่มีความรับผิดชอบต่อหน้าที่ มีกลไกการควบคุมและถ่วงดุลอำนาจเพื่อให้การบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างโปร่งใสตรวจสอบได้ การเคารพในสิทธิความเท่าเทียมกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ การกำหนดมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อสร้างความเชื่อมั่นและเกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่ายอย่างเป็นธรรม และบรรลุเป้าหมายการดำเนินธุรกิจในระยะยาวได้อย่างยั่งยืน โดยการกำกับดูแลกิจการของกองทรัสต์คำนึงถึงหลักการสำคัญ ดังนี้

1) ความรับผิดชอบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงหน้าที่ในการส่งเสริมและคุ้มครองสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายให้ได้รับสิทธิขั้นพื้นฐานตามที่กฎหมายกำหนด

2) การเปิดเผยสารสนเทศและความโปร่งใส

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการเปิดเผยสารสนเทศอย่างครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้มีส่วนได้ส่วนเสียได้รับสารสนเทศอย่างเท่าเทียมกัน ตลอดจนเปิดเผยรายงานและข้อมูลตามหลักเกณฑ์และประกาศที่กำหนด

3) การปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงสิทธิและความเท่าเทียมกันของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่มตามสิทธิแห่งกฎหมายและแนวปฏิบัติที่ดี ได้แก่ ความรับผิดชอบต่อผู้เช่า ความรับผิดชอบต่อคู่ค้า และความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

4) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญต่อการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โดยไม่รับเงินหรือผลประโยชน์ตอบแทนใด ๆ เป็นการส่วนตัวไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม

2. คณะกรรมการชุดย่อย

- ไม่มี -

3. การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

การประชุมคณะกรรมการบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้มีการจัดทำทุกไตรมาส โดยกำหนดให้คณะกรรมการบริษัทฯ ต้องเข้าประชุมด้วยตนเองไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดและมติทั้งปวงของคณะกรรมการจะชี้ขาดตามเสียงข้างมาก โดยจะมีการส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมวาระการประชุมและให้ข้อมูลให้กรรมการพิจารณาอย่างน้อย 7 วันก่อนการประชุม โดยทั่วไปจะมีวาระที่สำคัญในการประชุม ดังนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมคณะกรรมการครั้งที่ผ่านมา

วาระที่ 2 พิจารณารับทราบรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติงบการเงินระหว่างกาล

วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

วาระที่ 5 พิจารณารับทราบรายการระหว่างกันของกองทรัสต์

วาระที่ 6 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

1) ข้อกำหนดในการประชุม กระบวนการประชุม

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการเพื่อพิจารณากิจการทั่วไปของบริษัทฯ และกองทรัสต์เป็นอย่างน้อยไตรมาสละครั้ง โดยมีกระบวนการประชุมคณะกรรมการดังต่อไปนี้

- (1) บริษัทฯ จะจัดส่งหนังสือเชิญประชุม ระเบียบวาระการประชุม พร้อมเอกสารประกอบการประชุมที่มีเนื้อหาจำเป็นเพียงพอสำหรับการพิจารณาให้กรรมการแต่ละท่านล่วงหน้าก่อนการประชุม เพื่อให้กรรมการมีเวลาเพียงพอในการศึกษาข้อมูลก่อนการประชุมธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
- (2) ในการจัดประชุมคณะกรรมการจะจัดให้มีวาระการประชุมต่าง ๆ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณารับทราบหรือนุมัติดำเนินการในการดำเนินงานต่าง ๆ ได้แก่ ผลประกอบการของบริษัทฯ และกองทรัสต์ งบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นยวทรัสต์ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นยวทรัสต์ การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน แผนธุรกิจ ตลอดจนความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจ เป็นต้น
- (3) ในการประชุมทุกครั้งต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมติทั้งปวงของคณะกรรมการจะชี้ขาดตามเสียงข้างมากของกรรมการที่เข้าร่วมประชุม โดยในการออกเสียงลงคะแนนนั้น กรรมการที่มีส่วนได้ส่วนเสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- (4) ในการประชุมประธานกรรมการจะทำหน้าที่ดูแลจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอที่ฝ่ายบริหารจะเสนอเอกสารและข้อมูลเพื่อการอภิปรายปัญหาสำคัญ และเพียงพอสำหรับคณะกรรมการที่จะอภิปรายในประเด็นที่สำคัญ โดยกรรมการทุกท่านมีอิสระในการแสดงความคิดเห็นและเสนอวาระการประชุม
- (5) จัดทำบันทึกข่างานการประชุมและเก็บเอกสารเกี่ยวกับการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ และจัดเก็บข่างานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากที่ประชุมคณะกรรมการเพื่อเป็นหลักฐานต่อไป

2) ธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ทั้งสิ้น 5 ครั้ง เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณารับทราบและอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในการดำเนินงานของบริษัทฯ ในเรื่องดังต่อไปนี้

2.1 เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่อรับทราบ

- (1) ผลประกอบการของบริษัทฯ และของกองทรัสต์
- (2) ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดยบริษัทฯ ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น รวมถึงแนวทางในการดำเนินการแก้ไข ด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (3) แนวทางในการบรรเทาความเสี่ยงหรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (4) ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่าง ๆ ในบริษัทฯ อันได้แก่ ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน และฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน รวมถึงปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงานและแนวทางในการแก้ไข
- (5) จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไขเรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่อรับทราบ



2.2 เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่ออนุมัติ

- (1) กำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ ปักจายความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์
- (2) ร่างงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจประจำปี รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ประจำปีที่ได้จัดทำขึ้น โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (3) แนวทางในการดำเนินการรับซื้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการ
- (4) รายการระหว่างกันและรายการใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (5) เรื่องอื่นใดที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (6) เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ เองและกองทรัสต์

สรุปข้อมูลการเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการบริษัท รอบปีบัญชี 2565

ลำดับ	ตำแหน่ง	ชื่อ - สกุล	การประชุมคณะกรรมการบริษัท (5 ครั้ง)
1	ประธานกรรมการ	นายฉัตรพี ดันติเฉลิม	5/5
2	กรรมการ	นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร	5/5
3	กรรมการ	นายธนพล ศิริธชัย	5/5

4. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการดำเนินการต่าง ๆ ให้เกิดความเสมอภาคและยุติธรรมต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกกลุ่มอย่างเท่าเทียมกัน โดยข้อมูลภายในหรือข่าวอันมีสาระสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหน่วยทรัสต์ที่ไม่เปิดเผยสู่สาธารณะถือเป็นข้อมูลภายในและเป็นข้อมูลความลับของบริษัทฯ ดังนั้น กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับของบริษัทฯ มีหน้าที่ต้องรักษาข้อมูลภายในไว้เป็นความลับไม่นำข้อมูลภายในที่ตนล่วงรู้จากการปฏิบัติหน้าที่ไปบอกผู้อื่น หรือนำไปใช้แสวงหากำไรหรือผลประโยชน์จากการซื้อขายหลักทรัพย์ในทางมิชอบ หรือทำให้บริษัทฯ เสียประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม โดยมีหลักการและแนวปฏิบัติในการใช้ข้อมูลภายใน การรักษาความลับของข้อมูล การเปิดเผยข้อมูลและการให้ข้อมูลข่าวสาร และความคิดเห็นแก่บุคคลภายนอก ดังนี้

4.1 นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการซื้อขายหน่วยทรัสต์

- (1) กรรมการ ผู้บริหาร และผู้สอบบัญชีของบริษัทต้องรายงานการถือครองหลักทรัพย์ต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไปมั่นใจว่ากรรมการและผู้บริหารของบริษัทดำเนินการกิจการด้วยความซื่อสัตย์สุจริต มีความชัดเจน โปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้
- (2) กรรมการ ผู้บริหารของบริษัท (ตามนิยามของสำนักงาน ก.ล.ต.) และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทและบริษัทย่อย มีหน้าที่ต้องรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ของบริษัทต่อฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยงล่วงหน้าอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) วัน ก่อนทำรายการ และยื่นรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 3 วันทำการ นับแต่วันที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์นั้น ผ่านช่องทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด เพื่อให้ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยงจัดทำสรุปรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทและเปิดเผยข้อมูล ในรายงานประจำปี
- (3) ห้ามมิให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทก่อนการประกาศงบการเงิน 1 (หนึ่ง) เดือน และภายหลังจากที่ประชาชนได้รับทราบข้อมูลแล้ว 24 ชั่วโมง โดยทุก 3 (สาม) เดือน บริษัทจะแจ้งให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ทราบถึงช่วงระยะเวลาในการห้ามซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท

- (4) ห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานใช้โอกาสหรือข้อมูลที่ได้จากการเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานของบริษัทในการหาประโยชน์ส่วนตน และมีให้ใช้ข้อมูลภายในเพื่อประโยชน์ของตน หรือให้ข้อมูลภายในแก่บุคคลอื่นเพื่อประโยชน์ในการซื้อขายหน่วยทรัสต์

4.2 นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการรักษาความลับของข้อมูล

- (1) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานมีหน้าที่ต้องเก็บรักษาข้อมูลความลับของบริษัทฯ อย่างเคร่งครัด โดยเฉพาะข้อมูลภายในที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณะหรือข้อมูลที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือราคาหุ้นของบริษัท
- (2) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานมีพันธะผูกพันต้องไม่เปิดเผยข้อมูลหรือเอกสารที่เป็นความลับ หรือความลับทางธุรกิจของบริษัทฯ ที่ได้ล่วงรู้จากการปฏิบัติหน้าที่ เช่น แผนงาน เทคโนโลยี สิ่งประดิษฐ์แบบแปลน แผนที่ ตัวเลข หรือสูตร ซึ่งถือเป็นสิทธิของบริษัทฯ โดยผู้ล่วงรู้ข้อมูลจะต้องไม่นำไปเปิดเผยต่อบุคคลภายนอก โดยเฉพาะคู่แข่ง แม้พ้นสภาพการเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานของบริษัทฯ ไปแล้วอีกเป็นเวลา 2 ปี
- (3) เพื่อป้องกันมิให้มีการนำข้อมูลภายในมาแสวงหาประโยชน์ อันเป็นการฝ่าฝืนหน้าที่ความรับผิดชอบที่มีต่อบริษัทและผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ บริษัทฯ ได้กำหนดชั้นความลับของข้อมูล โดยข้อมูลที่สำคัญที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณะหรือข้อมูลที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจหรือราคาหุ้นจะจำกัดให้รับรู้ได้เฉพาะกรรมการและผู้บริหารระดับสูงที่เกี่ยวข้องเท่านั้น
- (4) ข้อมูลลับทางการค้าหรือเอกสารสำคัญของบริษัทฯ ต้องได้รับการเก็บรักษาและปกปิดมิให้รั่วไหล โดยกำหนดตามความสำคัญของข้อมูล เช่น ข้อมูลที่เปิดเผยได้ ข้อมูลปกปิด ข้อมูลลับหรือข้อมูลลับมาก
- (5) จัดทำข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ ของบริษัทฯ ตามหน้าที่และความรับผิดชอบด้วยความสุจริต รอบคอบ และเป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนด นอกจากนี้การใช้ข้อมูลภายในร่วมกันในฝ่ายงานหรือในบริษัทฯ ต้องอยู่ในกรอบหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายเท่านั้น

4.3 นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลและการให้ข้อมูล ข่าวสาร และความคิดเห็นแก่บุคคลภายนอก

- (1) บริษัทจะเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญต่อสาธารณชนอย่างถูกต้อง โปร่งใส ทันเวลา และเท่าเทียมกัน
- (2) บริษัทหลีกเลี่ยงการให้ข้อมูลสำคัญที่ยังไม่ได้เปิดเผยต่อประชาชนทั่วไป นักข่าว นักวิเคราะห์ หรือบุคคลอื่น โดยข้อมูลสำคัญที่ยังไม่ได้เผยแพร่ออกสู่สาธารณชนต้องได้รับความเห็นชอบจากประธานกรรมการบริหารหรือกรรมการผู้จัดการใหญ่ก่อนที่จะมีการเปิดเผย โดยประธานกรรมการบริหารหรือกรรมการผู้จัดการใหญ่อาจเลือกให้ข้อมูลด้วยตนเอง หรือมอบหมายให้พนักงานสัมพันธ์ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องเป็นผู้ให้ข้อมูล สำหรับข้อมูลเกี่ยวกับผู้ร่วมทุน บริษัทต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ร่วมทุนก่อนเปิดเผยข้อมูลตามเงื่อนไขสัญญาที่กำหนดไว้ร่วมกัน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลของบริษัทให้ดำเนินการภายใต้เกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด
- (3) กรณีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือนักลงทุนสอบถามข้อมูลมายังบริษัทให้เป็นหน้าที่ของนักลงทุนสัมพันธ์หรือฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง หรือหน่วยงานอื่นตามที่ได้รับมอบหมายจากประธานกรรมการบริหารหรือกรรมการผู้จัดการใหญ่เป็นผู้ตอบข้อสอบถาม โดยต้องให้ข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชนแล้ว และการตอบข้อสอบถามนั้นให้ดำเนินการภายใต้เกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด
- (4) กรณีพนักงานถูกถามหรือขอให้เปิดเผยข้อมูลที่ตนไม่มีหน้าที่เปิดเผยหรือตอบคำถาม ขอให้ปฏิเสธการแสดงความเห็นต่าง ๆ ด้วยความสุภาพ และแนะนำให้สอบถามจากหน่วยงานที่ได้รับมอบหมายและรับผิดชอบในการเปิดเผยข้อมูลโดยตรง เพื่อให้การให้ข้อมูลหรือความเห็นต่าง ๆ ถูกต้องและเป็นไปในทิศทางเดียวกัน

5. การพิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์

5.1 นโยบายการลงทุนและประเภททรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องจักรอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ทั้งนี้ ประเภทและชนิดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์มีแผนจะลงทุนนั้น จะพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุนหรือส่งเสริมธุรกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานดังกล่าวด้วย โดยมีหลักเกณฑ์การลงทุนดังนี้



- (1) จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
 - ก. อสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
 - ข. สิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.
- (2) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่ขัดตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในกรณีมีการจำหน่าย)
- (4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ และยังแสดงไว้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
- (5) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหน่วยลงทุน เป็นเวลาไม่เกินหกเดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยมิผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 (สอง) ราย
 - และผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นผู้ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (6) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน บริษัทฯ ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- (7) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือเช่าอาคาร หรือโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามีได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือเช่าอาคาร หรือโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามีได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เช่น จัดให้มีบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว จัดให้มีการจ้างนองเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญา จัดให้มีข้อตกลงการทำการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญาและชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ จัดให้มีการรับประกันการปฏิบัติตามสัญญาโดยการวางหลักทรัพย์เพื่อเป็นหลักประกัน จัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิกองทรัสต์สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา

ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังอาจทำการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อม โดยเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ โดยการลงทุนดังกล่าวจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- ก. กองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 (เก้าสิบเก้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 (เก้าสิบเก้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
- ข. แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าว มีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญา และหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง ในทำนองเดียวกับกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้นโดยตรง

5.2 การจัดหาผลประโยชน์ นโยบาย และกระบวนการในการจัดหาผู้เช่า

- (1) กองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์โดยการให้ใช้พื้นที่และให้เช่าสังหาริมทรัพย์ และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการ ให้ใช้พื้นที่และการให้เช่าเท่านั้น ห้ามมิให้กองทรัสต์ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินการธุรกิจ หรือประกอบธุรกิจเอง เช่น เป็นผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล
- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์จะให้เช่าสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถ ดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาลนั้น จะต้องซื้อข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่ แน่นนอนไว้ล่วงหน้า และหากจะมีส่วนที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่า จำนวนเงินค่าเช่าสูงสุดที่อ้างอิงกับผลประกอบการ นั้นจะไม่เกินกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนเงินค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า
- (3) ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ใช้พื้นที่หรือให้เช่าสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำสังหาริมทรัพย์ นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้งกองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อ ตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิม และได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิมตลอดระยะเวลาที่ กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก
- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประกันภัยที่ครอบคลุมถึงวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่ น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแทนเต็มจำนวน (Full Replacement Cost) ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์ หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินเพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้ ทรัสต์ในนามของกองทรัสต์ และ/หรือผู้ให้เช่าในกรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน (ถ้ามี) เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัย ร่วมในการประกันดังกล่าว (เว้นแต่ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก) หรือในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือเช่าพื้นที่อาคาร หรือโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนมีการประกันภัยในวงเงินที่เหมาะสม และหากทรัสต์ในนาม ของกองทรัสต์มิได้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยในการประกันภัยดังกล่าว เนื่องจากเหตุใด ๆ เช่นการเช่าเป็น ผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยดังกล่าวขัดกับข้อกำหนดในสัญญาเช่าหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้ มั่นใจว่ามีมาตรการหรือกลไกที่เหมาะสมเพียงพอในการนำเงินค่าสินไหมทดแทนมาสร้างทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนขึ้น ใหม่เพื่อให้หาประโยชน์ได้ต่อไป และ/หรือชดเชยให้แก่กองทรัสต์สำหรับการขาดประโยชน์ในการครอบครองทรัพย์สินที่ กองทรัสต์เช่าลงทุน
- (6) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิม ในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก



6. การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ที่กองทรัสต์ได้ตัดสินใจเข้าลงทุนแล้วนั้น บริษัทฯ ได้มีการแต่งตั้งและมอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อดำเนินการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (เช่น ดูแลด้านการตลาดและการจัดหาผู้เช่า ดูแลและซ่อมบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ จัดทำบัญชีรายรับและรายจ่ายจากการให้เช่า) ภายใต้การควบคุมดูแลของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกลยุทธ์และนโยบายที่บริษัทฯ ได้กำหนดไว้ โดยมีขอบเขตการให้บริการตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทฯ ได้คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) มีทุนจดทะเบียนซึ่งชำระแล้วไม่น้อยกว่า 50 (ห้าสิบล) ล้านบาท
- (2) มีระบบงานหรือบุคลากรที่มีความพร้อมในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานหรือธุรกิจประเภทใกล้เคียงรวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 5 (ห้า) ปี
- (3) ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของทุนจดทะเบียนทั้งหมด) กรรมการ ผู้จัดการ รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ หัวหน้าฝ่าย และผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ของบริษัทฯ ต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนเรื่องลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน
- (4) ไม่ปรากฏข้อเท็จจริงที่เป็นเหตุอันควรสงสัยว่าบริษัทมีฐานะทางการเงินที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ในการพิจารณาต่อสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม หรือทำสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่นั้น บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินและทรัสต์จะพิจารณาและดำเนินการดังต่อไปนี้
 - ก. บริษัทฯ โดยฝ่ายการลงทุนและพัฒนาธุรกิจจะพิจารณาผลการปฏิบัติงานที่ผ่านมา (ในกรณีพิจารณาต่อสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม) หรือประเมินและวิเคราะห์ประสบการณ์ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละราย (ในกรณีพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่) โดยในการพิจารณานั้น บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะพิจารณาปัจจัยที่สำคัญ เช่น ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม รวมถึงปัจจัยอื่น ๆ ที่สำคัญ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างดี และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - ข. พิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยอาจจะกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการว่าจ้าง ใหพยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกเก็บได้จริง หรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์
 - ค. ฝ่ายการลงทุนและพัฒนาธุรกิจจะนำเสนอรายชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาและคัดเลือกให้มาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ โดยในการออกเสียงในเรื่องนี้กรรมการที่มีส่วนได้ส่วนเสียไม่มีสิทธิออกเสียง
 - ง. ฝ่ายการลงทุนและพัฒนาธุรกิจจะนำเสนอรายชื่อผู้ได้รับคัดเลือกเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากคณะกรรมการบริษัทฯ แจ้งให้ทรัสต์ทราบภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการหลังจากได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทฯ
 - จ. ทรัสต์จะพิจารณาและให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้งบุคคลที่ได้รับการเสนอมาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการ นับจากได้รับการแจ้งจากบริษัทฯ ทั้งนี้ ทรัสต์จะพิจารณาโดยคำนึงถึงผลการปฏิบัติงานที่ผ่านมาและความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนเป็นหลัก
 - ฉ. บริษัทฯ โดยฝ่ายการลงทุนและพัฒนาธุรกิจและทรัสต์จะเข้าเจรจาและทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อไปภายหลังได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์แล้ว

7. การติดตามการดูแลการปฏิบัติงานของผูบรหกรอสงกรนกรณย

7.1 การดําเนินการและการติดตามการปฏิบัติงานของผูบรหกรอสงกรนกรณย

(1) ระบบการติดตามการจัดเก็บรายไดคาเชอและคาบกรโดยผูบรหกรอสงกรนกรณย

ฝอยบรหกรณยสนมมหนาททตองดําเนินการตรวจสอบความครบถวนสมบูรณของการจัดเก็บรายไดคาเชอและคาบกรของกองทรสทโดยผูบรหกรอสงกรนกรณย

ก. ขั้นตอนและวธการดําเนินการ

รายไดของกองทรสทประภทรายไดคาเชอและคาบกรพนท บรชท โดยฝอยบรหกรณยสนจะดําเนินการใหผูบรหกรอสงกรนกรณยกอบแงงหนททุกเดอน

ข. การติดตามการชำระเงน

ผูบรหกรฝอยบรหกรณยสนของบรชท มหนาทสอบทนการทํางานของผูบรหกรอสงกรนกรณยวาดดําเนินการติดตามการรับชำระเงนของรายไดประภทตํง ๆ ทกองทรสทควรจจะไดรับไวอยางครบถวนและถูกตองหรอไมโดยจะจตใหมระบบการติดตามโดยใหฝอยการเงนของผูบรหกรอสงกรนกรณยเปนผูติดตามการชำระเงนโดยเทยกกับรายละเอียดของสญญาททํากบลูกคําที่จตทโดยฝอยขาย ซงมการระบุจจชำระอยางชัดเจน ทงน ฝอยการเงนของผูบรหกรอสงกรนกรณยจะทํการประชุมรวมกับฝอยขายเปนประจำทุกสัปดาห์เพอติดตามยอดคางชำระ นอกจากน ฝอยบญชของผูบรหกรอสงกรนกรณยมหนาททตองติดตามอกรทงนสงสำหรับยอดที่ยงไมไดรับชำระตามทกำหนดในสญญาเชอและสญญาบกร จากนั้นฝอยนกลงทุนสมพนธและสนบสนุนการปฏิบัติงานของบรชท จะตรวจสอบความครบถวนของเงนทไดรับชำระมา โดยเทยกกับรายละเอียดของสญญาททํากบลูกคําที่จตทโดยฝอยขาย ซงมการระบุจจชำระอยางชัดเจน

นอกจากน ฝอยบรหกรณยสนจะตรวจสอบความครบถวนของเงนทไดรับชำระมา โดยเทยกกับรายละเอียดของสญญาททํากบลูกคําที่จตทโดยฝอยขาย ซงมการระบุจจชำระอยางชัดเจน

ค. การติดตามหนคางชำระ

บรชท โดยฝอยบรหกรณยสนและฝอยนกลงทุนสมพนธและสนบสนุนการปฏิบัติงานของบรชทจะดําเนินการติดตามหนคางชำระจากขอมูลรายงานวเคราะหลูกหนทประจำเดอน โดยไดรับความร่วมมือจากผูบรหกรอสงกรนกรณยในการรายงานสถานะการติดตามหนคางชำระของลูกหนทแต่ละรายในการประชุมประจำเดอนรวมกันระหวางผูจจการกองทรสทและผูบรหกรอสงกรนกรณย

ทงน ในสวนของกระบวนการติดตามหนคางชำระของผูบรหกรอสงกรนกรณยไดมการกำหนดขั้นตอนในการติดตามทงนโดยการออกจดหมายทงนสงสำหรับยอดคางชำระทเกนกำหนด

ง. การฝากเงนทไดทํการชำระแลว

เมอผูบรหกรอสงกรนกรณยไดรับการชำระเงนคาเชอหรือคาบกรแลว (ทงรูปแบบเชอธนาคารและเงนสด) จะถูกนาไปฝากในบญชของกองทรสทภายในวันเดยกกันหรืออยางช้าที่สุดในวันทํการถดไป

(2) ระบบการติดตามและประเมินคาใชจายทเรียกเก็บจากกองทรสทโดยผูบรหกรอสงกรนกรณย

ในการเรียกเก็บคาใชจายจากกองทรสท ผูทมหนาททหลักในการเรียกเก็บ คอ ผูบรหกรอสงกรนกรณย สวนผูจจการกองทรสทโดยผูบรหกรฝอยนกลงทุนสมพนธและสนบสนุนการปฏิบัติงานจะทํหนาทสอบทนคาใชจายทผูบรหกรอสงกรนกรณยเรียกเก็บจากกองทรสททุกครงวคาใชจายทเรียกเก็บนนั้นเปนไปตามรายการคาใชจายทสามารถเรียกเก็บจากกองทรสทได

ทงน ผูบรหกรอสงกรนกรณยจะเรียกเก็บคาใชจายจากกองทรสทไดตอเมอเปนไปตามทระบุในสญญากอตั้งทรสทแบบแสดงรายการขอมูล และหนสอช้ชวน โดยคาใชจายทผูบรหกรอสงกรนกรณยสามารถเรียกเก็บจากกองทรสทไดนั้นจะต้องเปนคาใชจายทเกยกเนองกับทรยสนของกองทรสทและการใหบกรการแกผูทมาใชบกรทรยสนของกองทรสททํานั้น โดยในสญญาแตงตั้งผูบรหกรอสงกรนกรณยจะระบุประภทของคาใชจายทสามารถเรียกเก็บจาก



กองทรัสต์ได้ ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะต้องไม่เข้าซ้อนกับค่าธรรมเนียมผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ดำเนินการชำระให้แก่ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ ผู้บริหารฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงานจะดำเนินการสอบทานค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ทุกครั้ง โดยจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- ก. เปรียบเทียบค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์กับประเภทของค่าใช้จ่ายที่สามารถเรียกเก็บได้ ที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์
- ข. หากเป็นค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์หรือเป็นค่าใช้จ่ายที่ยังไม่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์ แต่บริษัทฯ เห็นว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นไปเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ให้บริษัทฯ โดยคณะกรรมการนำเสนอเพื่อขออนุมัติจากทรัสต์เพื่อชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว
- ค. ในกรณีค่าใช้จ่ายที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้บริหารฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงานเป็นผู้ดำเนินการอนุมัติรายการที่จัดเตรียมโดยผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์เพื่อทำการชำระเงินให้แก่ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ (หรือเป็นการชำระโดยตรงให้แก่ผู้ให้บริการ)

(3) ระบบการจัดซื้อจัดจ้าง

บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะจัดให้มีและจะกำหนดให้ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์มีระบบควบคุมการจัดซื้อจัดจ้างขั้นต่ำสำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

- ก. มีการพิจารณาผู้เสนอราคาที่มีคุณสมบัติครบถ้วนอย่างน้อย 2 - 3 (สองถึงสาม) ราย (ยกเว้นการจัดซื้อที่มีลักษณะพิเศษ และมีผู้ให้บริการ/ผู้ขายสินค้าในตลาดน้อยกว่า 3 (สาม) ราย หรือมีมูลค่าการสั่งซื้อต่อครั้งไม่เกิน 20,000 (สองหมื่น) บาท) โดยทำใบขออนุมัติซื้อ (Purchase Requisition) พร้อมกับเอกสารแสดงการเปรียบเทียบราคาเพื่อนำเสนอผู้มีอำนาจพิจารณาอนุมัติ
- ข. 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
- ค. มีการจัดให้มีระบบควบคุมระบบการจัดซื้อจัดจ้างทั้งหมด โดยกำหนดให้มีการแบ่งแยกหน้าที่งานและไม่ให้บุคคลเดียวทำการจัดซื้อจัดจ้างตั้งแต่ต้นจนจบ กล่าวคือ บุคคลที่รับผิดชอบการจัดซื้อจัดจ้างต้องไม่ใช่บุคคลที่มีหน้าที่ในการตรวจรับสินค้าหรือบริการ เพื่อตรวจสอบความครบถ้วนสมบูรณ์และป้องกันการทุจริต เช่น การควบคุมด้วยหมายเลขใบสั่งซื้อ (Purchase Order) ที่เรียงลำดับหมายเลขไว้ล่วงหน้า การกำหนดให้มีใบตรวจรับของพร้อมทั้งลายเซ็นของผู้ตรวจรับ และการจัดส่งใบตรวจรับของและใบแจ้งหนี้ให้กับหน่วยงานบัญชีเพื่อทำการชำระเงิน เป็นต้น

(4) ระบบควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์

- ก. บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะจัดให้มีระบบในการติดตามควบคุม รวมทั้งมีการสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามหลักการดังต่อไปนี้
 - มีการจัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์โดยครบถ้วนถูกต้อง
 - ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนเกิดความจำเป็นและต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้ รวมถึงอยู่ภายใต้งบประมาณ ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ที่กำหนดไว้ในแต่ละปี
 - มีการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถใช้งานได้ ผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว เช่น อุปกรณ์สำคัญภายในอาคารได้รับการตรวจเช็คโดยช่างผู้มีความชำนาญตามรอบบำรุงรักษาอย่างสม่ำเสมอ

- มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทุกๆรอบ 3 (สาม) ปีบัญชีของกองทรัสต์ ตลอดจนอายุของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเปรียบเทียบกับเกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงานที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - ข. บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดทำแผนการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Work Plan for Property Manager) โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง และฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะร่วมกันเป็นผู้ตรวจสอบแผนงานดังกล่าวของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่าครอบคลุมหน้าที่ต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเป็นไปตามข้อกำหนดต่าง ๆ ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์หรือไม่ ตลอดจนกำหนดดัชนีชี้วัดผลการปฏิบัติงานที่สำคัญ (KPI) สำหรับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - ค. บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะจัดทำรายการตรวจสอบ (Checklist) หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ข้อกำหนดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง และฝ่ายบริหารทรัพย์สิน พิจารณาว่า การดำเนินงานและการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ และเป็นไปตามดัชนีชี้วัดผลการปฏิบัติงานที่สำคัญ (KPI) ที่กำหนดหรือไม่
 - ง. บริษัทฯ โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง และฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะกำหนดและดำเนินการตามแผนการตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager Compliance Audit Work Plan) ซึ่งแผนการตรวจสอบดังกล่าวจะมีการระบุรายการตามรายการตรวจสอบ (Checklist) รวมถึงมีการระบุหน้าที่ประเภทใดมีหลักเกณฑ์และรอบระยะเวลาการตรวจสอบเป็นอย่างไร
- นอกจากนี้ บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินจะกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการดังต่อไปนี้ (ก) ต้องรายงานผลการปฏิบัติงานตามหน้าที่ต่อบริษัทฯ อย่างน้อย 3 (สาม) เดือนต่อ 1 (หนึ่ง) ครั้ง (ข) ชี้แจงกรณีมีข้อสงสัย หรือเห็นว่าการปฏิบัติงานในด้านต่าง ๆ มีข้อบกพร่อง หรือแสดงให้เห็นถึงความเสี่ยงที่ระบบงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจล้มเหลว หรือไม่สามารถปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ หรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ (ค) ตรวจจบบรรายงานผลการปฏิบัติงานในด้านต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- จ. บริษัทฯ โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง และฝ่ายบริหารทรัพย์สินอาจจะดำเนินการสุ่มตรวจระบบการปฏิบัติงานและระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Surprise Check) อย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง
 - ฉ. ในการตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง และฝ่ายบริหารทรัพย์สิน จะร่วมกันพิจารณาและรวบรวมข้อมูลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผ่านมา และนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาและประเมินผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ในการพิจารณาประเมินผลงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กรรมการผู้มีส่วนได้ส่วนเสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงในเรื่องดังกล่าว
 - ช. บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารทรัพย์สินอาจจะดำเนินการจัดให้มีเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกำหนดว่าหากผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีการกระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้าง ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดำเนินการให้มีการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม
- (2) ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติงานเป็นไปตามแผนงบประมาณประจำปีที่ตั้งไว้สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 ถึง 30 กันยายน 2565



8. การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอ และต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยบริษัทฯ มีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดังต่อไปนี้

- 1) บริษัทฯ และทรัสต์ติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยมีการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงเปรียบเทียบกับผลประกอบการของกองทรัสต์ในปีที่ผ่านมา เพื่อให้การประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้รับผลกำไร และในกรณีที่ผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดไว้ บริษัทฯ และทรัสต์จะดำเนินการวิเคราะห์อย่างละเอียดเพื่อหาสาเหตุ และจะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดในการพัฒนาแผนงานในการดำเนินงาน เพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้
- 2) บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ร่วมกันสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายต่าง ๆ พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตรการเช่าและอัตราค่าเช่า และ/หรือค่าบริการพื้นที่อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ในขณะเดียวกันบริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ร่วมกันควบคุมและบริหารต้นทุนด้านการตลาดและความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- 3) บริษัทฯ ร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน พร้อมทั้งมีการควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้บริการ
- 4) บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทำงานกันอย่างใกล้ชิดเพื่อเพิ่มศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึง
 - ก. การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาดระดับการให้บริการ และมีการกำหนดราคาเช่าและค่าบริการพื้นที่ให้มีความเหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าในกลุ่มเป้าหมายที่กำหนด
 - ข. การดูแลและบำรุงรักษาพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เช่น การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะและพื้นที่ส่วนกลาง และการปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน
 - ค. การปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน การบำรุงรักษาทรัพย์สินดังกล่าวให้ได้มาตรฐาน และการซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า
- 5) กองทรัสต์และบริษัทฯ มีนโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า รวมถึงให้บริการต่าง ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการเช่า โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และบริษัทฯ จะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เพื่อเพิ่มอัตรการเช่าพื้นที่โดยการโฆษณาผ่านสื่ออินเทอร์เน็ตและช่องทางการจัดจำหน่ายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่ของโครงการและการเจรจาจากผู้ที่สนใจจะเช่าพื้นที่โดยตรง โดยเอกสารโฆษณาทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะมีการปรับปรุงให้ทันสมัยอยู่เสมอ และมีการเผยแพร่ทางสื่อต่าง ๆ ตามความเหมาะสม
- 6) บริษัทฯ จัดให้มีการประกันภัยอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - (1) การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้ส่วนเสียของกองทรัสต์ที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบร่วมในกรณีกองทรัสต์กู้ยืมเงิน หรือระบุให้ทรัสต์ในนามของกองทรัสต์เป็นผู้รับประโยชน์สำหรับกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้กู้ยืมเงิน (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
 - (2) การประกันภัยความรับผิดชอบบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว ให้กองทรัสต์ โดยทรัสต์ทำประกันภัยความรับผิดชอบเฉพาะกรณีที่กองทรัสต์อาจถูกไล่เบียดให้ต้องรับผิดชอบ

- (3) การทำประกันภัยประเภทต่าง ๆ ของกองทรัสต์ให้มีการเอาประกันภัยตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์โดยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ
- 7) การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (1) ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - (2) ธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
 - (3) บุคคลที่มีส่วนได้ส่วนเสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล

9. ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนี้

- 1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.3 (ศูนย์จุดสาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ซึ่งจะมีการชำระเป็นรายเดือน โดยมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำที่ 12,000,000 บาท (สิบสองล้านบาท) ต่อปี
- 2) ค่าธรรมเนียมผันแปร (Variable Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 (สอง) ของรายได้จากการลงทุนสุทธิหลังปรับปรุงแล้ว ซึ่งจะมีการชำระเป็นรายไตรมาส
- 3) ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ โดยไม่รวมถึงทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้มาจากบริษัท นอร์ท สแธร์ เรียลตี้ จำกัด หรือบริษัท เลิศฐการ จำกัด หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท นอร์ท สแธร์ เรียลตี้ จำกัด หรือบริษัท เลิศฐการ จำกัด โดยทรัสต์ซึ่งกระทำในนามกองทรัสต์จะนำค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระตามข้อนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปหักกลบลบหนี้กันใดไม่ได้ ทั้งนี้จะชำระให้เมื่อปรากฏว่ากองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินแล้ว
- 4) ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของมูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ และราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาที่มีอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยไม่รวมถึงทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้มาจากบริษัท เลิศฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท สแธร์ เรียลตี้ จำกัด หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท เลิศฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท สแธร์ เรียลตี้ จำกัด โดยทรัสต์ซึ่งกระทำในนามกองทรัสต์จะนำค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระตามข้อนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปหักกลบลบหนี้กันใดไม่ได้ ทั้งนี้จะชำระให้เมื่อได้รับชำระค่าตอบแทนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์แล้ว

10. การเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

การเปิดเผยข้อมูล	เหตุการณ์
เปิดเผยทันที	- ข้อมูลที่กระทบต่อราคา การตัดสินใจลงทุน สิทธิประโยชน์ผู้ถือหุ้น - ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงาน เช่น การจ่ายเงินปันผล - รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อต้องเลิกกองทรัสต์ - รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ล่วงหน้า - รายงานโดยไม่ชักช้าเมื่อเกิดเหตุการณ์ มีการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ถือหุ้นรายละส่วนเกินสัดส่วนที่กำหนด
ภายใน 3 วันทำการ	ข้อมูลที่ไม่ส่งผลกระทบต่อโดยตรง แต่ควรเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนทราบ



การเปิดเผยข้อมูล	เหตุการณ์
ภายใน 14 วัน	ข้อมูลในตลาดหลักทรัพย์ต้องรวบรวมเป็นหลักฐานอ้างอิง เช่น สำเนารายงาน
ภายใน 15 วัน	- รายงานการลดทุนชำระแล้วของทรัสต์ - รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์
ภายใน 30 วัน	รายงานความคืบหน้าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างไม่เสร็จ
เปิดเผยตามรอบระยะเวลา	1. งบการเงิน รายได้ไตรมาส 45 วัน นับแต่วันสุดท้ายของไตรมาส ประจำปี 2 เดือน นับแต่วันสิ้นสุรอบระยะเวลาบัญชี (ในกรณีไม่ทำงบไตรมาส 4) 2. การวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ 3. แบบสำเนารายงานข้อมูลประจำปี ภายใน 3 เดือนหลังสิ้นรอบบัญชี 4. รายงานประจำปี พร้อมหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี ภายใน 4 เดือน นับตั้งแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี 5. ตัวเลข NAV ภายใน 45 วันหลังสิ้นรอบบัญชี

11. การจัดประชุมผู้ถือหุ้น

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 1) การประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์
- 2) การประชุมวิสามัญ คือ การประชุมคราวอื่นที่มิใช่การประชุมสามัญประจำปีซึ่งจะจัดให้มีขึ้นเมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้
 - ก. เมื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือได้รับแจ้งจากทรัสต์
 - ข. ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
 - ค. ในกรณีเรื่องใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิผู้จัดการกองทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำเป็นหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น และจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม

ทั้งนี้ ให้ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุมด้วย สถานที่ที่จะใช้เป็นที่ประชุมต้องอยู่ในท้องที่อันเป็นที่ตั้งสำนักงานของทรัสต์ หรือของผู้จัดการกองทรัสต์หรือจังหวัดใกล้เคียงในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในระยะเวลา 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัสต์และ/หรือทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งโดยอนุโลม

โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการให้ความร่วมมือในการส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องและจำเป็นที่ทรัสต์ต้องใช้เพื่อเรียกประชุมและดำเนินการประชุม ผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 7 (เจ็ด) วันนับแต่ที่ได้รับการร้องขอจากทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์สามารถดำเนินการเรียกประชุมและดำเนินการประชุม ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้โดยไม่ชักช้าและทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์แทน ผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวน ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเลยเวลาไปแล้วถึง 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วม ประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวาระหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นทรัสต์ร้องขอ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นทรัสต์ร้องขอ ให้นัดประชุมใหม่ และให้ ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ทั้งนี้ ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม ผู้ถือหุ้นทรัสต์ อย่างไรก็ตามหากการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีส่วนได้ ส่วนเสียให้ประธานออกจากห้องประชุมในวาระนั้นและให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณา แต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระนั้น ๆ

- ก. ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย
- ข. กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควรหรือจำเป็น เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่าง ๆ เป็นระเบียบเรียบร้อย และมีประสิทธิภาพ
- ค. เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธาน อาจยุติการอภิปรายหรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในเรื่องใด ๆ ได้
- ง. ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ให้เป็นที่ สุด

วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดย ในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือมอบฉันทะนี้ให้เป็น ไปตามแบบที่ทรัสต์กำหนด หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ประธานในที่ประชุม หรือผู้ที่ประธานในที่ประชุมมอบหมาย ณ ที่ประชุม ก่อนเริ่มการประชุม

วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีคะแนนเสียงหนึ่ง (1) เสียงต่อหนึ่ง (1) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้ส่วนเสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์

ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน เว้นแต่สัญญาจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกรณีดังต่อไปนี้ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน



- 1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- 2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
- 4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ยี่สิบล้าน (20,000,000) บาท หรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
- 5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- 6) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ สำหรับการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 19.5 แห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
- 8) การเลิกกองทรัสต์

อนึ่ง มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สร. 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

บันทึกการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำบันทึกรายงานมติของที่ประชุมและกระบวนการเรียกและดำเนินการประชุมของการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละครั้ง โดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้งเป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของบันทึกนั้น ทั้งนี้ ให้ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดทำบันทึกการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

12. การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูง

คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่าน ซึ่งเป็นไปตามคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของบริษัท ซึ่งกำหนดให้มีกรรมการไม่น้อยกว่า 3 ท่าน โดยมีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัท และกรรมการของบริษัทจะต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด

วิธีการแต่งตั้งกรรมการจะดำเนินการผ่านที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทโดยผู้ถือหุ้นจะเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการโดยการออกเสียงลงมติให้ถือเอามติเสียงข้างมาก โดยผู้ถือหุ้นคนหนึ่งจะมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง และในการประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นทุกครั้งที่บริษัทกำหนดให้กรรมการต้องออกจากตำแหน่งจำนวน 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ทั้งนี้ กรรมการผู้ออกไปนั้นจะเลือกเข้ารับตำแหน่งอีกก็ได้

ผู้บริหารระดับสูงสุด

คณะกรรมการเป็นผู้แต่งตั้งผู้บริหารระดับกรรมการผู้จัดการโดยพิจารณาเลือกผู้ที่มีคุณสมบัติ ตลอดจนความรู้และประสบการณ์ตามหลักเกณฑ์ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด

13. ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

กองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 โดยมีค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee) เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 1,440,000 บาท (หนึ่งล้านสี่แสนสี่หมื่นบาทถ้วน) (ไม่รวมค่าจ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวเนื่อง หรือ Out-of-Pocket)

การควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง

1. การควบคุมภายใน

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ความสำคัญต่อระบบการควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยงตามกรอบการควบคุมภายในแบบบูรณาการ หรือ COSO Internal Control-Integrated Framework 2013 (COSO 2013) ของ The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission ซึ่งประกอบด้วย 5 องค์ประกอบ และ 17 หลักการ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อช่วยให้บริษัทบรรลุวัตถุประสงค์ที่สำคัญด้านการดำเนินงาน การรายงานทางการเงิน และการปฏิบัติตามกฎระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

โดยในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1 ปีบัญชี 2566 เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2565 ได้พิจารณาความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในตามแบบประเมินของสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงได้จัดทำและรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท ซึ่งประกอบไปด้วยการประเมิน 5 ด้าน ได้แก่ การควบคุมภายในองค์กร การประเมินความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงาน ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล ระบบการติดตาม ซึ่งคณะกรรมการบริษัทเห็นว่าการควบคุมภายในมีความเพียงพอและเหมาะสม บริษัทฯ จึงได้มีบุคลากรอย่างเพียงพอที่จะดำเนินงานตามคู่มือการทำงานและระบบการควบคุมภายในได้อย่างมีประสิทธิภาพ สามารถป้องกันทรัพย์สินของบริษัทและของกองทรัสต์จากการที่กรรมการหรือผู้บริหารนำไปใช้โดยมิชอบหรือโดยไม่มีอำนาจ รวมถึงการทำธุรกรรมกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอย่างเพียงพอแล้ว

1.1 การบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กำหนดกรอบแนวทางการบริหารความเสี่ยงแบบทั่วทั้งองค์กร ซึ่งครอบคลุมระดับการบริหารจัดการกองทรัสต์และระดับบริษัท เพื่อบริหารจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ โดยโครงสร้างการบริหารจัดการความเสี่ยงมีองค์ประกอบดังนี้

- 1) การกำกับดูแลความเสี่ยง (Risk Governance) มีการกำหนดโครงสร้างและหน้าที่และความรับผิดชอบ ดังนี้
 - 1.1 คณะกรรมการบริษัท มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารความเสี่ยงให้เป็นไปตามนโยบายและกรอบการบริหารความเสี่ยง ส่งเสริมให้เกิดการบริหารความเสี่ยงในทุกระดับ และบริหารความเสี่ยงในด้านต่าง ๆ อย่างครอบคลุม ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงและโอกาสเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ เพื่อให้เกิดวัฒนธรรมบริหารความเสี่ยงอย่างยั่งยืน
 - 1.2 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ซึ่งได้รับอนุมัติแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยผู้รับผิดชอบหลักของแต่ละฝ่ายงาน โดยมีกรรมการผู้จัดการเป็นประธาน มีหน้าที่พิจารณาประเด็นความเสี่ยงใหม่โดยการระบุ วิเคราะห์ ประเมินระดับความเสี่ยง ทบทวนและประเมินระดับความเสี่ยงของปัจจัยเสี่ยงที่มีอยู่ กำหนดมาตรการจัดการความเสี่ยง ติดตามและรายงานผลการจัดการความเสี่ยงตามมาตรการที่กำหนด ตลอดจนรายงานผลการบริหารความเสี่ยงให้คณะกรรมการบริษัททราบเป็นรายไตรมาส
 - 1.3 กรรมการผู้จัดการ มีหน้าที่กำหนดกลยุทธ์ในการดำเนินงานและผลักดันให้ฝ่ายต่าง ๆ มีการบริหารความเสี่ยงและรายงานการบริหารความเสี่ยงอย่างต่อเนื่องผ่านคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และส่งเสริมให้เกิดวัฒนธรรมบริหารความเสี่ยงในบริษัท
 - 1.4 กรอบการบริหารความเสี่ยง พิจารณาความเสี่ยงในด้านต่าง ๆ ได้แก่ ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategy Risk) ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน (Operational Risk) ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk) ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Compliance Risk) และความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่ (Emerging Risk) ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ โดยจะระบุความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศที่สำคัญทั้งด้านกายภาพ (Physical Risks) และความเสี่ยงจากการเปลี่ยนผ่าน (Transition Risks)



การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

1 รายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

1.1 รายการระหว่างกัน

1) รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัทฯ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ (REIT Manager) โดยบริษัทฯ เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับกองทรัสต์ ตามประกาศ สช. 29/2555 ทั้งนี้รายละเอียดการทำธุรกรรมแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สามารถสรุปได้ดังนี้

ความสัมพันธ์

ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งถูกกำหนดให้เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับกองทรัสต์ตามประกาศ สช. 29/2555

ลักษณะของรายการระหว่างกัน

ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัทฯ 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 ของทรัพย์สินหลักส่วนเพิ่มเติม ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี)

ความเห็นด้านราคา

โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามปกติของกองทรัสต์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ โดยค่าธรรมเนียมในส่วนอัตราพื้นฐานและอัตราผันแปรที่สะท้อนผลการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์นั้นสะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ตามปกติที่เกิดขึ้น

2) รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

ความสัมพันธ์

เป็นบริษัทที่มีกรรมการและมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นรายเดียวกับผู้จัดการกองทรัสต์

ลักษณะของรายการระหว่างกัน

ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าจ้างบริษัท นอร์ท สแธร์ เรียลตี้ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

เงื่อนไขนโยบายราคา

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

ความเห็นด้านราคา

โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นไปตามปกติวิสัย เทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก โดยอัตราค่าธรรมเนียมทั้ง 2 ส่วนนั้นจะสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเต็มความสามารถ

3) รายการระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์ซึ่งกระทำให้ในนามของกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่า สัญญาเช่าช่วง และสัญญาซื้อขายกับบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท สแตร เรียลตี้ จำกัด เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก โดยในขณะนั้น บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท สแตร เรียลตี้ จำกัด เป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจากบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท สแตร 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

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

ลักษณะของรายการระหว่างกัน

ทรัสต์ ซึ่งกระทำให้ในนามของกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่า สัญญาเช่าช่วง และสัญญาซื้อขายกับบริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท สแตร เรียลตี้ จำกัด เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

เงื่อนไขนโยบายราคา

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

ความเห็นด้านราคา

รายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ เพราะทำให้กองทรัสต์สามารถเข้าลงทุนในทรัพย์สินในโครงการอาคารสำนักงานที่มีคุณภาพ และตั้งอยู่ในศูนย์กลางธุรกิจซึ่งสามารถดึงดูดผู้เช่าได้เป็นอย่างดี โดยทรัพย์สินดังกล่าวมีศักยภาพในการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์

รายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับบริษัท/นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับผู้จัดการกองทรัสต์ในรอบปีบัญชี 2565 (วันที่ 1 ตุลาคม 2564 ถึง 30 กันยายน 2565) สามารถสรุปได้ ดังนี้



บริษัท / นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์	มูลค่ารายการ ปีบัญชี 2565 (ล้านบาท)	ลักษณะรายการ	ความเห็นด้านราคา
1. บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	มีการรวมกัน และมี ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน (co-director and common major shareholders)	25.13	รายได้ค่าเช่าและบริการพื้นที่สำนักงาน อาคารปาร์ค เว้นเซอร์ อีโคเพล็กซ์	อัตราค่าเช่าและบริการและเงื่อนไขการเช่า อื่น ๆ เป็นไปตามแผนธุรกิจพื้นที่สำนักงาน ซึ่งเป็นเงื่อนไขธุรกิจปกติเสมือนทำกับผู้เช่า รายอื่น
2. บริษัท วัน แบงค็อก จำกัด	มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน	27.29		
3. บริษัท ทีซีซี แอสเซ็ทส์ (ประเทศไทย) จำกัด	มีการรวมกัน และมี ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน	10.43		
4. บริษัท บิสซิเนส โพรเซส เอาก์ซอร์สซิง จำกัด	มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน	1.70		
5. บริษัท อีสเทอร์น โคเจนเนอเรชั่น จำกัด	มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน	0.94		
6. บริษัท เอเอสเอ็ม แมนเนจเม้นท์ จำกัด	มีการรวมกัน และมี ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน	20.06	- รายได้ค่าเช่าและบริการพื้นที่สำนักงาน อาคารปาร์ค เว้นเซอร์ อีโคเพล็กซ์ - ค่าเช่าพื้นที่ห้อง The Victor Club เพื่อใช้ ในการประกอบกิจการห้องประชุมอาคาร ปาร์คเว้นเซอร์ อีโคเพล็กซ์	- อัตราค่าเช่าและบริการและเงื่อนไข การเช่าอื่น ๆ เป็นไปตามแผนธุรกิจพื้นที่เช่า สำนักงาน ซึ่งเป็นเงื่อนไขธุรกิจปกติเสมือน ทำกับผู้เช่ารายอื่น - ค่าเช่าเป็นไปตามรูปแบบการใช้ประโยชน์ เป็นห้องประชุมตามลักษณะของพื้นที่
7. บริษัท โออิชิ ราเมน จำกัด	มีการรวมกัน และมี ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน	3.25	รายได้ค่าเช่าและบริการพื้นที่พาณิชย์กรรม อาคารปาร์ค เว้นเซอร์ อีโคเพล็กซ์	อัตราค่าเช่าและบริการเป็นไปตามแผนธุรกิจ พื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม ซึ่งเป็นเงื่อนไขการ ปกติทั่วไปเสมือนทำกับผู้เช่ารายอื่น
8. บริษัท แม็กซ์ เอเชีย จำกัด	มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน	0.66		
9. บริษัท เอเชียบูคส์ จำกัด	มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน	0.29		

บริษัท / นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์	มูลค่ารายการ บัญชี 2565 (ล้านบาท)	ลักษณะรายการ	ความเห็นด้านราคา
10. บริษัท พีซีซี โฮเทล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน	11.16	- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่พณิชยกรรม อาคารปาร์ควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์ - รายได้ค่าบริการพื้นที่ส่วนกลาง เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับบริษัทในการประกอบกิจการโรงแรม (The Okura prestige Bangkok) - ค่าเช่าพื้นที่จอดรถจำนวน 164 คัน อาคารปาร์ควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์ เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์	- อัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามแผนธุรกิจพื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม ซึ่งเป็นเงื่อนไขการค้าปกติทั่วไปเสมือนทำกับผู้เช่ารายอื่น - ราคาและเงื่อนไขที่ให้บริการเป็นไปตามสัญญาที่คู่สัญญาได้ตกลงร่วมกัน - ราคาและเงื่อนไขที่ให้บริการเป็นไปตามสัญญาที่คู่สัญญาได้ตกลงร่วมกัน
11. บริษัท ที.ซี.ซี. เทคโนโลยี จำกัด	มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน	1.62	ส่วนแบ่งรายได้จากค่าบริการอุปกรณ์เชื่อมต่อระบบสื่อสารและระบบอินเทอร์เน็ตแก่ผู้เช่าในอาคารปาร์ควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์	ราคาและเงื่อนไขที่ให้บริการเป็นไปตามสัญญาที่คู่สัญญาได้ตกลงร่วมกัน
12. บริษัท นอร์ท สแตร โยเทล จำกัด	มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน	0.02	รายได้ค่าเช่าห้องประชุม Victor Club อาคาร สแตร โยเทล ซึ่งเป็นการดำเนินธุรกิจปกติของกองทรัสต์	อัตราค่าเช่าห้องประชุม Victor Club เป็นไปตามแผนธุรกิจ ซึ่งเป็นเงื่อนไขการค้าปกติทั่วไปเสมือนทำกับผู้เช่ารายอื่น
13. บริษัท โทนิค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน	0.91	- รายได้ค่าเช่าพื้นที่ห้อง The Victor Club เพื่อใช้ในการประกอบกิจการห้องประชุม อาคารปาร์ควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์ - จ่ายค่าเช่าห้องประชุมอบรมดับเพลิงปีสำหรับผู้เช่าในอาคารปาร์ควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์	- ค่าเช่าเป็นไปตามรูปแบบการใช้ประโยชน์เป็นห้องประชุมตามลักษณะของพื้นที่ - เพื่อให้มีการอบรมดับเพลิงตามกฎหมายที่กำหนด และอำนวยความสะดวกกับผู้เช่าที่เข้าร่วมอบรม โดยใช้สถานที่ห้องประชุมในอาคาร ซึ่งราคาและเงื่อนไขที่ให้บริการเป็นราคาที่ตกลงกัน



