GOLDEN VENTURES REIT

ข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Golden Ventures Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	GVREIT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด
ทรัสตี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ผู้สอบบัญชี	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	22 มีนาคม 2559
อายุกองทรัสต์	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์
ระยะเวลาการเช่า	อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ สิทธิการเช่าอาคารมีกำหนด 25 ปี 5 เดือน 7 วัน ถึงวันที่ 5 กันยายน 2584 , อาคารสาทร สแควร์ สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารมีกำหนด 24 ปี 6 เดือน 7 วัน ถึงวันที่ 6 ตุลาคม 2583 ,
ประเภทกองทรัสต์	ประเภทไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

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

Market Cap (ล้านบาท)	4,888.80 ล้านบาท	**ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี**	6.00 บาท/หน่วย
จำนวนหน่วย	814,800,000	**ทุนจดทะเบียน**	8,046.15 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	8,935.52 ล้านบาท	**NAV (ต่อหน่วย)**	10.9665
Par (บาทต่อหน่วย)	9.875	**วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์**	22 มีนาคม 2559
Price/NAV	0.5471 เท่า	**อายุสัญญาเช่าที่ดินเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก**	17.31 ปี

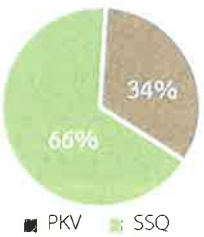
โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

สินทรัพย์รวม	12,111.08 ล้านบาท	**กำไร/(ขาดทุนสะสม)**	889.37 ล้านบาท
หนี้สินรวม	3,175.55 ล้านบาท	**สัดส่วนการกู้ยืม**	ร้อยละ 16.50 ของ Total Asset
ส่วนทุน	8,935.52 ล้านบาท	**เครดิต เรตติ้ง**	"A-" (Outlook – Stable)

สัดส่วนการลงทุน

Leasehold
100%

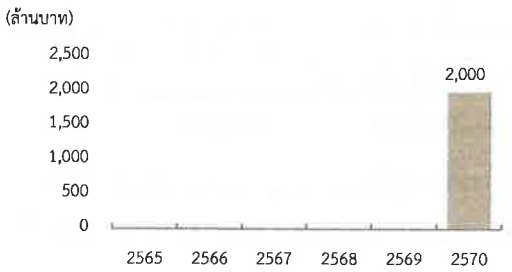
อาคารสำนักงาน
100%
ประเภททรัพย์สิน
(ตามมูลค่าประเมิน)



โครงสร้างรายได้ค่าเช่า
และค่าบริการ

อายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม



ราคาประเมินทรัพย์สิน

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์	3,209.00	บริษัท ซี.ไอ.ที. แอพเพรซัล จำกัด
โครงการสาทร สแควร์	6,777.00	บริษัท ซี.ไอ.ที. แอพเพรซัล จำกัด

นักลงทุนสามารถศึกษาข้อมูล รายงานการประเมินได้ที่

ผู้ถือหน่วยรายใหญ่

รายชื่อ	จำนวนหน่วย	สัดส่วน %
1. บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	192,570,100	23.63
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. สำนักงานประกันสังคม	55,266,300	6.78
5. กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริง พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟล็กซิเบิ้ล	45,315,800	5.56

Foreign Limit	49.00 %
Current Foreign Holding	0.37 %

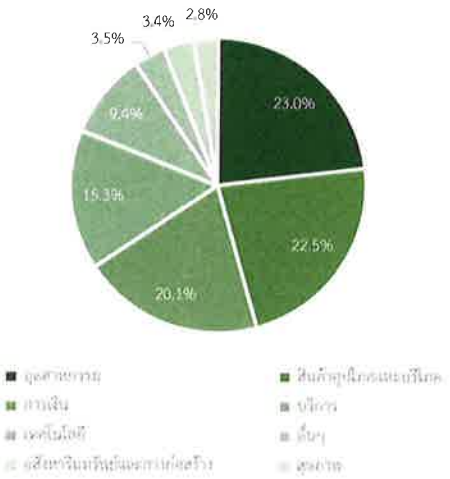
นโยบายการจ่ายเงินปันผล

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชีนั้น ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90

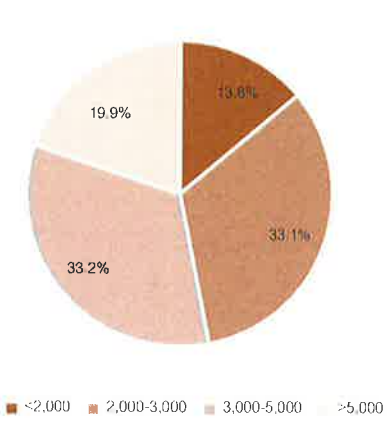
รายการ	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	ตั้งแต่จัดตั้ง
เงินปันผล (บาทต่อหน่วย) ไม่รวมการประกันรายได้	0.7414	0.8206	0.8568	0.7987	0.7677	0.7791	0.7856	5.8497
เงินปันผล (บาทต่อหน่วย) จากส่วนของประกันรายได้	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินลดทุน (บาทต่อหน่วย)	-	-	-	-	-	-	-	0.1250

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า/แบ่งรายได้

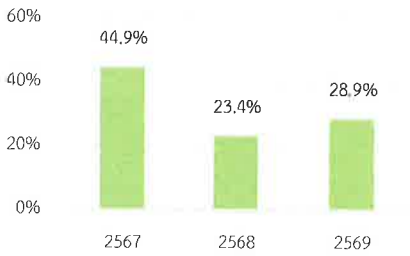
สัดส่วนผู้เช่าแยกตามประเภทธุรกิจ



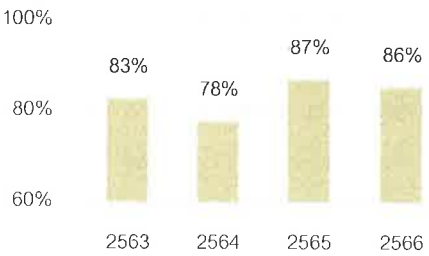
สัดส่วนรายได้จากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก



สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา



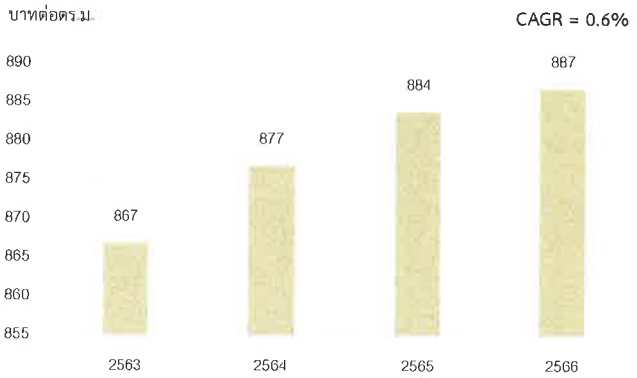
อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า



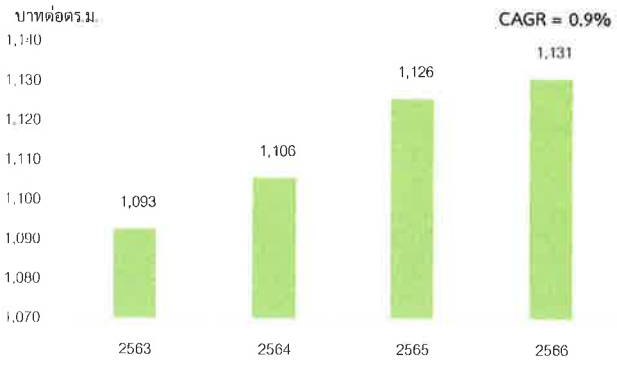
หมายเหตุ: คำนวณตามปีบัญชี สิ้นสุด 30 กันยายน 2566

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

อัตราค่าเช่าเฉลี่ย อาคารสาทร สแควร์



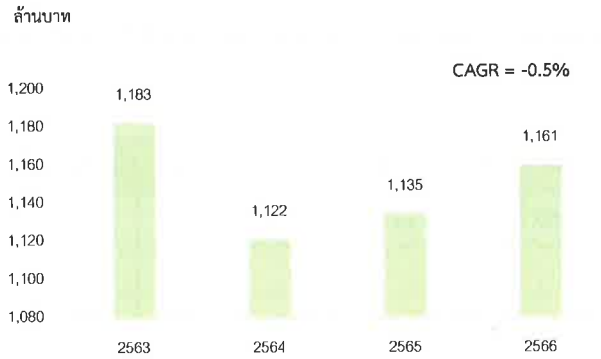
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย อาคารปาร์คเวนเชอร์



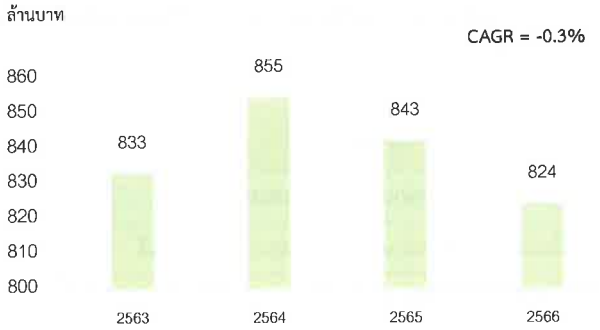
ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

GOLDEN VENTURES REIT

รายได้รวม



กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย



ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (ล้านบาท)	2566	2565	2564
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,153.04	1,130.77	1,112.60
รายได้อื่นๆ	7.66	4.41	9.38
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย (EBITDA)	824.49	842.51	854.97
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	565.72	642.74	705.21
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU)	0.6943	0.7888	0.8655
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	0.7856	0.7791	0.7677
ส่วนของลดทุน (บาท)	-	-	-
หนี้สิน / สินทรัพย์รวม (เท่า)	0.17	0.16	0.16
ดอกเบี้ย (%)	3.63%	3.63%	3.63%
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	956.57	709.06	810.50
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	787.31	724.15	792.10
กระแสเงินสดสุทธิ	169.26	(15.09)	18.39
สินทรัพย์สุทธิ	8,935.52	9,009.90	8,990.08
ราคา/สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า)	0.55	0.81	0.93
ประโยชน์ตอบแทน (%) ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	13.09%	8.66%	7.45%
มูลค่าตลาด	4,888.80	7,333.20	8,392.44
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	6.00	9.00	10.30

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์/กองทุนถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ในปี 2566 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวมทั้งสิ้น 1,160.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 25.52 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.25 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าของโครงการ และการเพิ่มขึ้นจากรายได้ค่าบริการและค่าสาธารณูปโภคจากการกลับเข้ามาทำงานในสำนักงานเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า โดยมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายได้หลัก คิดเป็นมูลค่า 1,153.04 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.34 ของรายได้จากการลงทุน และกองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 441.25 ล้านบาท (โดยมีต้นทุนการเช่าและบริการ และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นค่าใช้จ่ายหลัก คิดเป็นร้อยละ 16.63 และ 8.22 ของรายได้จากการลงทุน) ซึ่งเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 10.81 จากผลการดำเนินงานในปีก่อนหน้า เนื่องจากในปี 2566 ค่าไฟฟ้าผันแปร (Ft) และค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาปรับสูงขึ้นจากปีก่อนหน้า รายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 719.44 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 17.52 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.38 และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน เท่ากับ 565.72 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้า 77.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.98 เนื่องจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จากมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 (TFRS16) และการลดลงของมูลค่าจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี 2566

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด

- ไม่มีเงื่อนไข -

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

ตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ประจำปี 2561 ได้มีมติอนุมัติให้กองทรัสต์ดำเนินการออกและเสนอขายหุ้นกู้ (Debentures) วงเงินไม่เกิน 2,000 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ไปชำระคืนภาระเงินกู้ของกองทรัสต์บางส่วน โดย ณ สิ้นรอบผลการดำเนินงานประจำปี 2566 กองทรัสต์มีรายละเอียดสถานะการกู้ยืมและสถานะหนี้สินคงเหลือภายหลังการชำระคืนด้วยเงินที่ได้รับจากการเสนอขายหุ้นกู้ดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	หุ้นกู้ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์ (GVREIT) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570
ชื่อผู้ออกหุ้นกู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์ (ซึ่งกระทำการแทนโดยทรัสตี)
เครดิต เรทติ้ง	A-/TRIS (Outlook – "Stable") ณ วันที่ 20 ตุลาคม 2566
ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
ประเภทของหุ้นกู้	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหน่วยที่เสนอขาย	2,000,000 (สองล้าน) หน่วย
มูลค่าการเสนอขาย	2,000,000,000 (สองพันล้าน) บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	1,000 (หนึ่งพัน) บาท
ราคาเสนอขายต่อหน่วย	1,000 (หนึ่งพัน) บาท

อายุตราสาร	9 (เก้า) ปี นับจากวันออกหุ้นกู้
วันออกหุ้นกู้	วันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2561
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	วันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2570
อัตราดอกเบี้ย	หุ้นกู้มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.63 (สามจุดหกสาม) ต่อปี ตลอดอายุหุ้นกู้
งวดการจ่ายดอกเบี้ย	จะชำระดอกเบี้ย ทุก ๆ 6 (หก) เดือน ในวันที่ 30 เมษายน และวันที่ 30 ตุลาคม ของแต่ละปีตลอดอายุหุ้นกู้ โดยชำระดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 30 ตุลาคม พ.ศ. 2561 และชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

สำหรับปัจจัยเสี่ยงของกองทรัสต์แบ่งออกเป็น 6 ด้าน และในแต่ละด้านมีความเสี่ยงที่สำคัญ ดังนี้

1. **ปัจจัยเสี่ยงด้านกลยุทธ์** (Strategy Risk)
   - ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ ได้แก่ ความเสี่ยงของอุปทานของพื้นที่เช่าสำนักงานในอนาคตเพิ่มมากขึ้น
   - ความเสี่ยงจากสถานการณ์ตลาดสำนักงานให้เช่า เปลี่ยนจากตลาดของผู้ให้เช่าเป็นตลาดของผู้เช่า

2. **ปัจจัยเสี่ยงด้านการดำเนินงานของกองทรัสต์** (Operational Risk)
   - ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
   - ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินการของกองทรัสต์

3. **ปัจจัยเสี่ยงด้านการเงิน** (Financial Risk)
   - กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ และจะมีผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ลดลงตามส่วนไปด้วย
   - ความเสี่ยงที่อาจเสียผู้เช่าพื้นที่รายที่มีความสำคัญอาจส่งผลกระทบด้านลบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

4. **ปัจจัยเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎระเบียบ** (Compliance Risk)
   - ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม

5. **ปัจจัยเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่** (Emerging Risk)
   - ความเสี่ยงที่ผู้เช่าในบางธุรกิจยังได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวภายหลังจากเกิดสถานการณ์โรคระบาด ซึ่งส่งผลให้อาจผิดนัดชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือขอยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด หรืออาจจะไม่ต่อสัญญา
   - ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากพฤติกรรมการเช่าพื้นที่สำนักงานของผู้เช่าเปลี่ยนแปลงไป โดยมีนโยบายการลดขนาดพื้นที่เช่า ภายหลังจากสถานการณ์โควิด 19 บริษัทเอกชนหลายๆ แห่งมีนโยบาย WFH และ Hybrid Working มากขึ้น

6. **ปัจจัยเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล** (Environment Social Governance Risk)
   - ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ
   - ความเสี่ยงจากการบริหารจัดการของเสียไม่ดี ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสังคมหรือชุมชนที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
   - ความเสี่ยงจากการดำเนินงานไม่ผ่านหลักเกณฑ์ กฎระเบียบ หรือกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้อง

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ สำหรับระยะเวลา 1 ตุลาคม 2565 – 30 กันยายน 2566

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	จำนวนเงิน หน่วย: บาท	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ[1]		ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ถัวเฉลี่ย[2]
		เรียกเก็บจริง% [3]	เพดาน%[4]	
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	19,112,618	0.23%	ไม่เกิน 1.0%	0.21%
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	9,362,502	0.11%	ไม่เกิน 1.0%	0.10%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,691,621	0.03%	ตามที่จ่ายจริง	0.03%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	95,441,603	1.17%	ไม่เกิน 5.0%	1.05%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2,285,392	0.03%	ตามที่จ่ายจริง	0.03%
ต้นทุนการเช่าและบริการ	132,227,403	1.62%	ตามที่จ่ายจริง	1.46%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	14,580,534	0.18%	ตามที่จ่ายจริง	0.16%
ต้นทุนทางการเงิน	104,788,891	1.29%	ตามที่จ่ายจริง	1.16%
ค่าเบี้ยประกัน	5,091,546	0.06%	ตามที่จ่ายจริง	0.06%
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์	46,002,928	0.56%	ตามที่จ่ายจริง	0.51%
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	9,667,689	0.12%	ตามที่จ่ายจริง	0.11%
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	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	441,252,728	5.41%		4.86%

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

(2) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิโดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยรายปี เท่ากับ 9,070,183,146.18 บาท

(3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจริงเป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

(4) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเพดานเป็นอัตราที่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

(5) ไม่มีการเรียกเก็บตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

GOLDEN VENTURES REIT

ข้อมูลติดต่อ

ผู้จัดการกองทรัสต์	**บริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เซียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด**		
ที่อยู่	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 22 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330		
โทรศัพท์	0-2483-0000 ต่อ 1020	URL	www.fpcamt.co.th
ทรัสตี	**บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด**		
ที่อยู่	400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400		
โทรศัพท์	0-2673-3999	URL	www.kasikornasset.com

1. ข้อมูลกองทรัสต์

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

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

2.1 ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์ ("กองทรัสต์") จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2559 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด เป็นทรัสตี และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ("บริษัทฯ") เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2559

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

กองทรัสต์จะนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ได้นำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าซึ่งจะได้รับค่าเช่าตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนดในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่เช่าอาคารสำนักงาน การดำเนินงานของบริษัทฯ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสตี เพื่อให้การ

ดำเนินงานของบริษัทฯ 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 ดิ โอกุระ เพรสทีจ) และโครงการสาทร สแควร์ ("ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน") มูลค่าทรัพย์สินรวม 9,906 ล้านบาท และนำไปชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ ปีสัมพ 67