บริษัท / นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์	มูลค่ารายการ ปีบัญชี 2565 (ล้านบาท)	ลักษณะรายการ	ความเห็นด้านราคา
14. บริษัท ฟอว์เวิร์ด ชิสดีม จำกัด	มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน	1.73	ค่างานระบบจอตรงภายในอาคารปาร์ค เวนเซอร์ อีเคเพล็กซ์	ราคาและเงื่อนไขที่ให้บริการเป็นไปตามสัญญา ที่คู่สัญญาได้ตกลงร่วมกัน
15. บริษัท เบอร์ลี ยุคเกอร์ จำกัด (มหาชน)	มีการรวมการร่วมกัน และมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน	2.52	ค่าสินค้าอุปกรณ์บริโภคและวัสดุสิ้นเปลือง สำหรับให้บริการผู้เช่าทั้ง 2 อาคาร	ราคาซื้อขายเป็นไปตามราคาตลาด และเป็น เงื่อนไขการค้าทั่วไป
16. บริษัท ไฮเรก้า แมเนจเม้นท์ จำกัด	มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน	0.06	ค่าน้ำดื่ม/เครื่องดื่ม เพื่อให้บริการสำหรับผู้เช่า ห้องประชุม Victor Club	ราคาซื้อขายเป็นไปตามราคาตลาด และเป็น เงื่อนไขการค้าทั่วไป
17. บริษัท เสริมสุข จำกัด (มหาชน)	มีการรวมการร่วมกัน และมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน	0.03	ค่าน้ำดื่ม/เครื่องดื่ม เพื่อให้บริการสำหรับผู้เช่า ห้องประชุม Victor Club	ราคาซื้อขายเป็นไปตามราคาตลาด และเป็น เงื่อนไขการค้าทั่วไป
18. บริษัท ชินาทรัพย์ จำกัด	มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน	0.26	ค่าเชื่อมต่อเครือข่ายอินเทอร์เน็ตเพื่อให้บริการ สำหรับผู้เช่าห้องประชุม Victor Club	ราคาและเงื่อนไขที่ให้บริการเป็นไปตามสัญญา ที่คู่สัญญาได้ตกลงร่วมกัน
19. บริษัทอมรินทร์ฟรันทิงแอนด์เพปเปอร์ลิซซิง จำกัด (มหาชน)	มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน	0.05	ค่าจัดพิมพ์เอกสารสำหรับการประชุม ผู้ถือหุ้นประจำปี	ราคาและเงื่อนไขให้บริการเป็นไปตาม ขอบเขตงานและบริการที่ตกลงกัน

1.2 นโยบายการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในอนาคต และแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมประเภทอื่น ๆ (นอกเหนือจากที่ได้เปิดเผยไว้ข้างต้น) ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ ดังนี้

- 1) บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้หมายความตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- 2) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้
 - ในการทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์นั้นจะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - ธุรกรรมที่กองทรัสต์จะทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
 - บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม จะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
 - การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล
- 3) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
 - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่าหนึ่งล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์
 - ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละสามของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

- 4) นโยบายการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคต
 - การทำธุรกรรมประเภทต่าง ๆ ระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรม มีความเหมาะสม และเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์ ทั้งนี้ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศกำหนดบุคคลที่มีลักษณะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มเติมในอนาคต การเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะถือปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์
 - กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

1.3 รายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

- 1) รายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ได้แก่ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ ทั้งนี้รายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์สามารถสรุปได้ ดังนี้



ความสัมพันธ์

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

ลักษณะของรายการระหว่างกัน

สัญญาเช่าและบริการระยะเวลา 3 ปี มีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้

เงื่อนไขนโยบายราคา

อัตราค่าเช่าและค่าบริการคงที่ตามลักษณะที่ตั้งของทรัพย์สินตามสัญญาเช่าและบริการ

ที่ตั้งของทรัพย์สิน	ประเภทพื้นที่เช่า	พื้นที่ (ตารางเมตร)
โครงการสาทร สแควร์	ตู้ ATM	1
โครงการปาร์คเวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์	พาณิชย์กรรม	175

ความเห็นด้านราคา

การเช่าพื้นที่เพื่อติดตั้งตู้ ATM ของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) โครงการสาทร สแควร์ โดยอัตราค่าเช่าเป็นอัตราตลาดซึ่งใกล้เคียงกับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้เช่าพื้นที่รายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน ในส่วนของการเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม โครงการปาร์ค เวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ เพื่อประกอบธุรกิจของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) โดยอัตราค่าเช่าของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นอัตราตลาดซึ่งใกล้เคียงกับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้เช่าพื้นที่รายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน อนึ่ง ผู้เช่าธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่ารายแรก ๆ ที่เข้ามาเช่าพื้นที่ และมีทำเลพื้นที่ที่อยู่ใกล้เคียงกับโครงการรถไฟฟ้าซึ่งเป็นทางเข้าออกหลักของอาคาร

- 2) กระบวนการในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในอนาคตในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้
 - (1) เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์
 - (2) ทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าจัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้รับประโยชน์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้รับประโยชน์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าว มิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - ก. เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
 - ข. มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน
 - ค. มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวให้การคัดค้านกระทำการในการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้น
 - ง. ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตาม (ค) ในจำนวนเกินกว่าหนึ่งในสี่ (1 ใน 4) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

ข้อพิพาททางกฎหมาย

- ไม่มี -

ข้อมูลสำคัญอื่น

กองทรัสต์ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) ที่แสดงไว้ใน www.sec.or.th หรือข้อมูลเพิ่มเติมอื่นของกองทรัสต์ ได้ที่เว็บไซต์ของกองทรัสต์ ที่ www.gvreit.com หรือเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ www.set.or.th

ความรับผิดชอบต่อสังคมและการพัฒนาความยั่งยืน

1. นโยบายภาพรวม

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มุ่งมั่นดำเนินธุรกิจและบริหารจัดการกองทรัสต์โดยคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม (Environment) สังคม (Social) และธรรมาภิบาล (Governance) ปฏิบัติหน้าที่เยี่ยงผู้มีวิชาชีพ ซื่อสัตย์สุจริต มีจริยธรรมภายใต้กฎหมาย กฎระเบียบ กฎเกณฑ์และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องบนพื้นฐานของการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ได้แก่ ผู้เช่า ผู้ใช้บริการ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ คู่ค้า หน่วยงานกำกับดูแล พนักงาน ชุมชนและสังคม พิจารณาปัจจัยเสี่ยงทั้งภายนอกและภายใน รวมถึงโอกาสและความท้าทายเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงทั้งด้านเศรษฐกิจ สังคม และสภาพภูมิอากาศเพื่อนำมาพัฒนาการดำเนินธุรกิจและบริหารจัดการกองทรัสต์ให้สอดคล้องกับนโยบายและเป้าหมายในระยะยาวอย่างยั่งยืน

ภาพรวมการพัฒนาอย่างยั่งยืน

ด้าน	กลยุทธ์	แนวทางการดำเนินงาน
สิ่งแวดล้อม (Environment - E)	เพิ่มประสิทธิภาพและแสวงหาโอกาสในการใช้พลังงานที่ช่วยลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก และลดการใช้พลังงาน	- ปรับเปลี่ยนการใช้เครื่องจักร เครื่องมือ อุปกรณ์ และวัสดุที่ช่วยลดการใช้พลังงาน แต่ให้ประสิทธิภาพสูง เช่น การใช้หลอดไฟ LED การใช้เทคโนโลยี Motion Sensor ในการเปิด - ปิดไฟแสงสว่าง - ส่งเสริมการใช้พลังงานทดแทนหรือพลังงานทางเลือก เช่น การติดตั้ง EV Charger การใช้พลังงานแสงอาทิตย์ (Solar cell) - การนำน้ำที่ใช้แล้วภายในอาคารมาบำบัดและหมุนเวียนกลับมาใช้ใหม่ (Gray Water Reuse)
	ส่งเสริมการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกร่วมกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	- การเลือกใช้สินค้าหรือบริการที่ได้รับเครื่องหมายคาร์บอนฟุตพริ้นท์ หรือมีกระบวนการผลิตที่ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก - การปรับใช้สัญญา Green Lease ในอนาคต (สัญญาเช่าที่ผู้เช่า ผู้รับเหมา ผู้ผลิตและผู้จำหน่าย มีส่วนร่วมในการอนุรักษ์พลังงาน การลดของเสียและการรีไซเคิล การใช้ผลิตภัณฑ์ทำความสะอาดที่ไม่เป็นอันตราย หรือการดำเนินการที่ยั่งยืนด้านอื่น ๆ)
	พัฒนาระบบการจัดการขยะให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น	- การดำเนินการมาตรการ 5R เพื่อช่วยลดปริมาณขยะ (Reduce, Reuse, Recycle, Repair, Reject) - การกำหนดเป้าหมายและการเปิดเผยข้อมูลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม



ด้าน	กลยุทธ์	แนวทางการดำเนินงาน
สังคม (Social - S)	ส่งเสริมสุขภาพความปลอดภัยและความสะดวกสบายของผู้ใช้อาคาร ชุมชน และสังคม	- การรักษาและปรับปรุงพื้นที่สีเขียวอย่างต่อเนื่อง - การบำรุงรักษาและปรับปรุงระบบ เครื่องมือ เครื่องจักร และอุปกรณ์ ตลอดจนการอบรมฝึกซ้อมสถานการณ์ฉุกเฉินต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับความปลอดภัยอย่างสม่ำเสมอ - จัดให้มีการบำบัด ตรวจวัด วิเคราะห์ และแก้ไขคุณภาพน้ำเสียให้อยู่เกณฑ์มาตรฐานก่อนปล่อยสู่แหล่งน้ำสาธารณะ
	การสร้างสภาพแวดล้อมการทำงานที่ดี มีคุณภาพ	- การส่งเสริมและประชาสัมพันธ์ข้อมูล ข่าวสาร และกิจกรรมต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์เพื่อนำไปสู่สังคมความเป็นอยู่ที่ยั่งยืน
	การช่วยเหลือชุมชนและสังคม	- การจัดกิจกรรมที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อสังคมอย่างยั่งยืน เช่น กิจกรรมบริจาคโลหิตร่วมกับสภาอากาศไทย
ธรรมาภิบาล (Governance - G)	การประกอบธุรกิจอย่างเป็นธรรม	- การประกอบธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์สุจริต มีจริยธรรมภายใต้กฎหมาย กฎระเบียบ กฎเกณฑ์และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง และแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี - การเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใสและในเวลาที่เหมาะสม
	การเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใส	- การปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอย่างเป็นธรรม - สนับสนุนการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบให้เป็นวัฒนธรรมองค์กร
	การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน	- จัดให้มีการสื่อสารและฝึกอบรมแก่บุคลากร เพื่อให้เกิดความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

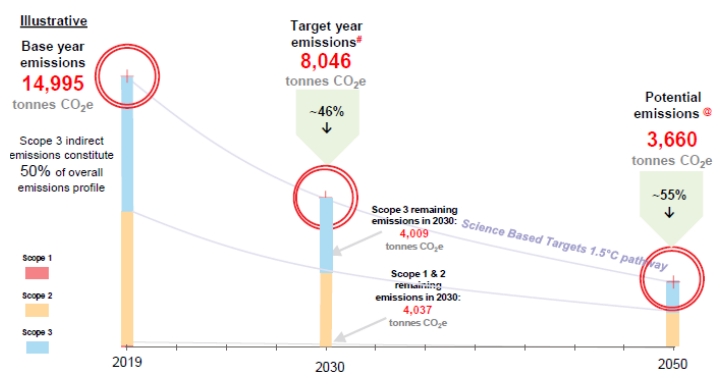
2. นโยบายและการจัดการด้านสิ่งแวดล้อม

กองทรัสต์ให้ความสำคัญกับการดำเนินงานทางด้านสิ่งแวดล้อม โดยได้กำหนดนโยบายการจัดการสิ่งแวดล้อมและพลังงาน เพื่อช่วยลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมทั้งภายในและสังคมนอก โดยการเลือกใช้วัสดุที่คำนึงถึงความเป็นมิตรต่อบุคคลและสิ่งแวดล้อม รวมถึงการประหยัดพลังงานและสะดวกต่อการบำรุงรักษาในระยะยาว อีกทั้งการเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นพื้นฐาน การเลือกใช้วัสดุทดแทนเพื่อหลีกเลี่ยงการใช้วัสดุจากธรรมชาติ ซึ่งเป็นการทำลายสิ่งแวดล้อม รมณรงค์กระบวนการรีไซเคิล (Recycle) การลดการใช้พลังงานไฟฟ้าในอาคารและการเพิ่มพื้นที่สีเขียว ตลอดจนส่งเสริมให้มีการอบรมให้ความรู้แก่พนักงานในเรื่องสิ่งแวดล้อม ความปลอดภัย และสาธารณสุข สนับสนุนการดำเนินงานด้านการดูแลรักษาและปรับปรุงสภาพแวดล้อมให้ได้อย่างต่อเนื่อง โดยมีการจัดการด้านสิ่งแวดล้อม ดังนี้

1) การกำหนดเป้าหมายเพื่อลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก

ในปี 2565 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เข้าร่วมนโยบายกับกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) ในการกำหนดเป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero Emission) ภายในปี 2593 เพื่อให้บรรลุเป้าหมายการควบคุมการเพิ่มของอุณหภูมิโลกไม่เกิน 1.5 องศาเซลเซียสตามหลักคิดทางวิทยาศาสตร์ (Science-Based Target) หรือ SBTi 1.5°C pathway และสอดคล้องกับเป้าหมายความตกลงปารีส (Paris Agreement) โดยการแสวงหาความเป็นไปได้และโอกาสในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยตั้งเป้าหมายในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจาก 14,995 tonCO₂e ในปี 2562 (ปีฐาน) มาเท่ากับ 3,660 tonCO₂e ภายในปี 2593 และเพื่อให้บรรลุเป้าหมายดังกล่าว จึงได้มีการกำหนดกลยุทธ์และแนวทางสู่เป้าหมาย (Net-Zero Carbon Roadmap) ใน 3 เรื่องสำคัญ ได้แก่ 1) เพิ่มประสิทธิภาพและแสวงหาโอกาสในการใช้พลังงานที่ช่วยลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก 2) ส่งเสริมการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกร่วมกับผู้มีส่วนได้เสีย และ 3) พัฒนาระบบการจัดการขยะให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

Net Zero Emission Target



2) การจัดการสภาพแวดล้อม

กองทรัสต์ยังคงมุ่งมั่นสานต่อเจตนารมณ์ในการที่จะรักษาและพัฒนากระบวนการบริหารจัดการทรัพย์สินตลอดจนการดูแลสภาพแวดล้อมของกองทรัสต์ที่คำนึงถึงและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม สังคม ชุมชน และผู้ใช้อาคาร เป็นไปตามกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อม โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้จัดให้มีผู้เชี่ยวชาญจากภายนอกในการให้คำปรึกษาทางด้านการดูแลตลอดจนการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อม ดังนี้

- การดูแล รักษา และปรับปรุงอย่างต่อเนื่อง เพื่อคงไว้ซึ่งคุณภาพอาคารเขียวตามมาตรฐาน LEED หรือ Leadership in Energy and Environment Design จาก The U.S. Green Building Council (USGBC)
- จัดให้มีการบำบัด ตรวจวัด วิเคราะห์ และแก้ไขคุณภาพน้ำเสียให้อยู่เกณฑ์มาตรฐานก่อนปล่อยสู่แหล่งน้ำสาธารณะ
- การดูแลระบบเติมอากาศในอาคารจordanชั้นใต้ดิน เพื่อลดปริมาณคาร์บอนมอนอกไซด์ (CO) และคาร์บอนไดออกไซด์ (CO₂) ภายในพื้นที่จอดรถ
- การเลือกใช้สินค้าหรือบริการที่แสดงค่าปริมาณก๊าซเรือนกระจกที่ปล่อยออกมาจากผลิตภัณฑ์หรือบริการ และได้รับเครื่องหมายคาร์บอนฟุตพริ้นท์ จากองค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก (องค์การมหาชน) เพื่อร่วมเป็นส่วนหนึ่งในการส่งเสริมการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก อาทิ ผลิตภัณฑ์กระดาษชำระ

		
รางวัล Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) ของสภาอาคารเขียวสหรัฐอเมริกา (The U.S. Green Building Council : USGBC)	ระดับแพลตินัม (PLATINUM)	ระดับทองคำ (GOLD)



3) การจัดการพลังงาน

ในปี 2565 กองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงให้ความสำคัญกับการอนุรักษ์และการบริหารจัดการการใช้พลังงาน โดยคำนึงถึงทรัพยากรในด้านต่าง ๆ เช่น ไฟฟ้า น้ำ เชื้อเพลิง อันมีค่าที่มีอยู่อย่างจำกัดและมีปริมาณในการปฏิบัติตามกรอบแห่งพระราชบัญญัติการส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ. 2535 และกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง ดังนี้

- กำหนดให้ทุกหน่วยงานย่อย ผู้บริหารหรือสังฆาริมทรัพย์ คู่ค้า ผู้เช่า ผู้ใช้บริการ ได้ทราบและตระหนักถึงการบริหารจัดการพลังงานและการใช้พลังงานอย่างคุ้มค่าและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนจัดให้มีการติดตามวิเคราะห์สรุปผลการใช้พลังงาน ซึ่งเป็นเครื่องมือที่จะคอยกำกับ ตรวจสอบ และจะทำให้ทราบถึงการใช้พลังงานของกองทรัสต์ ตลอดจนได้มีการประชาสัมพันธ์ให้ผู้เช่าและผู้ใช้อาคารได้ตระหนักถึงการใช้พลังงานอย่างมีคุณค่า อีกทั้งยังมีการรณรงค์การใช้ทรัพยากรน้ำและพลังงาน ผ่านสื่อต่าง ๆ อีกด้วย
- จัดให้มีการวางแผนงานการบำรุงรักษา ปรับปรุง ตลอดจนทดสอบสมรรถนะของระบบ เครื่องจักร และอุปกรณ์ต่าง ๆ (preventive maintenance) มีการวิเคราะห์ ตรวจสอบ และวัดประสิทธิภาพ เพื่อเป็นการตรวจสอบสมรรถนะการทำงานให้เป็นไปตามเกณฑ์มาตรฐานที่ผู้ผลิตกำหนดให้อยู่ในสภาพดีพร้อมใช้งานอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด อีกทั้งยังเป็นการยืดอายุการใช้งานของเครื่องจักร ซึ่งส่งผลถึงการสิ้นเปลืองพลังงานน้อยลง และเพื่อเป็นข้อมูลในการบริหารจัดการพลังงานของอาคารได้อย่างถูกต้อง
- การนำน้ำที่ชำระแล้วภายในอาคารมาบำบัดและหมุนเวียนกลับมาใช้ใหม่ (Gray Water Reuse) อาทิ รดน้ำต้นไม้ภายในโครงการ ปาร์ควেনเซอร์ อีโคเพล็กซ์ เพื่อลดปริมาณการใช้น้ำประปา
- การติดตั้งก๊อกล้างมืออัตโนมัติสำหรับอ่างล้างมือเพื่อลดการสิ้นเปลืองการใช้พลังงานน้ำและลดการสัมผัสร่วมกันในภาวะการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ภายในโครงการอาคารปาร์ควেনเซอร์ อีโคเพล็กซ์ และโครงการอาคารสาทร สแควร์
- ดำเนินการพัฒนาระบบการจัดการพลังงานและการอนุรักษ์พลังงานอย่างเหมาะสมและยั่งยืนถูกต้อง สอดคล้องกับกฎหมาย และข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการอนุรักษ์และการจัดการพลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ
- นำเทคโนโลยีการผลิตที่ทันสมัย สามารถลดการใช้พลังงานและลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ตลอดจนแนวทางการปฏิบัติที่ดีที่สากลยอมรับ มาดำเนินการปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้พลังงานของโครงการอย่างต่อเนื่อง
- สนับสนุนการใช้พลังงานทดแทนประเภทต่าง ๆ ตลอดจนการนำทรัพยากรที่ชำระแล้วหมุนเวียนกลับมาใช้ใหม่โดยพิจารณาถึงความเหมาะสม ให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อการบริหารจัดการพลังงานและการอนุรักษ์พลังงาน
- ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการอนุรักษ์พลังงาน โดยกำหนดแผนงานและเป้าหมายในการอนุรักษ์พลังงานในแต่ละปี และสื่อสารให้เจ้าหน้าที่ทุกคนเข้าใจและปฏิบัติงานได้อย่างถูกต้อง
- ผู้บริหารหรือสังฆาริมทรัพย์ โดยคณะทำงานด้านการจัดการพลังงานจะทบทวนและปรับปรุงนโยบาย เป้าหมาย และแผนการดำเนินงานด้านการอนุรักษ์พลังงานทุกปี โดยจัดทำรายงานการจัดการพลังงานเสนอต่อผู้บริหารและเปิดเผยข้อมูลให้แก่ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย
- ถือว่าการอนุรักษ์พลังงานเป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ทุกระดับพึงปฏิบัติ ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนด ติดตาม ตรวจสอบ และรายงานต่อคณะทำงานด้านการจัดการพลังงาน
- สนับสนุนทรัพยากรด้านบุคลากร งบประมาณ เวลาในการทำงาน การฝึกอบรม และการมีส่วนร่วมในการนำเสนอข้อคิดเห็นเพื่อการจัดการและพัฒนาด้านพลังงานต่อไป
- มีการดำเนินการตามมาตรการการอนุรักษ์พลังงานเพื่อให้เกิดผลประโยชน์อย่างเป็นรูปธรรม ตระหนักถึงการดูแลสิ่งแวดล้อม และโลกผ่านกิจกรรมต่าง ๆ เช่น