ณ 20 ตุลาคม 2566 กองทรัสต์ได้รับการคงอันดับเครดิตองค์กรและตราสารหนี้ ที่ระดับ A- Outlook "Stable" จากทริสเรทติ้ง สะท้อนถึงคุณภาพทรัพย์สินของกองทรัสต์ ในการเป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ ที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจกรุงเทพมหานคร เชื่อมต่อโดยตรงกับสถานีรถไฟฟ้า BTS

และในปีบัญชี 2566 นี้ กองทรัสต์ได้เข้าร่วมการประเมินมาตรฐาน WiredScore ซึ่งเป็นองค์กรผู้ประเมินมาตรฐานการเชื่อมต่อด้านดิจิทัลระดับโลก โดยอาคารสำนักงานทั้ง 2 แห่งของกองทรัสต์ ผ่านการรับรองมาตรฐานในระดับแพลตตินัมซึ่งเป็นระดับสูงสุดสำหรับอาคารที่มีผู้เช่าแล้ว แสดงถึงการเป็นอาคารสำนักงานที่สามารถรองรับการเชื่อมต่อทางด้านเทคโนโลยีและดิจิทัลครอบคลุมในทุกพื้นที่ของโครงการ รองรับการให้บริการทางด้านการเชื่อมต่อตามมาตรฐานระดับสากล นอกจากนี้กองทรัสต์ยังคงเข้ารับการประเมิน GRESB Real Estate Assessment ("GRESB") ต่อเนื่องเป็นปีที่ 3 ซึ่งเป็นการประเมินด้านประสิทธิภาพการใช้พลังงาน ความยั่งยืน และคุณภาพสิ่งแวดล้อมของอาคารทั้ง 2 โครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนซึ่งเป็นไปตามนโยบายและเป้าหมายของกองทรัสต์ในการดำเนินธุรกิจที่ลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม สังคมโดยรวม ตลอดจนดำเนินงานให้เป็นไปตามเป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero Emission) ภายในปี พ.ศ. 2593 โดยได้กำหนดกลยุทธ์เพื่อมุ่งสู่เป้าหมายดังกล่าว (Net-Zero Carbon Roadmap) 3 เรื่องสำคัญ ได้แก่ 1) การเพิ่มประสิทธิภาพและแสวงหาโอกาสในการใช้พลังงานที่ช่วยลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก 2) การส่งเสริมการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกร่วมกับผู้มีส่วนได้เสีย และ 3) พัฒนาระบบการจัดการขยะให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

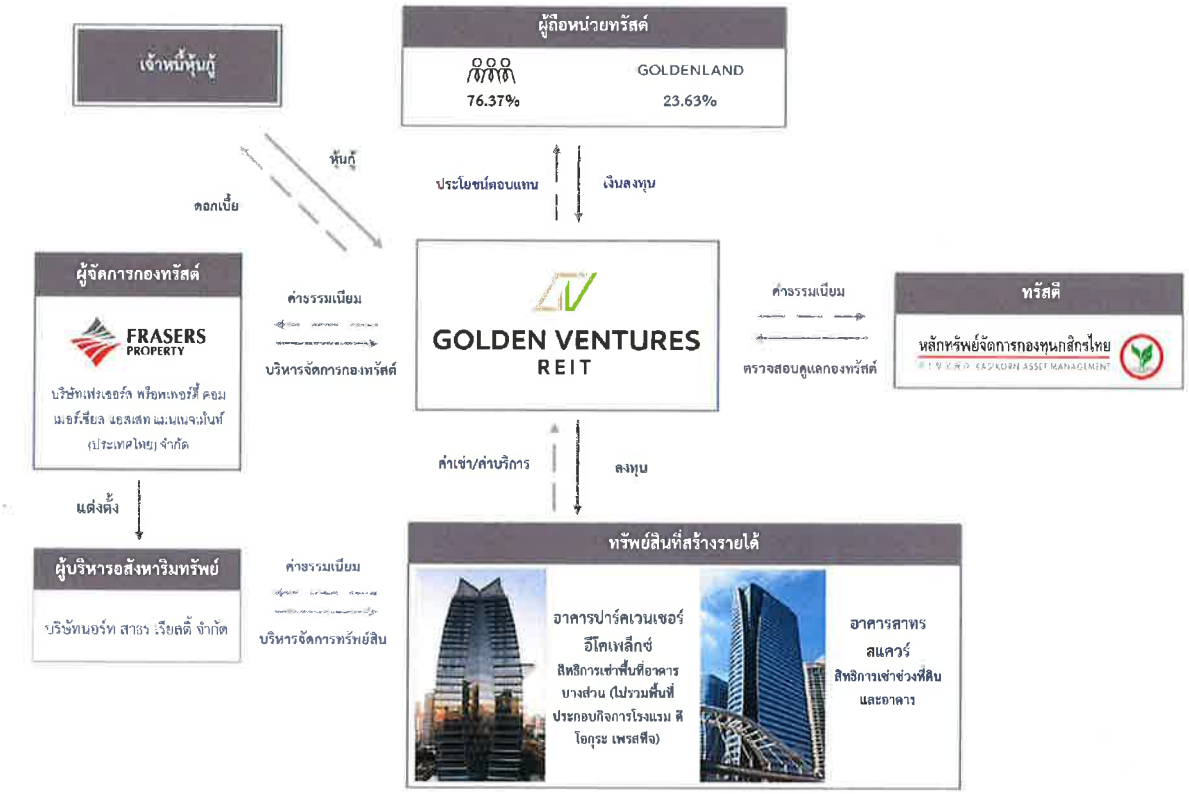
ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหน่วยรายใหญ่ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 23.63

แม้ว่าบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จะมีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ทั้งในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่และเป็นผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์และมีบริษัทในเครือคือบริษัท นอร์ท สาธร

เรียลตี้ จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีเกณฑ์และมาตรการในการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 3 หัวข้อ "การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์" โดยคำนึงถึงการรักษาประโยชน์สูงสุดให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

ทั้งนี้ การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถศึกษาข้อมูลสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพิ่มเติมได้ที่บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตี

แผนภาพโครงสร้างของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์



2.4 ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์

รายละเอียดการลงทุน โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์	
รายการ	**รายละเอียด**
ลักษณะการลงทุน	1. สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคารโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ พร้อมทั้งส่วนควบของอาคาร และงานระบบโดยไม่รวมพื้นที่ในส่วนที่ประกอบกิจการโรงแรม ดิ โอกุระ เพรสทีจ กรุงเทพฯ บริเวณชั้น 23 – 34 บางส่วนของบริเวณชั้น 1 – 8 (ยกเว้นชั้น 5) บางส่วนของบริเวณชั้นดาดฟ้า และบางส่วนของบริเวณชั้นใต้ดิน 2. กรรมสิทธิ์เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์
ระยะเวลาลงทุน	ประมาณ 26 ปี ซึ่งในปัจจุบันมีระยะเวลาคงเหลือโดยประมาณ 17 ปี 340 วัน (สิ้นสุดวันที่ 5 กันยายน พ.ศ. 2584 เท่ากับระยะเวลาสัญญาเช่าที่ดิน ที่บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด เช่าจาก หม่อมหลวง สุธาดา เกษมสันต์)
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	3,020 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า)
ราคาประเมินของทรัพย์สิน ณ 30 กันยายน 2566	3,209 ล้านบาท (บริษัท ซี.ไอ.ที. แอพเพรซัล จำกัด)
ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
ที่ตั้ง	หัวมุมถนนเพลินจิต-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 โอกุระ เพรสทีจ กรุงเทพฯ)
พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)	ประมาณ 27,421 ตารางเมตร (พื้นที่ในส่วนพื้นที่เช่าสำนักงาน พื้นที่พาณิชยกรรม พื้นที่ห้องประชุม และพื้นที่เช่าเก็บของ)
ปีที่สร้างเสร็จ	ปี 2554 (อายุอาคารประมาณ 13 ปี)

รายละเอียดการลงทุน โครงการสาทร สแควร์	
รายการ	**รายละเอียด**
ลักษณะการลงทุน	1. สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน 2. สิทธิการเช่าช่วงพร้อมทั้งส่วนควบและงานระบบอาคารสำนักงานสาทร สแควร์ 3. กรรมสิทธิ์เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์
ระยะเวลาลงทุน	ประมาณ 25 ปี ซึ่งในปัจจุบันมีระยะเวลาคงเหลือโดยประมาณ 17 ปี 6 วัน (สิ้นสุดวันที่ 6 ตุลาคม พ.ศ. 2583 เท่ากับระยะเวลาสัญญาเช่าที่บริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด เช่าจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์)
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	6,878 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า)
ราคาประเมินของทรัพย์สิน ณ 30 กันยายน 2566	6,777 ล้านบาท (บริษัท ซี.ไอ.ที. แอพเพรซัล จำกัด)
ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
ที่ตั้ง	หัวมุมถนนนราธิวาสราชนครินทร์-สาทร เชื่อมต่อโดยตรงจากรถไฟฟ้า (BTS) สถานีช่องนนทรี
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคาร	ที่ดินและอาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยที่ดินมีเนื้อที่รวม 5 ไร่ 60.32 ตารางวา
พื้นที่รวม (Gross Floor Area)	114,567 ตารางเมตร
พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)	ประมาณ 72,898 ตารางเมตร (พื้นที่ในส่วนพื้นที่เช่าสำนักงาน พื้นที่พาณิชยกรรม และพื้นที่เช่าเก็บของ)
ปีที่สร้างเสร็จ	ปี 2554 (อายุอาคารประมาณ 13 ปี)

1) ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ บริษัท ซี.ไอ.ที. แอพเพรซัล จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสดเป็นมูลค่าปัจจุบันของอายุสัญญาเช่าคงเหลือ วิธีดังกล่าวเป็นการพิจารณาประมาณการรายได้ของทรัพย์สินที่คาดว่าจะสามารถสร้างรายได้ในอนาคต โดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีความเห็นว่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ซึ่งประกอบด้วย อาคารสำนักงานโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ และอาคารสำนักงานโครงการสาทร สแควร์ เป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ด้วยการปล่อยเช่าพื้นที่สำนักงานและพื้นที่พาณิชยกรรมภายในอาคาร โดยมีสรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ ดังนี้

รายละเอียดการประเมินมูลค่า โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์		
วิธีการประเมินมูลค่า	พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) โดยใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสดเป็นมูลค่าปัจจุบัน	
ระยะเวลาโครงการคงเหลือ	17 ปี 340 วัน นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
วันที่ประเมิน	30 กันยายน 2566	
วันที่สำรวจ	16 มิถุนายน 2566	
สำหรับรอบระยะเวลา	ตั้งแต่วันที่ 30 กันยายน 2566 สิ้นสุดวันที่ 5 กันยายน 2584 (ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ)	
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	3,209,000,000 บาท (สามพันสองร้อยเก้าล้านบาทถ้วน)	
สมมติฐาน		
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ประมาณการ ต.ค. 2566 – ก.ย. 2567)	- พื้นที่สำนักงาน	1,086 บาท/ตร.ม./เดือน
	- พื้นที่พาณิชยกรรม	2,442 บาท/ตร.ม./เดือน
	- พื้นที่ห้องเก็บของ	489 บาท/ตร.ม./เดือน
	- พื้นที่ห้องประชุม	562 บาท/ตร.ม./เดือน
อัตราการปรับค่าเช่า (ปี 1, 2 และ 3 เป็นต้นไป)	- พื้นที่สำนักงาน	ปรับขึ้นร้อยละ 0, ร้อยละ 4, ร้อยละ 4
	- พื้นที่พาณิชยกรรม	ปรับขึ้นร้อยละ 0, ร้อยละ 4, ร้อยละ 4
	- พื้นที่ห้องเก็บของ	ปรับขึ้นร้อยละ 0, ร้อยละ 4, ร้อยละ 4
	- พื้นที่ห้องประชุม	ปรับขึ้นร้อยละ 0, ร้อยละ 4, ร้อยละ 4
อัตราการเช่าพื้นที่	- พื้นที่สำนักงาน	ปีที่ 1 ร้อยละ 96 และ ปีที่ 2 ร้อยละ 97
	- พื้นที่พาณิชยกรรม	ปีที่ 1 ร้อยละ 100 และ ปีที่ 2 ร้อยละ 100
	- พื้นที่ห้องเก็บของ	ปีที่ 1 ร้อยละ 94 และ ปีที่ 2 ร้อยละ 98
	- พื้นที่ห้องประชุม	ปีที่ 1 ร้อยละ 100 และ ปีที่ 2 ร้อยละ 100