- อาคารปาร์คเวนเจอร์ อีโคโนมิกส์ และอาคารสาทร สแควร์ จัดกิจกรรม Earth Hour เชิญชวนผู้เช่าในอาคาร ร่วมกันปิดไฟดวงที่ไม่จำเป็น เป็นเวลา อย่างน้อย 1 ชั่วโมง เพื่อความเป็น หนึ่งเดียวในการแสดงความห่วงใย สิ่งแวดล้อมและสร้างความตระหนัก ถึงปัญหาโลกร้อนร่วมกับหลายล้านคน จาก 190 ประเทศทั่วโลก

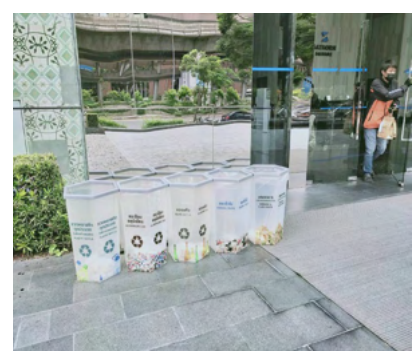
- โครงการปาร์คเวนเจอร์ อีโคโนมิกส์ ได้ติดตั้ง KUUBE Smart Bench มานั่งอัจฉริยะพลังงานจากแสงอาทิตย์รูปแบบใหม่ ที่สามารถเชื่อมต่อ WIFI หรือชาร์จแบตเตอรี่โทรศัพท์ได้ ร่นจัดเต็มสมาร์ตพีเจอรที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม จากประเทศฮังการี โดยได้รับการสนับสนุนจากสถานทูตฮังการี ประจำประเทศไทย จัดตั้งเพื่อสานต่อการเป็นผู้นำอาคารอนุรักษ์พลังงานระดับเวิลด์คลาส



4) การจัดการขยะ

ในปี 2565 กองทรัสต์ยังคงสานต่อกิจกรรมโครงการคัดแยกขยะตั้งแต่ต้นทาง เพื่อช่วยเป็นส่วนหนึ่งในการจัดการและบรรเทา ปัญหาสิ่งแวดล้อมที่เกิดจากขยะ โดยมีกลุ่มเป้าหมายหลักเป็นผู้เช่า ผู้ใช้บริการอาคาร เพื่อสร้างความตระหนักและการปรับเปลี่ยน พฤติกรรมในการแยกขยะ ด้วยการจัดตั้งถังขยะ 5 ประเภทที่บริเวณลิโอบบี้อาคารทั้ง 2 อาคาร ได้แก่ 1. เศษอาหาร (Organic and Fluid Waste) 2. ขยะทั่วไป (General Waste) 3. ขวดพลาสติก (Plastic Bottle) 4. กระป๋องอะลูมิเนียม (Aluminum Can) 5. ขวดแก้ว (Glass Bottle) และเพื่อให้สอดคล้องตามนโยบายและเป้าหมายของกองทรัสต์เพื่อมุ่งสู่การลดการปล่อยก๊าซ เรือนกระจก ได้คัดเลือกผู้รับซื้อขยะประเภทขวดพลาสติก กระป๋องอะลูมิเนียม และขวดแก้ว ซึ่งมีกระบวนการรับซื้อและขนกลับ อย่างเหมาะสม สะอาด ปลอดภัย เพื่อนำขยะดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการรีไซเคิลนำกลับมาใช้ใหม่อีกครั้ง จากการคัดแยกปริมาณ ขยะรีไซเคิลที่สามารถคัดแยกขยะได้จากทั้ง 2 อาคารภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์ ดังนี้ ขวดพลาสติก PET จำนวน 545 กิโลกรัม พลาสติก HDPE จำนวน 165 กิโลกรัม กระป๋องอะลูมิเนียม จำนวน 98 กิโลกรัม ขวดแก้ว 2,294 กิโลกรัม และกล่องกระดาษ 3,218 กิโลกรัม

นอกจากนี้ ยังได้จัดให้มีการ ประชาสัมพันธ์ผ่านช่องทางโซเชียล มีเดียและสื่อออนไลน์ต่าง ๆ เพื่อ กระตุ้นความตื่นตัวด้านการจัดการ ขยะด้วยสโลแกน “ทิ้งถูกที่ แยกถูก ถัง” เพื่อลดปริมาณขยะ ลดมลภาวะ และลดภาระให้กับชุมชน





3. นโยบายและการจัดการด้านสังคม

1) การเคารพสิทธิมนุษยชน

กองทรัสต์ได้ตระหนักถึงการดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรม ยึดมั่นในความรับผิดชอบต่อสังคมและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่ม ตามหลักธรรมาภิบาล ในด้านการคุ้มครองสิทธิมนุษยชน กำหนดให้การเคารพสิทธิมนุษยชนเป็นรากฐานของการพัฒนาทรัพยากรบุคคล จึงสนับสนุนและเคารพในเรื่องที่จะไม่ให้องค์กรตลอดจนพนักงานเข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับการล่วงละเมิดสิทธิมนุษยชน โดยตั้งมั่นอยู่บนหลักของเสรีภาพ เสมอภาค และสันติภาพ ให้เกียรติซึ่งกันและกัน ปฏิบัติต่อกันอย่างเท่าเทียม คัดเลือกพนักงานเข้าปฏิบัติงานโดยไม่จำกัดเชื้อชาติ ศาสนา การศึกษา สถานะทางสังคม เพศ หรือเรื่องอื่นใด ตลอดจนการล่วงละเมิดทางเพศ ไม่จำกัดสิทธิเสรีภาพทางความคิดและการเข้าร่วมกิจกรรมทางการเมือง แต่ต้องไม่กระทบหรือนำความเสียหายมาสู่องค์กร

โดยในปี 2565 อาคารสาทร สแควร์ ได้จัดกิจกรรม Sathorn Square Loves All ตลอดเดือนมิถุนายน เพื่อสนับสนุนความหลากหลายและความเท่าเทียมในที่ทำงาน



2) การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

กองทรัสต์มีความมุ่งมั่นที่จะยกระดับมาตรฐานแรงงานรวมทั้งคุณภาพชีวิตของพนักงานให้มีสภาวะแวดล้อมในการทำงานที่ดีขึ้น มีความปลอดภัย ไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ ส่งเสริมให้มีกระบวนการคิดนอกกรอบ การมีส่วนร่วมในการแสดงความคิดเห็น แรงงานต้องได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและได้รับสวัสดิการที่เหมาะสมเป็นไปตามสิทธิอันเป็นขั้นพื้นฐานที่พึงจะได้

3) ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

เนื่องด้วยกองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินซึ่งได้แก่อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท นอร์ท साธร์ เรียลตี้ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งในการบริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและรับผิดชอบต่อผู้เช่า โดยคำนึงถึงสุขภาพและความปลอดภัยต่อผู้เช่า ดังนี้

- ดำเนินการบริหารอาคารโดยใช้บริษัทที่ได้มาตรฐานและมีความรับผิดชอบต่อ
- ส่งมอบงานบริการที่มีคุณภาพ ปลอดภัย ไม่เป็นอันตรายต่อผู้เช่า
- ติดต่อกับผู้เช่าด้วยความสุภาพ มีประสิทธิภาพ เป็นที่ไว้วางใจของลูกค้า
- จัดให้มีการสำรวจและประเมินความพึงพอใจของผู้ใช้อาคารเป็นประจำทุกปี โดยจัดทำแบบสำรวจความพึงพอใจในรูปแบบออนไลน์เพื่อลดการใช้ทรัพยากรอย่างสิ้นเปลือง โดยนำผลที่ได้รับจากการประเมินและข้อเสนอแนะของผู้ร่วมตอบแบบสอบถามมาปรับปรุง พัฒนาประสิทธิภาพของการให้บริการอย่างมีประสิทธิภาพ

4) ด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัย

ความรับผิดชอบต่อสังคมในด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัยถือเป็นอีกบทบาทหน้าที่หนึ่ง ซึ่งไม่เพียงแต่บัญญัติไว้เป็นกฎหมายที่ผู้ประกอบการต้องปฏิบัติตามโดยเคร่งครัด ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541 โดยเฉพาะอย่างยิ่งพระราชบัญญัติความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน พ.ศ. 2554 ซึ่งได้มีการกำหนดนโยบาย เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน โดยได้กำหนดให้มีการพัฒนาระบบการจัดการความปลอดภัยให้เป็นไปตามมาตรการควบคุม กำกับดูแล และบริหารจัดการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย

และสภาพแวดล้อมในการทำงานให้แก่ลูกจ้างหรือพนักงานซึ่งเป็นทรัพยากรบุคคลอันสำคัญที่สุดของหน่วยงานให้มีคุณภาพชีวิตที่ดี มีการนำเทคโนโลยี เครื่องมือ เครื่องจักร อุปกรณ์ มาใช้ในกระบวนการบริหารจัดการดูแลอาคาร เพื่อคุณภาพในการให้บริการแก่ผู้เช่าตามข้อตกลงแห่งสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ได้ลงนามร่วมกันด้วยความรับผิดชอบ

ในด้านความปลอดภัยของผู้เช่าหรือผู้ใช้อาคาร จึงได้จัดให้มีการฝึกอบรมและฝึกซ้อมอพยพหนีไฟประจำปี อีกทั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังได้จัดให้มีการซ้อมแผนฉุกเฉินประจำเดือนเพื่อเตรียมความพร้อมในการรับมือกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์อย่างสม่ำเสมอ ซึ่งนอกจากเป็นการซักซ้อมแผนในด้านการปฏิบัติ ยังเป็นการพัฒนาทักษะความสามารถ และยังถือเป็นการปรับปรุง ทบทวนแผนฉุกเฉินต่าง ๆ อีกด้วย กองทรัสต์ยังตระหนักถึงความสำคัญของการป้องกันและประเมินความเสี่ยงของอันตรายต่าง ๆ โดยจะดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าระบบการป้องกันและแก้ไขความเสี่ยงจะถูกปรับใช้อย่างมีประสิทธิภาพ ตลอดจนในปี 2565 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ได้ดำเนินการปรับปรุงพื้นที่ชั้นบันไดทางเดินด้านหน้าอาคารให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานอย่างปลอดภัย เพื่อเตรียมพร้อมรับการกลับเข้าปฏิบัติงานของผู้ใช้อาคารและผู้ที่เกี่ยวข้องทั่วไปภายหลังการผ่อนคลายมาตรการอันเป็นผลสืบเนื่องจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19

ทั้งนี้ เพื่อเป็นการตอกย้ำความมุ่งมั่นที่จะสร้างความเชื่อมั่นต่อผู้ใช้อาคารรวมถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของกองทรัสต์ ตลอดจนบุคคล หน่วยงาน และองค์กรอื่นภายนอกทั่วไป ทั้ง 2 อาคาร จึงเข้าร่วมโครงการประกวดอาคารโดดเด่นด้านความปลอดภัย ประจำปี 2565 (BSA Building Safety Awards 2022) ซึ่งจัดโดยสมาคมผู้ตรวจสอบอาคาร โดยทั้ง 2 อาคารสามารถคว้ารางวัลระดับแพลตินัม (PLATINUM) เพื่อให้ความมั่นใจว่าอาคารมีระบบเพื่อความปลอดภัยที่ดี มีการดูแลบำรุงรักษาอาคาร และการบริหารจัดการอาคารเพื่อยกระดับความปลอดภัยอย่างต่อเนื่อง โดยตระหนักถึงความปลอดภัยของผู้ใช้อาคารเป็นสำคัญ

อย่างไรก็ตาม ถึงแม้ว่าอาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ และอาคารสาทร สแควร์ ได้ดำเนินการผ่อนคลายข้อจำกัดของมาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของโควิด-19 ตามประกาศของรัฐบาล ซึ่งมีผลตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2565 เป็นต้นมานั้น กองทรัสต์ยังคงตระหนักและคำนึงถึงความปลอดภัยและสุขภาพอนามัยของผู้ใช้อาคาร โดยยังคงมาตรการการป้องกันและลดความเสี่ยงในการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 เพื่อความปลอดภัย ดังนี้

- มาตรการการทำความสะอาดบริเวณพื้นที่ส่วนกลางและอื่น ๆ ภายในอาคาร ด้วยน้ำยาฆ่าเชื้อ เช่น เคาน์เตอร์แลกบัตร บัตรขึ้นอาคาร บัตรจอดรถ จุดเข้าออกอัตโนมัติ (Turnstile) และลิฟต์โดยสารอย่างสม่ำเสมอ
- ฉีดพ่นน้ำยาฆ่าเชื้อโรคในพื้นที่ส่วนกลางของอาคารอย่างต่อเนื่อง
- จัดเตรียมเจลแอลกอฮอล์บริเวณหน้าลิฟต์ บริเวณโถงลิฟต์อาคาร และบริเวณเคาน์เตอร์แลกบัตร
- ตรวจวัดอุณหภูมิเจ้าหน้าที่ทุกคนก่อนเข้าปฏิบัติงานภายในอาคาร
- เจ้าหน้าที่ต้องใส่ถุงมือและหน้ากากอนามัยตลอดเวลาที่ปฏิบัติงานเพื่อป้องกันและลดความเสี่ยงในการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด 19
- มีการประชาสัมพันธ์ขอความร่วมมือจากผู้ใช้อาคารให้สวมหน้ากากอนามัยตลอดเวลา ล้างมือด้วยสบู่ล้างมือและน้ำสะอาด หรือเจลแอลกอฮอล์อย่างสม่ำเสมอ เว้นระยะห่าง งดการพูดคุยในลิฟต์โดยสาร
- จัดพื้นที่รองรับผู้ให้บริการเดลิเวอรี่

5) กิจกรรมเพื่อสังคมและชุมชน

ในช่วง 1 ปีที่ผ่านมา กองทรัสต์ได้จัดให้มีการจัดกิจกรรมเพื่อสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างผู้เช่า สร้างความรู้สึกพิเศษถึงการได้รับการเอาใจใส่ ดูแล และรู้สึกภูมิใจที่ทำงานในอาคาร อันมีคุณประโยชน์ต่อผู้ใช้บริการอาคาร บุคคลภายนอก และสังคมโดยรวม แต่เนื่องด้วยประเทศไทยยังคงให้ความสำคัญต่อการป้องกันการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 จึงส่งผลให้การจัดกิจกรรมต่าง ๆ มีข้อจำกัดในหลายด้าน รวมถึงการขอความร่วมมือจากภาครัฐและภาคเอกชนในการให้พนักงานสามารถปฏิบัติงานจากที่บ้าน (Work From Home) หรือการปรับรูปแบบที่พนักงานสามารถเลือกทำงานได้ทั้งจากที่บ้านและที่สำนักงาน (Hybrid Working) กองทรัสต์จึงได้มีการปรับเปลี่ยนกิจกรรมเพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ ได้แก่

- การดูแลบำรุงรักษาพื้นที่สีเขียว หรือภูมิทัศน์ทั่วทั้งอาคาร โดยหน่วยงานที่เชี่ยวชาญจากภายนอก
- การรณรงค์ผ่านสื่อประชาสัมพันธ์และการจัดกิจกรรมต่าง ๆ (Green Event) เช่น โซเชียลมีเดีย เว็บไซต์ เพื่อเป็นการประชาสัมพันธ์ให้ตระหนักและสร้างจิตสำนึกในการมีส่วนร่วมอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม การใช้ทรัพยากร และการใช้พลังงานอย่าง



รู้คุณค่าและอย่างประหยัด เช่น กิจกรรมรณรงค์และขอความร่วมมือจากผู้เช่าในอาคารในการคัดแยกขยะที่ถูกต้องตั้งแต่ต้นทางเพื่อลดและบรรเทาปัญหาขยะล้นเมืองในปัจจุบัน และอาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ได้จัดให้มีกิจกรรม FARM TO PARK 2022 ที่สนับสนุนให้ผู้เช่าอาคารตลอดจนชุมชนใกล้เคียงได้เข้าถึงผลิตภัณฑ์คุณภาพจากฟาร์มเกษตรอินทรีย์ ผลิตภัณฑ์ออร์แกนิก และผลิตภัณฑ์จากธรรมชาติ



- กองทรัสต์ได้มีการสนับสนุนพื้นที่สำหรับการจัดกิจกรรมรับบริจาคโลหิตของทั้ง 2 อาคาร ได้แก่ อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ และอาคารสาทร สแควร์ โดยฝ่ายบริหารอาคารร่วมกับสภาภาษาไทยและบริษัทผู้เช่าภายในอาคารที่ต้องการเข้าร่วมกิจกรรม โดยกิจกรรมดังกล่าวจัดขึ้นอย่างต่อเนื่อง
- โครงการ ‘ปันกันวันเด็ก’ จัดให้มีการรับบริจาคและแบ่งปันสิ่งของที่มีสภาพดีให้กับบ้านปันกัน เพื่อนำมาเปลี่ยนให้เป็นทุนการศึกษาแก่เด็ก ๆ ที่ขาดโอกาสในมูลนิธิยุวพัฒน์
- กิจกรรม ‘LOVE IS GREEN’ ณ อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ และกิจกรรม ‘LOVE ALWAYS WINS’ ณ อาคารสาทร สแควร์ โดยมอบสเปรย์แอลกอฮอล์ เพื่อแสดงความห่วงใยและอวยพรแก่ผู้เช่าในอาคารให้มีความสุขและสุขภาพแข็งแรง



4. ด้านการกำกับดูแลกิจการและการต่อต้านคอร์รัปชัน

1) การประกอบธุรกิจด้วยความเป็นธรรม

การประกอบธุรกิจด้วยความเป็นธรรม มีจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจ ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญและพึงปฏิบัติในการบริหารกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้บริหารกองทรัสต์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ได้แก่ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) พระราชบัญญัติกองทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 กฎเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแลและสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนการยึดหลักธรรมาภิบาล หลีกเลี่ยงการดำเนินงานที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรม ปฏิบัติต่อผู้เช่าทุกรายอย่างเป็นธรรม ไม่โฆษณาชวนเชื่อหรือเปิดเผยข้อมูลอันเป็นเท็จที่อาจก่อให้เกิดความเข้าใจผิดและเสียหายต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และนักลงทุนทั่วไป ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ประกอบธุรกิจรายอื่น ผู้ถือหน่วยทรัสต์ คู่ค้า ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่เกี่ยวข้อง และยังสร้างความเชื่อมั่นแก่นักลงทุนในระยะยาว

2) การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างซื่อสัตย์สุจริต โปร่งใส เป็นธรรม โดยอยู่ภายใต้กรอบของกฎหมาย หลักจริยธรรม และแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมทั้งสนับสนุนการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และตระหนักดีว่าการทุจริตคอร์รัปชันส่งผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจ การเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัท ตลอดจนระบบเศรษฐกิจ สังคม และความมั่นคงของประเทศ โดยมุ่งเน้นย้ำในการสร้างจิตสำนึก ค่านิยม ทักษะที่ดีให้กับบุคลากรในการปฏิบัติงานอย่างซื่อสัตย์ โปร่งใส เคารพกฎหมายรวมถึงกฎระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง สนับสนุนการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบให้เป็นวัฒนธรรมองค์กร

และในปี 2565 ที่ผ่านมา ทางกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ได้จัดให้มีการอบรมนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และการต่อต้านคอร์รัปชันกับการดำเนินธุรกิจ เพื่อให้พนักงานเข้าใจและถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ความสำคัญของการมีส่วนร่วมในการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม ควบคู่กับการดำเนินงานที่ตั้งอยู่บนพื้นฐานความถูกต้อง ภายใต้กรอบธรรมาภิบาลที่ดี การมีส่วนร่วมแสดงความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ให้เป็นหน้าที่หนึ่งที่สำคัญและถือปฏิบัติโดยทั่วกัน

ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจและการจัดหา ผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

เศรษฐกิจไทยในปี 2565 ในไตรมาส 2 สามารถขยายตัวได้ที่ร้อยละ 2.5 ปรับตัวดีขึ้นจากไตรมาสแรก ร้อยละ 0.7 ค่อย ๆ ปรับตัวดีขึ้นอย่างช้า ๆ โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากปัจจัยบวกของการผ่อนคลายข้อจำกัดต่าง ๆ ของการป้องกันการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด 19 การปรับตัวดีขึ้นของการอุปโภคบริโภคของภาคเอกชนและภาคการท่องเที่ยวจากการเปิดประเทศที่มากขึ้น โดยภาพรวมเศรษฐกิจไทยครึ่งปีแรก 2565 ขยายตัวร้อยละ 2.4 ปรับตัวดีขึ้นจากครึ่งปีหลังของ 2564 จากรายงานของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (“สภาพัฒน์”)

แต่อย่างไรก็ดี เศรษฐกิจไทยปี 2565 ยังคงเผชิญปัจจัยความเสี่ยงสำคัญและข้อจำกัดต่าง ๆ ดังนี้ 1) สถานการณ์ความขัดแย้งระหว่างรัสเซียและยูเครน 2) การปรับราคาสินค้าที่สูงขึ้นทั่วโลก 3) ความเสี่ยงจากการชะลอตัวมากกว่าที่คาดของเศรษฐกิจโลกและความผันผวนในตลาดการเงิน 4) ภาระหนี้สินครัวเรือนและภาคธุรกิจที่อยู่ในระดับสูงท่ามกลางแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของภาระดอกเบี้ย และ 5) การเข้มงวดทางด้านนโยบายทางการเงินของธนาคารกลาง เป็นต้น

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน

ตลาดอาคารสำนักงานในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาส 2 ปี 2565 ค่อย ๆ ปรับตัวดีขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่หนึ่ง ปี 2565 จากการผ่อนคลายข้อจำกัดมาตรการป้องกันเชื้อไวรัสโควิด 19 ทำให้ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคปรับตัวดีขึ้น รวมถึงการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยที่ได้รับแรงหนุนจากการอุปโภคบริโภคของภาคเอกชนและทางด้านการท่องเที่ยวจากการเปิดประเทศที่มากขึ้น โดยในไตรมาส 2 ปี 2565 มีอัตราการว่างงานลดลงตั้งแต่มีการระบาดของไวรัสโควิด 19 ที่ร้อยละ 1.37 หรือ 5.5 แสนคน และต่ำกว่าร้อยละ 1.89 ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน (จากการสำรวจภาวะการทำงานของประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ, 2565) รวมถึงการปรับนโยบายด้านการลดต้นทุนของบริษัทต่าง ๆ และเนื่องด้วยสภาพเศรษฐกิจที่ชะลอตัว อาจส่งผลกระทบต่อการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าและรายได้ของอาคารสำนักงานจากตลาดของผู้ให้เช่าเป็นตลาดของผู้เช่าซึ่งมีทางเลือกและอำนาจในการต่อรองสูง ทางด้านอุปทานใหม่ในตลาดที่จะสร้างเสร็จในอีก 2 - 3 ปีข้างหน้า มีจำนวนพื้นที่ให้เช่ารวมมากกว่า 1,246,671 ตร.ม. เป็นอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ในศูนย์กลางพาณิชยกรรม (CBD) ที่ร้อยละ 65 ซึ่งจะส่งผลให้แนวโน้มของอุปทานส่วนเกินในตลาดอาคารสำนักงานเพิ่มสูงขึ้น

ทั้งนี้ ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานมีการปรับตัวดีขึ้นเล็กน้อยจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจด้วยข้อจำกัดเกี่ยวกับการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด 19 ที่ผ่อนคลายลง ส่วนงานวิจัยอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (“ไนท์แฟรงค์”) มีมุมมองต่อตลาดอาคารสำนักงานมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นโดยพิจารณาตัวชี้วัดจากตลาดแรงงานเอกชนโดยมีความสัมพันธ์กับความต้องการอาคารสำนักงานระดับสูง ซึ่งมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นจากไตรมาสที่ 2 แต่ยังไม่ถึงระดับก่อนเกิดการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด 19 ปัจจุบันตลาดอาคารสำนักงานต้องเผชิญความท้าทายเรื่องอัตราเงินเฟ้อที่สูงขึ้นในขณะที่เศรษฐกิจถดถอย ส่งผลให้การปรับขึ้นอัตราค่าเช่าของเจ้าของอาคารสำนักงานเป็นไปได้ยากในสถานการณ์ที่ตลาดเป็นของผู้เช่า



ทั้งนี้ บริษัท คอลลิเออร์ส ประเทศไทย จำกัด พบว่าเจ้าของอาคารสำนักงานส่วนใหญ่มีการปรับอัตราค่าพิเศษให้สำหรับผู้เช่าที่สนใจเช่าพื้นที่ขนาดใหญ่และเจ้าของอาคารสำนักงานบางแห่งเสนออัตราพิเศษให้กับผู้เช่าเดิมที่ต้องการต่อสัญญาเพื่อรักษาผู้เช่า จากสถานการณ์การต่อสัญญาของผู้เช่ายังคงมีแนวโน้มเป็นการปรับลดขนาดพื้นที่เป็นผลมาจากการปรับนโยบายการทำงานให้เป็นการผสมผสานการทำงานทางไกล หรือ Hybrid Work from Home (Hybrid WFH) ร่วมกับการทำงานที่สำนักงาน โดยรวมแล้วอุปสงค์ของพื้นที่อาคารสำนักงานยังคงชะลอตัว รวมถึงในอนาคตพื้นที่อาคารสำนักงานอาจจะมีการปรับพื้นที่จากสำนักงานแบบดั้งเดิม (Traditional Office) เป็นพื้นที่ทำงานที่มีความยืดหยุ่น (Flexible Space) และสถานที่ทำงานแบบ Co-working Space เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่ามากยิ่งขึ้น

อุปทาน

จากข้อมูลของฝ่ายวิจัย บริษัท ซีบีอาร์อี ประเทศไทย จำกัด (“CBRE”) ที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ พื้นที่อาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานคร ปัจจุบันมีพื้นที่สำนักงานรวม 9.47 ล้าน ตร.ม. เป็นพื้นที่สำนักงานให้เช่าในศูนย์กลางพาณิชย์กรรม (CBD) มีขนาด 4.66 ล้าน ตร.ม. หรือคิดเป็นร้อยละ 49.2 ของพื้นที่สำนักงานทั้งหมดในเขตกรุงเทพมหานคร แบ่งออกเป็นพื้นที่สำนักงานเกรดเอประมาณ 1.72 ล้าน ตร.ม. หรือคิดเป็นร้อยละ 36.9 ของอาคารสำนักงานในพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชย์กรรม

ในไตรมาส 2 ปี 2565 มีขนาดพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานคร รวม 9.47 ล้าน ตร.ม. เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.1 จากปีที่ผ่านมา โดยไตรมาสที่ 2 ปี 2565 มีการเพิ่มขึ้นของอาคารสำนักงานใหม่จำนวน 1 แห่ง ได้แก่ โครงการยูโอบีเฮดควอเตอร์ เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอพื้นที่เขตพร้อมพงษ์ ด้วยพื้นที่รวม 23,000 ตร.ม. สำหรับโครงการอาคารสำนักงานใหม่อื่นมีการเลื่อนกำหนดออกไปเนื่องจากการก่อสร้างล่าช้า

และจากข้อมูล บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ในช่วงครึ่งหลังของปี 2565 ถึง 2568 จะมีพื้นที่สำนักงานที่จะเข้าสู่ตลาดเพิ่มอีก 337,000, 426,000 และ 295,000 ตร.ม.ตามลำดับ จะสร้างแล้วเสร็จที่ร้อยละ 65 ของอุปทานใหม่ในพื้นที่ย่านศูนย์กลางพาณิชย์กรรม สำหรับกำหนดการก่อสร้างในอนาคตตั้งแต่ไตรมาสที่ 3 ของปี 2565 จนถึง 2568 ยังเป็นไปตามแผนที่วางไว้ จะมีอุปทานของตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้นที่ประมาณ 1.24 ล้าน ตร.ม.

ทั้งนี้ พบว่าผู้เช่าให้ความสำคัญกับคุณภาพของพื้นที่ทำงานในอาคารสำนักงานมากขึ้น จากแนวโน้มการย้ายพื้นที่จากอาคารสำนักงานเกรดบีไปยังพื้นที่อาคารสำนักงานเกรดเอภายใต้งบประมาณที่ใกล้เคียงกันที่เพิ่มมากขึ้น สะท้อนผ่านอัตราการครอบครองพื้นที่อาคารสำนักงานเกรดบีที่ปรับลดลง ส่วนอาคารสำนักงานพื้นที่เกรดเอมีความต้องการพื้นที่เพิ่มขึ้น ดังนั้นอาคารสำนักงานที่สร้างแล้วเสร็จในปัจจุบันจึงต้องให้ความสำคัญกับการบำรุงรักษาและปรับปรุงอาคารให้มีประสิทธิภาพมากขึ้นเพื่อให้สามารถแข่งขันในตลาดได้กับอาคารสำนักงานในปัจจุบันและอาคารสำนักงานใหม่ที่จะสู่ตลาดในอนาคต

อุปสงค์

ทางด้านอุปสงค์ของพื้นที่สำนักงานให้เช่าในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครในไตรมาส 2 ปี 2565 มีพื้นที่สำนักงานที่ถูกครอบครองรวม 8.20 ล้าน ตร.ม. มีอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ร้อยละ 86.7 เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 0.2 จากไตรมาสก่อนหน้า หรือลดลงร้อยละ 2.0 จากไตรมาสเดียวกันเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยมีพื้นที่ที่ถูกครอบครองในเขตพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชย์กรรม (CBD) รวม 4.03 ล้าน ตร.ม. จากพื้นที่รวม 4.66 ล้าน ตร.ม. หรือคิดเป็นอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 86.4 อุปสงค์ในพื้นที่สำนักงานเกรดเอ ในพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชย์กรรม (CBD) มีอัตราการเช่าพื้นที่ที่ร้อยละ 82.2

อย่างไรก็ตามอัตราการเช่าพื้นที่สำหรับย่านเพลินจิต ชิดลม วิทยุ ปรับลดลงเล็กน้อยร้อยละ 0.6 จากไตรมาสก่อนหน้าและพื้นที่นาโคง พร้อมพงษ์ และพื้นที่สีลม สาทร พระราม 4 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4 และ 1.7 ตามลำดับ ขณะที่พื้นที่นอกศูนย์กลางพาณิชย์กรรม (Non-CBD) มีอัตราการลดลงร้อยละ 0.9 โดยพื้นที่พลโยธิน - วิภาวดี มีอัตราการเช่าพื้นที่ลดลงถึงร้อยละ 6.5 ทั้งนี้ข้อมูลจากคอลลิเออร์ส จากการสำรวจพบว่าผู้เช่าส่วนใหญ่ยังคงต่อสัญญาเช่าที่อาคารเดิม โดยอาจมีการขอปรับอัตราค่าเช่าและขนาดพื้นที่เนื่องจากผู้เช่าต้องการควบคุมต้นทุน

อัตราค่าเช่า

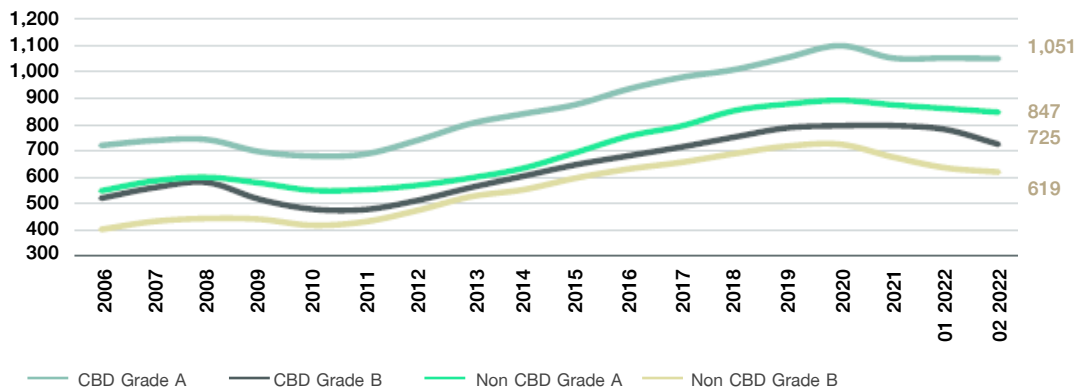
จากข้อมูล CBRE ไตรมาส 2 ปี 2565 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรดเอในพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรม (CBD) ปรับตัวลดลงร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า โดยมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 1,051 บาท/ตร.ม./เดือน ในขณะที่ค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรดเอนอกพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรม (Non-CBD) มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 847 บาท/ตร.ม./เดือน ลดลงร้อยละ 1.6 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า

อย่างไรก็ดี เมื่อพิจารณาการปรับตัวของค่าเช่าเฉลี่ยในช่วงไตรมาส 2 ปี 2565 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยมีทิศทางปรับตัวลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งสะท้อนถึงภาวะการชะลอตัวการเติบโตของอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในตลาดอาคารสำนักงานในสถานการณ์ปัจจุบัน

แผนภูมิแสดงอัตราค่าเช่าแยกตามประเภทอาคารสำนักงานและทำเลที่ตั้ง

FIGURE 3: Rental Rates

THB/sq.m.