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ปีที่ 1 ตั้งแต่ ต.ค.2566 – ก.ย. 2567 รายละเอียดตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)		

ปี	ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (รายปี)	ค่าธรรมเนียมผันแปร* (รายปี)
ปีที่ 1	16,442,568 บาท	ร้อยละ 6.20 ต่อปี
ปีที่ 2	17,100,270 บาท	ร้อยละ 6.20 ต่อปี
ปีที่ 3	17,784,282 บาท	ร้อยละ 6.20 ต่อปี
ปีที่ 4 เป็นต้นไป	ปรับขึ้นร้อยละ 4 ต่อปีจากปีก่อน จนถึงสิ้นสุดสัญญา	ร้อยละ 6.20 ต่อปี

* ค่าธรรมเนียมผันแปร คำนวณจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานและร้านค้า

ค่าใช้จ่ายในการบริหารและดำเนินการ	- ค่าบริหารและจัดการอาคาร	140 บาท/ตร.ม.
	- ค่าใช้จ่ายการขายและตลาด	ร้อยละ 1.5 ของรายได้จากการดำเนินงาน
	- ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	ร้อยละ 3.5 ของรายได้จากการดำเนินงาน
	- ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต	ร้อยละ 2.5 ของรายได้จากการดำเนินงาน
ค่าประกันภัยตามกรมธรรม์	2,106,735 บาท	
อัตราคิดลด (discount rate)	ร้อยละ 9.25	

รายละเอียดการประเมินมูลค่า โครงการสาทร สแควร์		
วิธีการประเมินมูลค่า	พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) โดยใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสดเป็นมูลค่าปัจจุบัน	
ระยะเวลาโครงการคงเหลือ	17 ปี 6 วัน นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
วันที่ประเมิน	30 กันยายน 2566	
วันที่สำรวจ	15 มิถุนายน 2566	
สำหรับรอบระยะเวลา	ตั้งแต่วันที่ 30 กันยายน 2566 สิ้นสุดวันที่ 6 ตุลาคม 2583 (ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ)	
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	6,777,000,000 บาท (หกพันเจ็ดร้อยเจ็ดสิบเจ็ดล้านบาทถ้วน)	
สมมติฐาน		
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ประมาณการ ต.ค. 2566 – ก.ย. 2567)	- พื้นที่สำนักงาน	891 บาท/ตร.ม./เดือน
	- พื้นที่พาณิชยกรรม	1,395 บาท/ตร.ม./เดือน
	- พื้นที่ห้องเก็บของ	382 บาท/ตร.ม./เดือน
อัตราการปรับค่าเช่า (ปี 1, 2 และ 3 เป็นต้นไป)	- พื้นที่สำนักงาน	ปรับขึ้นร้อยละ 0, ร้อยละ 4, ร้อยละ 4
	- พื้นที่พาณิชยกรรม	ปรับขึ้นร้อยละ 0, ร้อยละ 4, ร้อยละ 4
	- พื้นที่ห้องเก็บของ	ปรับขึ้นร้อยละ 0, ร้อยละ 4, ร้อยละ 4

<table>
<tr><td>อัตราการเช่าพื้นที่</td><td>- พื้นที่สำนักงาน ปีที่ 1 ร้อยละ 91 และ ปีที่ 2 ร้อยละ 95
- พื้นที่พาณิชยกรรม ปีที่ 1 ร้อยละ 87 และ ปีที่ 2 ร้อยละ 92
- พื้นที่ห้องเก็บของ ปีที่ 1 ร้อยละ 91 และ ปีที่ 2 ร้อยละ 98</td></tr>
<tr><td>ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ปีที่ 1 ตั้งแต่ ต.ค.2566 – ก.ย. 2567 รายละเอียดตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)</td><td><table><tr><th>ปี</th><th>ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (รายปี)</th><th>ค่าธรรมเนียมผันแปร* (รายปี)</th></tr><tr><td>ปีที่ 1</td><td>24,616,872 บาท</td><td>ร้อยละ 4.65 ต่อปี</td></tr><tr><td>ปีที่ 2</td><td>25,601,550 บาท</td><td>ร้อยละ 4.65 ต่อปี</td></tr><tr><td>ปีที่ 3</td><td>26,625,612 บาท</td><td>ร้อยละ 4.65 ต่อปี</td></tr><tr><td>ปีที่ 4 เป็นต้นไป</td><td>ปรับขึ้นร้อยละ 4 ต่อปีจากปีก่อน จนถึงสิ้นสุดสัญญา</td><td>ร้อยละ 4.65 ต่อปี</td></tr></table>* ค่าธรรมเนียมผันแปร คำนวณจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานและร้านค้า</td></tr>
<tr><td>ค่าใช้จ่ายในการบริหารและดำเนินการ</td><td>- ค่าบริหารและจัดการอาคาร 100 บาท/ตร.ม.
- ค่าใช้จ่ายการขายและตลาด ร้อยละ 1.5 ของรายได้จากการดำเนินงาน
- ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ร้อยละ 2.0 ของรายได้รวมปีที่ 1-5 และ ปรับเป็นร้อยละ 2.5 ในปีที่ 6 เป็นต้นไป
- ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต ร้อยละ 2.0 ของรายได้รวมปีที่ 1-5 และ ปรับเป็น ร้อยละ 2.5 ในปีที่ 6 เป็นต้นไป</td></tr>
<tr><td>ค่าประกันภัยตามกรมธรรม์</td><td>3,100,000 บาท</td></tr>
<tr><td>อัตราคิดลด (discount rate)</td><td>ร้อยละ 9.25</td></tr>
</table>