Note Based on 100-300 sq.m. transactions

Source: CBRE Research, Q2 2022

ที่มา: ฝ่ายวิจัย บริษัท ซีบีอาร์อี ประเทศไทย จำกัด

ตารางแสดงพื้นที่สำนักงานให้เช่าและอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน

รายการ	ไตรมาส 2/2565		
	พื้นที่สำนักงานรวม (ล้าน ตร.ม.)	พื้นที่ที่ถูกครอบครอง (ล้าน ตร.ม.)	อัตราค่าเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)
สำนักงานในพื้นที่กรุงเทพมหานคร	9.47	8.20	86.7
สำนักงานในพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรม	4.66	4.03	86.4
สำนักงานเกรดเอในพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรม	1.72	1.41	82.2

ที่มา: ฝ่ายวิจัย บริษัท ซีบีอาร์อี ประเทศไทย จำกัด



ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ในรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย
开泰基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT



ที่ รท.อ.651102

รายงานความเห็นของทรัสต์

วันที่ 1 พฤศจิกายน 2565

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวิลด์

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ("ทรัสต์") ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวิลด์ ("กองทรัสต์") ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด สำหรับระยะเวลารอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2565 แล้วนั้น

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

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวิลด์

นายวิวัฒน์ อัจฉริยวนิช

รองกรรมการผู้จัดการ

รายงานจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต



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

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์ (“กองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 งบกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่า หลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า



เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

มูลค่าของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	
อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 (ก) และ 7	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและมีสาระสำคัญในงบการเงินของกองทรัสต์ มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประมาณโดยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งขึ้นอยู่กับผลการคาดการณ์ผลประกอบการของสินทรัพย์แต่ละแห่ง โดยกองทรัสต์ได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระจากภายนอกเพื่อประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว เนื่องจากการกำหนดมูลค่ายุติธรรมมีการใช้ดุลยพินิจในข้อสมมติที่สำคัญ เรื่องดังกล่าวจึงเป็นเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง • การทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่กองทรัสต์ใช้ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ • การประเมินความเป็นอิสระ คุณสมบัติ และความสามารถของผู้ประเมินราคาของกองทรัสต์ • พิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินราคา โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลในอดีต รวมถึงพิจารณาความสมเหตุสมผลในการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญจากปีก่อน ตลอดจนสุ่มทดสอบกับเอกสารที่เกี่ยวข้องและทดสอบการคำนวณของประมาณการกระแสเงินสดคิดลด • พิจารณาความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น อัน



ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์และขอให้ทำการแก้ไข

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

5



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

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

๖๖



จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินใน
งวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีไว้แล้ว
กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้า
พิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสม
เหตุผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

อโณน วน

(วิไลวรรณ ผลประเสริฐ)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 8420

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

24 พฤศจิกายน 2565



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์ งบแสดงฐานะการเงิน

		30 กันยายน	
	หมายเหตุ	2565	2564
		(บาท)	
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์			
ตามมูลค่ายุติธรรม	7	10,889,535,705	10,988,788,927
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วย			
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	8	1,265,739,769	1,129,086,908
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	9, 13	40,466,963	55,558,915
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	6, 13	11,477,003	21,274,543
ดอกเบี้ยค้างรับ	13	32,579	40,300
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		1,817,572	3,015,521
สินทรัพย์อื่น		3,456,196	2,264,050
รวมสินทรัพย์		12,212,525,787	12,200,029,164
หนี้สิน			
หนี้สินตามสัญญาเช่า	13	794,121,606	801,924,819
เจ้าหนี้อื่น	13	20,123,604	15,452,941
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	13	69,695,456	49,561,986
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	13	35,515,924	27,937,462
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	13	281,211,047	299,714,335
หุ้นกู้	10	1,998,443,725	1,998,136,973
หนี้สินอื่น		3,506,495	17,221,668
รวมหนี้สิน		3,202,617,857	3,209,950,184
สินทรัพย์สุทธิ		9,009,907,930	8,990,078,980

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์
งบแสดงฐานะการเงิน

		30 กันยายน	
	หมายเหตุ	2565	2564
		(บาท)	
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์		8,046,150,000	8,046,150,000
กำไรสะสม	11	963,757,930	943,928,980
สินทรัพย์สุทธิ		9,009,907,930	8,990,078,980
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		11.0578	11.0334
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		814,800,000	814,800,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยเดิมนวนเจอร์
งประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

พื้นที่เฉพาะ	30 กันยายน 2565				30 กันยายน 2564			
	ส่วนของ		ร้อยละของ		ส่วนของ		ร้อยละของ	
ประเภทเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม
		(บาท)		(บาท)		(บาท)		(บาท)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 7)								
สิทธิการเช่าอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง และงานระบบ								
โครงการปาร์ควนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ (โดยไม่รวมพื้นที่ใน								
ที่ตั้ง อาคารเลขที่ 57 ถนนวิภาวดี แขวงจตุจักร								
ส่วนที่ประกอบกิจการ โรงแรม ดิ โอ กูร์เซ เพรสส์ที่จ กรุงเทพฯ)								
ที่ตั้ง อาคารเลขที่ 57 ถนนวิภาวดี แขวงจตุจักร								
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330								
สิทธิการเช่าอาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง								
และงานระบบ								
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์								
ค่าใช้จ่ายในการ ได้มาซึ่งสิทธิการเช่า								
สินทรัพย์สิทธิการใช้								
	2,984,273,811	2,989,854,811	2,984,273,811	2,989,854,811	2,984,273,811	2,989,854,811	2,984,273,811	2,989,854,811
	5,581,000	5,581,000	5,581,000	5,581,000	5,581,000	5,581,000	5,581,000	5,581,000
	30,498,205	30,498,205	30,498,205	30,498,205	30,498,205	30,498,205	30,498,205	30,498,205
	310,687,249	310,687,249	310,687,249	310,687,249	310,687,249	310,687,249	310,687,249	310,687,249
	3,331,040,265	3,598,786,615	3,331,040,265	3,598,786,615	3,331,040,265	3,612,070,578	3,331,040,265	3,612,070,578
								29.81

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใกล้เคียงกับจำนวนเงิน
งบประมาณรายละียดเงินลงทุน

พื้นที่เฉพาะ	30 กันยายน 2565			30 กันยายน 2564		
	ส่วนของ	ร้อยละของ		ร้อยละของ		
ประเภทเงินลงทุน	กองทรัสต์	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน	มูลค่าเงินลงทุน
		(บาท)		(บาท)		
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน อาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง และงานระบบ	โครงการสาทร สแควร์ ที่ตั้ง อาคารเลขที่ 98 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500					
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	114,567 ตรม.		6,777,233,710		6,777,233,710	
			38,474,785		37,179,715	
			6,815,708,495		6,814,413,425	
			63,812,246		63,812,246	
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าช่วง	สินทรัพย์สิทธิการเช่า		500,636,872		501,811,863	
			7,380,157,613		7,380,037,534	
			10,711,197,878		10,711,077,799	
			7,290,749,090		7,376,718,349	
			10,889,535,705		10,988,788,927	
			59.98		60.87	
			89.59		90.68	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้





ที่จัดเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยคำนวณ
งประกอบรายละเอียดการลงทุน

30 กันยายน 2565			30 กันยายน 2564		
รายละเอียดของ			รายละเอียดของ		
ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าเงินลงทุน
(บาท)					
136,092,745	136,236,092	1.12	69,165,147	69,188,092	0.57
912,011,897	929,328,287	7.65	847,011,897	860,014,645	7.10
198,914,057	200,175,390	1.64	198,914,057	199,884,171	1.65
1,247,018,699	1,265,739,769	10.41	1,115,091,101	1,129,086,908	9.32
11,958,216,577	12,155,275,474	100.00	11,826,168,900	12,117,875,835	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์แวนเจอร์
 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
		30 กันยายน	
	หมายเหตุ	2565	2564
		(บาท)	
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	13	1,130,772,714	1,112,595,550
รายได้ดอกเบี้ย	13	129,289	143,199
รายได้อื่น	13	4,278,061	9,231,863
รวมรายได้		1,135,180,064	1,121,970,612
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนการเช่าและบริการ	13	137,689,039	115,737,062
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	12, 13	19,245,376	19,177,775
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	12, 13	9,358,584	9,297,424
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	12	2,059,785	2,463,245
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	12, 13	112,948,641	129,331,995
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		2,146,532	1,854,175
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		9,653,725	3,865,851
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย		-	14,148,469
ต้นทุนทางการเงิน	13	105,114,392	107,918,919
รวมค่าใช้จ่าย		398,216,074	403,794,915
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		736,963,990	718,175,697

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เด้วเจนเจอร์
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ**

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
		30 กันยายน	
		2565	2564
		(บาท)	
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	8	427,598	14,730,918
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม			
ของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	8	4,725,264	(6,181,540)
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม			
ของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	7	(99,373,302)	(21,510,185)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(94,220,440)	(12,960,807)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		642,743,550	705,214,890

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์แวนเจอร์
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
		30 กันยายน	
		2565	2564
		(บาท)	
หมายเหตุ			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		736,963,990	718,175,697
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	8	427,598	14,730,918
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม			
ของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	8	4,725,264	(6,181,540)
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม			
ของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	7	(99,373,302)	(21,510,185)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		642,743,550	705,214,890
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	14	(622,914,600)	(644,669,760)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี		19,828,950	60,545,130
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 1 ตุลาคม		8,990,078,980	8,929,533,850
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน		9,009,907,930	8,990,078,980

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์
งบกระแสเงินสด**

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
	30 กันยายน	
	2565	2564
	(บาท)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	642,743,550	705,214,890
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจาก		
การดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(709,000,000)	(1,742,160,000)
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(1,295,070)	-
เงินสลับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	577,500,000	1,681,673,165
การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี	-	14,148,469
การลดลงในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	9,797,540	12,163,431
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	1,197,949	(160,098)
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในสินทรัพย์อื่น	(1,192,146)	348,630
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่น	4,670,663	1,383,690
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	9,935,395	(10,498,772)
การเพิ่มขึ้นในรายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	7,578,462	3,053,914
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	(18,503,288)	11,025,522
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	(13,715,173)	13,422,260
ดอกเบี้ยรับ	(129,289)	(143,199)
รับดอกเบี้ย	137,010	146,069
ต้นทุนทางการเงิน	105,114,392	107,918,919

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์
งบกระแสเงินสด

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
	30 กันยายน	
	2565	2564
	(บาท)	
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(427,598)	(14,730,918)
รายการ (กำไร) ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม		
ของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(4,725,264)	6,181,540
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม		
ของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	99,373,302	21,510,185
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	709,060,435	810,497,697
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(38,836,200)	(74,836,200)
จ่ายดอกเบี้ย	(72,600,000)	(72,600,000)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(612,716,187)	(644,666,544)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(724,152,387)	(792,102,744)
เงินสดและเงินฝากธนาคาร (ลดลง) เพิ่มขึ้นสุทธิ	(15,091,952)	18,394,953
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันที่ 1 ตุลาคม	55,558,915	37,163,962
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันที่ 30 กันยายน	40,466,963	55,558,915

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

หมายเหตุ สารบัญ

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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยแลนด์เวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2565

1 ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยแลนด์เวนเจอร์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยแลนด์เวนเจอร์ (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติ ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พระราชบัญญัติฯ”) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ลงวันที่ 22 มีนาคม 2559 ระหว่างบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2559 โดยเป็นกองทรัสต์ ประเภทไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์และไม่มีกำหนดอายุโครงการ มีวัตถุประสงค์เพื่อระดมทุนจากนักลงทุนทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล รวมถึงเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินและเงินประกันการเช่า โดยลงทุนใน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ และโครงการสาทร สเตจ (ดูรายละเอียดของเงินลงทุนในหมายเหตุ 7)

เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2559 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 4 เมษายน 2559 เป็นต้นไป

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และบริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 23.52 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้ว (30 กันยายน 2564: ร้อยละ 23.48)



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เ็นเวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (“สมาคม”) กำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในกรณีเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้กองทรัสต์ต้องถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) งบการเงินนี้นำเสนอเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทรัสต์

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้วิจารณญาณ การประมาณการและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนแปลงทันที เป็นต้นไป

3 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

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

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึง กำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งปรับปรุงด้วยรายการอื่นเพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใกล้ดินเวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

4 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

(ก) เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนรวมต้นทุนการทำรายการและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์”

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ราคายุติธรรมกำหนดจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กองทรัสต์จัดให้มีการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยทุกๆ 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้มา หรือวันที่ประเมินราคาทรัพย์สินครั้งล่าสุดหรือวันที่จำหน่ายทรัพย์สิน หรือเมื่อมีข้อบ่งชี้การค้อยค่า และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด กองทรัสต์จะไม่แต่งตั้งผู้ประเมินราคารายเดียวกันให้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินติดต่อกันเกินสองครั้ง

ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน”

(ข) เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อกองทรัสต์เป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของตราสารนั้นด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของเงินลงทุนบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่ารวมถึงรายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุน



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

กองทรัสต์จัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงินได้ถูกโอนหรือในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะหักกลบกันเพื่อรายงานในงบแสดงฐานะการเงินด้วยจำนวนสุทธิก็ต่อเมื่อกองทรัสต์มีสิทธิบังคับใช้ตามกฎหมายในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้และตั้งใจที่จะชำระด้วยจำนวนเงินสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

(ค) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในงบกระแสเงินสดประกอบด้วยยอดเงินสดและยอดเงินฝากธนาคาร

(ง) ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

กองทรัสต์ประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสัญญา ซึ่งประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองเพื่อหาอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการจัดกลุ่มลูกหนี้สัญญาเช่าตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้นั้นๆ ตลอดจนการประเมินทั้งข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน

รายได้ค่าเช่าค้างรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

(จ) สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญากองทรัสต์จะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าเมื่อสัญญานั้นให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุสำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไกลตันเวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

ในฐานะผู้เช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กองทรัสต์จะปันส่วนสิ่งตอบแทนที่ต้องจ่ายตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาเช่าตามราคาเอกเทศของแต่ละส่วนประกอบ สำหรับสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์เลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าและรับรู้สัญญาเช่าและส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าเป็นสัญญาเช่าทั้งหมด

กองทรัสต์รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ยกเว้นสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำหรือสัญญาเช่าระยะสั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยด้วยราคาทุนและจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 4 (ก) ต้นทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่าปรับปรุงด้วยเงินจ่ายล่วงหน้ารวมกับต้นทุนทางตรงเริ่มแรก

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ต้องจ่ายทั้งหมดตามสัญญา ทั้งนี้กองทรัสต์ใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกองทรัสต์ในการคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน กองทรัสต์กำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มโดยนำอัตราดอกเบี้ยจากแหล่งข้อมูลทางการเงินภายนอกหลายแห่งและได้ปรับปรุงบางส่วนเพื่อให้สะท้อนระยะเวลาของสัญญาเช่าและลักษณะของสินทรัพย์ที่เช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง และหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงการประเมินการเลือกใช้สิทธิที่ระบุในสัญญาเช่า เมื่อมีการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ จะปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หรือรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน หากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ได้ถูกลดมูลค่าลงจนเป็นศูนย์แล้ว

ในฐานะผู้ให้เช่า

นโยบายการบัญชีสำหรับผู้ให้เช่ากล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 4 (ข)

(จ) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

(ข) การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมคือราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจ่ายชำระเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่าในตลาดหลัก หรือตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุด (หากไม่มีตลาดหลัก) ที่กองทรัสต์สามารถเข้าถึงได้ในวันดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสะท้อนผลกระทบของความเสี่ยงที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของภาระผูกพัน

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กองทรัสต์ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

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

กองทรัสต์รับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

หากสินทรัพย์หรือหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมมีราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขายกองทรัสต์วัดมูลค่าสินทรัพย์และสถานะการเป็นสินทรัพย์ด้วยราคาเสนอซื้อ และวัดมูลค่าหนี้สินและสถานะการเป็นหนี้สินด้วยราคาเสนอขาย

หลักฐานที่ดีที่สุดสำหรับมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกคือราคาของการทำรายการ เช่น มูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนที่ให้หรือได้รับ หากกองทรัสต์พิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแตกต่างจากราคาของการทำรายการ ทำให้เครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมปรับด้วยผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกและราคาของการทำรายการและรับรู้ในกำไรขาดทุนทันที เว้นแต่มูลค่ายุติธรรมที่ได้มาถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 ผลต่างดังกล่าวจะรับรู้เป็นรายการรอตัดบัญชีซึ่งจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยเกณฑ์ที่เหมาะสมตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินหรือจนกว่ามูลค่ายุติธรรมมีการโอนเปลี่ยนลำดับชั้นหรือเมื่อรายการดังกล่าวสิ้นสุดลง

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยก่อนวันจดทะเบียน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

(ข) รายได้ค่าเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กองทรัสต์จะปันส่วนสิ่งตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาให้เช่า กองทรัสต์พิจารณาจัดประเภทสัญญาเช่าที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาไม่เช่าเงื่อนไขดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

เมื่อกองทรัสต์เป็นผู้ให้เช่าช่วง กองทรัสต์จะจัดประเภทสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงานโดยอ้างอิงจากสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกิดจากสัญญาเช่าหลัก เว้นแต่สัญญาเช่าหลักเป็นสัญญาเช่าระยะสั้นสัญญาให้เช่าช่วงจะถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน สินทรัพย์สิทธิการใช้ดังกล่าวจะแสดงเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์รับรู้ค่าเช่าที่ได้รับจากสัญญาเช่าดำเนินงานในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และแสดงเป็นส่วนหนึ่งของ 'รายได้ค่าเช่า' ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีที่ได้รับ รายได้ค่าเช่าค้างรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

(ค) รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กองทรัสต์คาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม ภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

รายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงเวลานึ่งเมื่อได้ให้บริการ ต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

(ง) ดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่าย อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจะนำมาใช้กับมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ (เมื่อสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิต) หรือราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สิน



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

(ก) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

(ข) ภาษีเงินได้

กองทรัสต์นี้เป็นกองทรัสต์ที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงิน

(จ) การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์บันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

5 ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (Covid-19)

สถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ยังคงเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเริ่มมีการแจกจ่ายวัคซีนในระหว่างปี 2564 และ 2565 ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์มีการติดตามสถานการณ์ดังกล่าวอย่างใกล้ชิด ในการควบคุมให้มีผลกระทบต่อธุรกิจให้น้อยที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ โดยกองทรัสต์ได้มีมาตรการช่วยเหลือแก่ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบ ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 สถานการณ์การแพร่ระบาดดังกล่าวยังไม่สิ้นสุดลง ทำให้เกิดความไม่แน่นอนในประมาณการผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และอาจมีผลกระทบต่อบการเงินในรอบปีบัญชีถัดไป

6 ความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกองทรัสต์ หากลูกค้าหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือทางการเงินไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดจากลูกหนี้ที่เป็นลูกค้าและเงินลงทุนในตราสารหนี้ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม สิทธิทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ วันที่รายงานไม่พบว่ามีความเสี่ยงจากสินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ ความเสี่ยงสูงสุดทางด้านสินเชื่อแสดงไว้ในราคาตามบัญชีของสิทธิทรัพย์ทางการเงินแต่ละรายการในงบแสดงฐานะการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ความเสี่ยงด้านเครดิตของกองทรัสต์ได้รับอิทธิพลมาจากลักษณะเฉพาะตัวของลูกค้าแต่ละราย อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารต้องพิจารณาถึงปัจจัยอื่นๆ ซึ่งอาจส่งผลต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้า ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงของการผิดนัดชำระซึ่งเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมและประเทศที่ลูกค้าดำเนินธุรกิจอยู่

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดนโยบายด้านเครดิตเพื่อวิเคราะห์ความน่าเชื่อถือของลูกค้ารายใหม่แต่ละรายก่อนที่กองทรัสต์จะเสนอระยะเวลาและเงื่อนไขทางการค้า

กองทรัสต์จำกัดความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้าหนึ่งด้วยการกำหนดระยะเวลาการจ่ายชำระ และมีการติดตามยอดคงค้างของลูกค้าการค้ำอย่างสม่ำเสมอ กองทรัสต์พิจารณาการค้ำทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับลูกหนี้แต่ละราย และสะท้อนผลแตกต่างระหว่างสถานะเศรษฐกิจในอดีตที่ผ่านมา สถานะเศรษฐกิจในปัจจุบันและมุมมองของกองทรัสต์ที่มีต่อสถานะเศรษฐกิจตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของลูกค้าหนึ่ง

ตารางที่แสดงไว้ด้านล่างให้ข้อมูลเกี่ยวกับความเสี่ยงด้านเครดิตและผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 30 กันยายน	2565	2564
	(พันบาท)	
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	3,694	19
เกินกำหนดชำระ		
1 - 90 วัน	1,026	7,298
91 - 180 วัน	-	4,842
รวม	4,720	12,159
รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน	6,757	9,116
รวม	11,477	21,275
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-
สุทธิ	11,477	21,275



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทรัสต์ไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีเงินลงทุนในตราสารทุน และตราสารหนี้ ซึ่งผลตอบแทนของเงินลงทุนดังกล่าวขึ้นอยู่กับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การเมือง สถานการณ์ตลาดเงินและตลาดทุน ซึ่งสภาวการณ์ดังกล่าวอาจมีผลกระทบทางด้านบวกหรือด้านลบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกตราสาร ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทธุรกิจของผู้ออกตราสารว่ามีความสัมพันธ์กับความผันผวนของตลาดมากน้อยเพียงใดอันอาจทำให้ราคาของตราสารเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยตลาดซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทรัสต์ เนื่องจากหุ้นกู้ (ดูหมายเหตุข้อ 10) ส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงต่ำจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย

นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์บริหารความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนโดยกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง เช่น การกระจายประเภทเงินลงทุน และการวิเคราะห์ฐานะของกิจการที่จะลงทุน

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยเดวเนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

7 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์

ที่ตั้ง	ห้วยมถนนวนเพลินจิต - วิฑูย์ เชื่อมต่อโดยตรงจากรถไฟฟ้า (BTS) สถานีเพลินจิต
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของหม่อมหลวง สุธาดา เกษมสันต์ มีเนื้อที่รวม 5 ไร่ 36.2 ตารางวา (กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุนในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการ)
เจ้าของกรรมสิทธิ์อาคาร	อาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของ บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด
พื้นที่รวม (Gross floor area)	53,304 ตารางเมตร (ไม่รวมพื้นที่โรงแรม ดิ โอ กูร์เซ เพรสทิจ กรุงเทพฯ)
พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net leasable area)	ประมาณ 27,418 ตารางเมตร (30 กันยายน 2564: 27,418 ตารางเมตร)
ปีที่สร้างเสร็จ	2554
ลักษณะการลงทุน	1 สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคารโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ พร้อมทั้งส่วนควบของอาคาร และงานระบบโดยไม่รวมพื้นที่ในส่วนที่ประกอบกิจการ โรงแรม ดิ โอ กูร์เซ เพรสทิจ กรุงเทพฯ บริเวณชั้น 23 - 34 บางส่วนของบริเวณชั้น 1 - 8 (ยกเว้นชั้น 5) บางส่วนของบริเวณชั้นดาดฟ้า และบางส่วนของบริเวณชั้นใต้ดิน 2 กรรมสิทธิ์เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์
ระยะเวลาการลงทุน	ประมาณ 26 ปี (สิ้นสุดวันที่ 5 กันยายน พ.ศ. 2584)
การต่ออายุสัญญาเช่า	เมื่อผู้ให้เช่าได้รับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าหลัก ผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิในการลงทุนและสิทธิในการปฏิเสธก่อนแก่ผู้เช่าในการพิจารณาเช่าทรัพย์สินที่เช่า

ในวันที่ 29 มีนาคม 2559 กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน 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 นอกจากนี้กองทรัสต์ยังมีภาระผูกพัน



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เด้นเวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

สำหรับการจ่ายค่าเช่าในส่วนที่เป็นที่ดินเป็นระยะเวลา 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 72,606 ตารางเมตร (30 กันยายน 2564: 72,754 ตารางเมตร)
ปีที่สร้างเสร็จ	2554
ลักษณะการลงทุน	1 สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน 2 สิทธิการเช่าช่วงพร้อมทั้ง ส่วนควบและงานระบบอาคาร สำนักงานสาทร สแควร์ 3 กรรมสิทธิ์เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์
ระยะเวลาการลงทุน	ประมาณ 25 ปี (สิ้นสุดวันที่ 6 ตุลาคม พ.ศ. 2583)
การต่ออายุสัญญาเช่าช่วง	เมื่อผู้ให้เช่าช่วงได้รับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าหลัก ผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้สิทธิในการลงทุนและสิทธิในการปฏิเสธก่อนแก่ผู้เช่าช่วงในการพิจารณาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วง

ในวันที่ 29 มีนาคม 2559 กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน อาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้างและงานระบบโครงการสาทร สแควร์ เป็นระยะเวลาประมาณ 25 ปี สิ้นสุดวันที่ 6 ตุลาคม 2583 รวมถึงซื้อกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ กับบริษัท นอร์ท साคร 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

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใกล้เคียงดินแดนเจอร

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

กองทรัสต์ได้เข้าจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงกับกรมที่ดินแล้วเมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2559

ในวันที่ 30 มีนาคม 2565 สำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ ผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าหลักได้อนุญาตให้บริษัท นอร์ท สแตร รีลตี้ จำกัด เลื่อนชำระค่าเช่าตามสัญญาหลักในปีการเช่าที่ 13 (7 ตุลาคม 2565 - 6 ตุลาคม 2566)

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน มีดังนี้

	2565	2564
	(พันบาท)	
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ - ราคาทุน		
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2564 / 2563	10,711,078	9,898,579
การเพิ่มขึ้นจากการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์	-	812,499
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	(1,175)	-
เพิ่มขึ้น	1,295	-
ณ วันที่ 30 กันยายน	10,711,198	10,711,078
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน		
ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2564 / 2563	277,711	299,221
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน		
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี	(99,373)	(21,510)
ณ วันที่ 30 กันยายน	178,338	277,711
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 30 กันยายน	10,889,536	10,988,789

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต ตามรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระที่ประเมินเมื่อวันที่ 30 กันยายน 2565 และถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ

- อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าเฉลี่ย (ปาร์คเวนเชอร์ : ถั่วเฉลี่ย 4% - 5% ต่อปี, สาทร สแควร์ ถั่วเฉลี่ย 4% - 5% ต่อปี)
- อัตราการครอบครองเฉลี่ย (ปาร์คเวนเชอร์ : ถั่วเฉลี่ย 95% - 96% ต่อปี, สาทร สแควร์ ถั่วเฉลี่ย 92% - 93% ต่อปี)
- อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ปาร์คเวนเชอร์ : 700 - 3,871 บาทต่อตารางเมตร, สาทร สแควร์ 614 - 2,402 บาทต่อตารางเมตร)
- อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว 9.25%
- อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน : 5% - 6%

ความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มี

นัยสำคัญและการวัดมูลค่ายุติธรรม

- มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) หาก
- อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าที่ประมาณการไว้สูงขึ้น (ลดลง)
 - อัตราการครอบครองเพิ่มขึ้น (ลดลง)
 - อัตราค่าเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น (ลดลง)
 - อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้วต่ำลง (สูงขึ้น)

สัญญาเช่า

ในฐานะผู้เช่า

กองทรัสต์ทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน พื้นที่อาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้างและงานระบบจำนวน 2 แห่ง เป็นระยะเวลา 25 - 26 ปีค่าเช่ากำหนดชำระเป็นรายปีตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน

2565

2564

(พันบาท)

จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า

32,208

35,023

ในปี 2565 กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าของกองทรัสต์มีจำนวน 38.84 ล้านบาท (2564 : 78.84 ล้านบาท)

ในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วยอาคารสำนักงาน โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์และอาคารสำนักงานโครงการสาทร สแควร์ที่ให้เช่าแก่บุคคลที่สามซึ่งจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน สัญญาเช่าแต่ละฉบับกำหนดระยะเวลาเช่าเป็นเวลา 1 - 5 ปี โดยการต่ออายุสัญญาเช่าในภายหลังจะมีการตกลงกับผู้เช่า สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งหมดกำหนดรายได้ค่าเช่าเป็นจำนวนคงที่

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยเช่าที่ดินเวนเจอร์
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

ค่าเช่าที่จะได้รับจากสัญญาให้เช่าดำเนินงาน ณ วันที่ 30 กันยายน	2565	2564
	(พันบาท)	
ปีที่ 1	944,913	1,033,243
ปีที่ 2	593,685	944,913
ปีที่ 3	208,521	593,685
ปีที่ 4	27,811	208,521
ปีที่ 5	-	27,811
รวม	<u>1,774,930</u>	<u>2,808,173</u>

8 เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

	2565	2564
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2564 / 2563	1,129,087	1,060,051
เพิ่มขึ้น	709,000	1,742,160
จำหน่าย	(577,500)	(1,681,673)
กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	428	14,731
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม		
ของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	4,725	(6,182)
ณ วันที่ 30 กันยายน	<u>1,265,740</u>	<u>1,129,087</u>



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

9 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	30 กันยายน 2565		30 กันยายน 2564	
	(พันบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	(พันบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)
เงินสดในมือ	29	-	4	-
เงินฝากกระแสรายวัน				
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	5,417	-	27,634	-
เงินฝากออมทรัพย์				
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	34,899	0.25	27,800	0.25
ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	122	0.20	121	0.20
รวม	40,467		55,559	

10 หุ้นกู้

	2565	2564
	(พันบาท)	(พันบาท)
หุ้นกู้	2,000,000	2,000,000
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดบัญชี	(1,556)	(1,863)
สุทธิ	1,998,444	1,998,137

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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยแลนด์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

11 กำไรสะสม

	2565	2564
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2564 / 2563	943,929	883,384
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	736,964	718,176
กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	428	14,731
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(94,648)	(27,692)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายละ	(622,915)	(644,670)
ณ วันที่ 30 กันยายน	<u>963,758</u>	<u>943,929</u>

12 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 ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ค้ำประกัน และปรับปรุงด้วยรายการที่มีได้จ่ายเป็นเงินสดจากค่าเช่าพื้นที่อาคารและรายการที่มีได้รับเป็นเงินสดจากรายได้ค่าเช่าและบริการ

(ข) ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 0.1 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ แต่ต้องไม่น้อยกว่าอัตราขั้นต่ำที่ 8 ล้านบาทต่อปี



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

(ก) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน คิดในอัตราร้อยละ 0.032 ต่อปีของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์

(ง) ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิ์ได้รับค่าตอบแทนภายใต้สัญญาการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

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

13 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกองทรัสต์ หรือ บุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญเดียวกันกับกองทรัสต์ หรือ กองทรัสต์มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น

บุคคลหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกันที่มีรายการระหว่างกันที่มีนัยสำคัญกับกองทรัสต์ในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล	ไทย	ผู้จัดการกองทรัสต์
แอสเสท แวนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด		
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	ไทย	ผู้ดูแลผลประโยชน์

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โฉนดที่ดิน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท นอร์ท สแควร์ เรียลตี้	ไทย	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์
กลุ่มบริษัทยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มี กรรมการร่วมกัน
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ไทย	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ ผู้ดูแลผลประโยชน์
บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มี กรรมการร่วมกัน
บริษัท ฟอว์เวิร์ด ซิสเต็ม จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มี กรรมการร่วมกัน

ในระหว่างปีกองทรัสต์มีรายการธุรกิจระหว่างกันที่สำคัญกับบริษัทจัดการและกิจการอื่นซึ่งมีผู้ถือหุ้นและ/หรือ กรรมการเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์

รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	2565	2564	นโยบายการกำหนดราคา
	(พันบาท)		

รายได้

รายได้ค่าเช่าและบริการ

กลุ่มบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	26,067	27,742	
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	6,120	6,229	ราคาตลาดโดยขึ้นอยู่กับจำนวน
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	77,385	66,696	พื้นที่ อัตราค่าเช่าต่อพื้นที่ และ
รวม	109,572	100,667	ประเภทของการเช่า

รายได้อื่น

บริษัท นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ จำกัด	5	-	ราคาตลาด
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	-	39	ราคาตลาด
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	9	57	ราคาตลาด
	14	96	



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน

2565

2564

นโยบายการกำหนดราคา

(พันบาท)

ดอกเบี้ยรับ

อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามที่

ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

129

143

ธนาคารประกาศ

ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมเชียล

แอสเสท แวนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

19,245

19,178

ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน

ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย

จำกัด

9,359

9,297

ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน

ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท นอร์ท สแตร รีลตี้ จำกัด

112,949

129,332

ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน

ต้นทุนการเช่าและบริการอื่นๆ

บริษัท นอร์ท สแตร รีลตี้ จำกัด

4,013

-

ราคาตลาด

บริษัท ฟอร์เวิร์ด ซิสเต็ม จำกัด

1,727

253

ราคาตลาด

กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน

6,342

6,074

ราคาตลาด

รวม

12,082

6,327

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

กลุ่มบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้

ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

7

-

ราคาตลาด

กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน

146

60

ราคาตลาด

รวม

153

60

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยแลนด์
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 2564 นโยบายการกำหนดราคา
 (พันบาท)

ค่าธรรมเนียมธนาคาร

ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) 146 100 ราคาตลาด

ดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่า

บริษัท เลิฟรัฐการ จำกัด 12,689 14,095

บริษัท นอร์ท สาร เรียลตี้ จำกัด 19,519 20,928

รวม 32,208 35,023 อัตราตลาด

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 และ 2564 กองทรัสต์มียอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

2565 2564
 (พันบาท)

เงินฝากธนาคาร

ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) 40,316 55,434

ดอกเบี้ยค้างรับ

ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) 33 40

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

กลุ่มบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) 88 -

กลุ่มบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้

ดิเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) 6 -

ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) 18 16

กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน 242 -

รวม 354 16

รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน

กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน 717 1,251

รวม 717 1,251

รวม 1,071 1,267



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

	2565	2564
	(พันบาท)	
หนี้สินตามสัญญาเช่า		
บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด	303,648	311,795
บริษัท นอร์ท สารร เรียลตี้ จำกัด	490,474	490,130
รวม	794,122	801,925
เจ้าหนี้อื่น		
กลุ่มบริษัท ชูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	1,544	183
กลุ่มบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้		
คิวเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	22	-
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด	834	-
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	2,241	1,919
รวม	4,641	2,102
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		
บริษัท ฟอร์เวิร์ด ซิสเต็ม จำกัด	139	-
ค่าธรรมเนียมการจัดการค้างจ่าย		
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท		
แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด	3,737	3,640
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ค้างจ่าย		
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด	1,616	1,610
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย		
บริษัท นอร์ท สารร เรียลตี้ จำกัด	14,172	13,138

รหัสเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไถ่คืนเวนเจอร์
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

	2565	2564
	(พันบาท)	
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า		
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	1	-
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	1,862	1,580
รวม	1,863	1,580
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ		
กลุ่มบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	6,643	5,974
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	1,493	1,493
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	15,994	17,856
รวม	24,130	25,323

ภาระผูกพันที่มีกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 และ 2564 กองทรัสต์มีภาระผูกพันในการจ่ายค่าเช่าที่ดินรายปีจากการทำสัญญาฉบับ
บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัท นอร์ท สวรร เรียวตี้ จำกัด ซึ่งเป็น
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 7)



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวิลด์เวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

14 การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ในระหว่างปี 2565 และ 2564 กองทรัสต์ได้มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังนี้

วันประกาศจ่ายเงินปันผล	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	2565 (พันบาท)
25 พฤศจิกายน 2564	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2564	0.1765	143,812
10 กุมภาพันธ์ 2565	1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2564	0.1950	158,886
13 พฤษภาคม 2565	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2565	0.1920	156,442
15 สิงหาคม 2565	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2565	0.2010	163,775
			622,915

วันประกาศจ่ายเงินปันผล	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	2565 (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
			644,670

15 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนเงินรวม 1,286 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 14.19 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (2564: จำนวน 3,423.83 ล้านบาทโดยคิดเป็นร้อยละ 37.97 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี)

16 ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าและบริการในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไป และดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

17 ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

มูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธี

การประมาณมูลค่า	หมายเหตุ	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
(พันบาท)					
ณ วันที่ 30 กันยายน 2565					
เงินลงทุนในสิทธิการเช่า					
อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	7	-	-	10,889,536	10,889,536
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วย					
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	8	-	1,265,740	-	1,265,740

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564

เงินลงทุนในสิทธิการเช่า					
อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	7	-	-	10,988,789	10,988,789
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วย					
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	8	-	1,129,087	-	1,129,087

เครื่องมือทางการเงินซึ่งซื้อขายในตลาดที่ไม่ได้ถูกพิจารณาว่ามีสภาพคล่องแต่ถูกประเมินค่าจากราคาตลาดที่มีการอ้างอิงไว้อย่างชัดเจน การเสนอราคาซื้อขายโดยผู้ค้าหรือแหล่งกำหนดราคาที่เป็นทางเลือกซึ่งได้รับการสนับสนุนจากข้อมูลที่สังเกตได้จะถูกจัดอยู่ในระดับ 2 เครื่องมือการเงินเหล่านี้ประกอบด้วยตราสารหนี้ภาคเอกชนที่อยู่ในกลุ่มนำลงทุนและอนุพันธ์ในตลาดซื้อขายกันโดยตรง

เงินลงทุนที่ถูกจัดประเภทในระดับ 3 มีข้อมูลที่สำคัญที่ไม่สามารถสังเกตได้เนื่องจากการซื้อขายไม่บ่อยนัก



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เ็นเวนเจอร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

ตารางต่อไปนี้จะแสดงความเคลื่อนไหวของเงินลงทุนระดับ 3 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 และ 2564

	2565	2564
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 ตุลาคม	10,988,789	10,197,800
เพิ่มขึ้นจากการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์	-	812,499
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	(1,175)	-
เพิ่มขึ้น	1,295	-
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน		
ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(99,373)	(21,510)
ณ วันที่ 30 กันยายน	<u>10,889,536</u>	<u>10,988,789</u>

18 ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

	2565	2564
	(พันบาท)	
ภาระผูกพันอื่นๆ		
ธนาคารออกให้เพื่อประโยชน์ในการใช้ไฟฟ้า	14,183	14,183
รวม	<u>14,183</u>	<u>14,183</u>

ภาระผูกพันวงเงินสินเชื่อ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 กองทรัสต์มีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังมีได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 181 ล้านบาท (30 กันยายน 2564: 181 ล้านบาท)

19 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2565 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2565 เป็นจำนวนเงิน 634.81 ล้านบาท ทั้งนี้ประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวได้จ่ายไปแล้วในระหว่างงวดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 479.10 ล้านบาท คงเหลือประโยชน์ตอบแทนอีกเป็นจำนวนเงิน 155.71 ล้านบาท คิดเป็นอัตราหน่วยละ 0.1911 บาท โดยมีกำหนดจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในเดือนธันวาคม 2565

Golden Ventures

Leasehold Real Estate

Investment Trust

ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท
แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (สำนักงานใหญ่)
944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 22 ถนนพระราม 4
แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์ 0 2483 0000

ติดต่อ

www.gvreit.com
E-mail: th.gvreit.ir@frasersproperty.com

นรสีติ

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