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เกี่ยวข้อง ซึ่งประกอบด้วยทรัสตีและผู้ตรวจสอบบัญชี ได้ร่วมกันตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัท ซี.ไอ.ที. แอพเพรซัล จำกัด ที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์ ซึ่งประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ตามระยะเวลาการเช่าคงเหลือ (Leasehold) พบว่า รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีความเหมาะสม เป็นไปตามประเภทของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ สมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าไม่พบสิ่งที่ทำให้สมมติฐานไม่มีความสมเหตุสมผลอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน และสมมติฐานในการประเมินฯ เป็นไปตามข้อมูลผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของกองทรัสต์และสอดคล้องกับภาพรวมของตลาดอาคารสำนักงาน

อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่างๆ อาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เนื่องจากสมมติฐานของผู้ประเมินฯ ตั้งอยู่บนปัจจัยสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจซึ่งได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ต่างๆ ที่เกิดขึ้น ณ วันที่พิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงในอนาคตอาจส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินพิจารณาไว้อาจเปลี่ยนแปลงได้

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์มีนโยบายในการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ระบุไว้ในหัวข้อ 2.4 "ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ลงทุน" ออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย โดยผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) เป็นผู้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยได้มอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

ทั้งนี้ หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการบริหารงานให้เป็นตามนโยบายและแนวทางที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ซึ่งหน้าที่ดังกล่าว ได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปของการให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้กำหนดไว้ ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ ดำเนินการจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ค่าตอบแทนเพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดี สามารถใช้งานได้และพร้อมจัดหาผลประโยชน์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ และเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ด้วยการโฆษณาผ่านทางสื่อต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่ การเจรจากับผู้ที่สนใจโดยตรงเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ในการดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่เข้าลงทุน ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการกำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ ดังนี้

2.5.1. กลยุทธ์ในการดำเนินงานหรือการจัดหาผลประโยชน์

ภายหลังการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้มีการกำหนดกลยุทธ์ที่สำคัญเพื่อการพัฒนาและรักษาคุณภาพการให้บริการ พร้อมทั้งการปรับปรุง ดูแล รักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้มีความสมบูรณ์พร้อมใช้งานและจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ โดยมีกลยุทธ์ที่สำคัญในการดำเนินธุรกิจ ดังต่อไปนี้

- **การบริหารจัดการทรัพย์สิน**

  บริษัทฯ มีการกำหนดนโยบายทางด้านการกำหนดราคาค่าเช่าในส่วนต่างๆ ของโครงการ โดยพิจารณาเทียบเคียงกับผู้ประกอบการอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกันโดยให้สอดคล้องกับสภาพตลาด ในสถานการณ์ปัจจุบัน เพื่อเพิ่มโอกาสให้สามารถแข่งขันในตลาดได้ ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังดำเนินการติดตามและควบคุมผลการดำเนินงานของโครงการ เพื่อให้ผลประกอบการของโครงการเป็นไปตามงบประมาณที่ตั้งไว้ ในกรณีที่มีผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามเป้าหมาย บริษัทฯ จะวิเคราะห์หาสาเหตุเพื่อปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้บรรลุตามเป้าหมายที่คาดการณ์ไว้

- **นโยบายค่าเช่าและกลยุทธ์การตลาด**

  บริษัทฯ มีการกำหนดนโยบายในการรักษาระดับผลตอบแทนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม โดยบริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะดำเนินการควบคุมดูแลอัตราค่าเช่าให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม ให้มีความ

สอดคล้องกับอัตราค่าเช่าและค่าบริการให้เป็นไปตามสถานการณ์ทางตลาดอาคารสำนักงานให้เช่า โดยคำนึงถึงทำเลที่ตั้งของโครงการ อุปสงค์ของผู้เช่า อุปทานในตลาด นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดให้มีการปรับปรุงและพัฒนาพื้นที่เช่าอย่างสม่ำเสมอและจัดให้มีการดำเนินกิจกรรมการตลาดในรูปแบบที่เหมาะสมเพื่อการรักษาความสัมพันธ์กับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการ อีกทั้งยังเป็นการสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

- **การพัฒนาประสิทธิภาพในการดำเนินงาน**

  บริษัทฯ กำหนดให้มีนโยบายในการพัฒนาเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารจัดการโครงการให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ด้วยการควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน มุ่งเน้นการรักษามาตรฐานของการให้บริการ การกำกับดูแล รวมถึงการติดตามการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ

- **การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน**

  - การตรวจสอบและประเมินกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการ ปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาด พัฒนาคุณภาพการให้บริการและการกำหนดราคาค่าเช่า ให้มีความเหมาะสมและสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้
  - การเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ด้วยการบริหารช่องทางการดำเนินงาน ส่งเสริมให้มีกิจกรรมทางการตลาด รวมถึงจัดให้มีช่องทางการจัดจำหน่ายที่เหมาะสมตรงตามความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย
  - การดูแล ปรับปรุงและบำรุงรักษาพื้นที่ของโครงการ เช่น การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะ พื้นที่ส่วนกลาง และการปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้มีสวยงาม ความเหมาะสมตรงกับการใช้งาน
  - การจัดให้มีแผนการดูแลบำรุงรักษา ซ่อมแซมและการปรับปรุงภาพลักษณ์ของโครงการอย่างเหมาะสมเพื่อรักษาศักยภาพและความได้เปรียบในการแข่งขันของโครงการ
  - การส่งเสริมภาพลักษณ์ที่ดี ด้วยการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ มุ่งเน้นการรักษามาตรฐาน ไม่เอาเปรียบลูกค้า ดำเนินงานด้วยความซื่อสัตย์ ตรงไปตรงมา โปร่งใส และเอื้อประโยชน์ต่อสังคมโดยรวม

2.5.2. ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์เข้าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ตามรูปแบบที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่อนุญาตให้ดำเนินการได้กับผู้เช่าโดยตรง ซึ่งสัญญาดังกล่าวจะมีความเป็นมาตรฐาน โดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย (เว้นแต่เป็นสัญญาเช่าระยะยาวเกินกว่า 3 ปีของผู้เช่ารายใหญ่บางราย)

จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ ในส่วนของรายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์ได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นรายได้ที่กองทรัสต์ได้รับจากการปล่อยเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานให้แก่ผู้เช่า ซึ่งผู้เช่าจะนำพื้นที่อาคารสำนักงานไปประกอบกิจการของตนเอง เช่น ธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ อาหารและเครื่องดื่ม สถาบันการเงินและบริการทางการเงิน เป็นต้น โดยสัญญาที่ทำกับผู้เช่ารายย่อยมีอายุ 3 ปีเป็นส่วนใหญ่

กองทรัสต์เข้าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานแก่ผู้เช่าโดยตรงและกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าเช่าในรูปแบบของค่าเช่าและค่าบริการตลอดอายุสัญญาเช่า ทั้งนี้ ผลประโยชน์ใดๆ อาทิ เงินประกันตามสัญญาจากผู้เช่าอาคารสำนักงานอันเป็นผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ควรได้รับ บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด ได้ดำเนินการส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์เรียบร้อยแล้ว

2.5.3. 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 มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้การดำเนินงานของ นอร์ท สาธร เรียลตี้ 2 อาคาร ได้แก่ อาคารสาทร สแควร์ และอาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์

- **ค่าตอบแทนที่ได้รับจากกองทรัสต์**

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

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมพื้นฐานที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจากกองทรัสต์ จะไม่เกินอัตราร้อยละ 2 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก หรือ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกบวกด้วย NAV ของทรัพย์สินหลักส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี) และค่าธรรมเนียมผันแปรที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจากกองทรัสต์จะไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก หรือ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกบวกด้วย NAV ของทรัพย์สินหลักส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี)

- **ความเกี่ยวข้องระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

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

- **อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์**

ปัจจุบัน บริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด ไม่มีอสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในการดำเนินการเพื่อขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์นั้น ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทรัสต์ และ บริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีข้อกำหนดเรื่องข้อตกลงการไม่ประกอบธุรกิจแข่งขันของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด จะไม่รับบริหารพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าพื้นที่อื่น ในเขตศูนย์กลางธุรกิจหลัก (Core Central Business District : Core CBD) ไม่ว่าเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือของผู้อื่น

แนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันไม่ให้มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ดังนี้

1) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

- ในการทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- ธุรกรรมที่กองทรัสต์จะทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
- บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
- การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล

2) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

- ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่าหนึ่งล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่าต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกรรมการอิสระจะต้องให้ความเห็นถึงความเหมาะสมในการทำธุรกรรมดังกล่าวในที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการนั้นด้วย

3) นโยบายการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- การทำธุรกรรมประเภทต่างๆ ระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์
- นอกจากนี้กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

2.6 การกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์มีการกำหนดนโยบายในการกู้ยืมเงิน ดังนี้

2.6.1 กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ ดังต่อไปนี้

- กู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
- กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
- กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือให้สอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- กู้ยืมเงินเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- กู้ยืมเงินเพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
- เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์

2.6.2 กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

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

48

- การออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

2.6.3 สัดส่วนการกู้ยืมเงินต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ และตามที่กฎหมายกำหนด เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

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

2.6.4 การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

- การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต.ประกาศกำหนด เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามที่กฎหมายกำหนด
- การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น ๆ

2.6.5 วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้โดยต้องคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันดังต่อไปนี้

- ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพัน จากนั้นนำเสนอต่อทรัสตีเพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไป
- ทรัสตีเป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์
- กรณีที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงิน ในการกู้ยืมเงิน และจัดหาหลักประกันดังกล่าว กองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เว้นแต่ในกรณีที่ (1) การจัดหาหลักประกันดังกล่าวไม่มีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงวงเงินหลักประกันที่กองทรัสต์เคยให้ไว้สำหรับการกู้ยืมเงินในครั้งก่อนหน้า หรือไม่เป็นการเปลี่ยนแปลงวงเงินที่ทำให้หลักประกันที่กองทรัสต์จะให้แก่เจ้าหนี้ของกองทรัสต์มี

จำนวนลดลง หรือ (2) ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือ หลักประกันที่มีอยู่แล้วแต่เดิมให้ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องซึ่งเป็นผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายใหม่

- กรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามข้อ 2.6.1 หรือต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ตามข้อ 2.6.1 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย

2.6.6 การกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของทรัสตี

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

2.6.7 ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

กองทรัสต์มีสัญญาเงินกู้กับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ("ผู้ให้กู้") ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้กู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

ผู้ให้กู้	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
ผู้ขอสินเชื่อ	ทรัสตีกระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์
วงเงินกู้ (ล้านบาท)	วงเงินกู้และสินเชื่อทั้งหมด จำนวนรวม 195 ล้านบาท โดยประกอบด้วย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) วงเงินกู้ที่ 2: ประเภทวงเงินกู้ระยะสั้น โดยออกตั๋วสัญญาใช้เงินไว้เป็นหลักฐาน ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนโดยพิจารณาทบทวนหรือต่อระยะเวลาวงเงินทุกปี จำนวน 160 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการจ่ายคืนเงินประกันการเช่าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก วงเงินสินเชื่อที่ 3: ประเภทหนังสือค้ำประกัน ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนโดยพิจารณาทบทวนหรือต่อระยะเวลาวงเงินทุกปี จำนวน 35 ล้านบาท เพื่อใช้ค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าต่อการไฟฟ้าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้จะไม่เกิน MLR (Minimum Loan Rate) ลบอัตราคงที่ต่อปี อนึ่ง อัตราดอกเบี้ย "MLR" (Minimum Loan Rate) คือผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง ได้แก่ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคาร

	กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของสถาบันการเงินแต่ละราย
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 2: ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ไม่เกิน 180 วันนับแต่วันที่ออกตั๋วสัญญาใช้เงินแต่ละฉบับ หรือตามที่จะระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ วงเงินสินเชื่อที่ 3: ระยะเวลาชำระคืนสินเชื่อประเภทหนังสือค้ำประกันกรณีที่ผู้รับหนังสือค้ำประกันใช้สิทธิเรียกร้องตามหนังสือค้ำประกัน ไม่เกินวันทำการสุดท้ายของเดือนซึ่งผู้ให้กู้ได้มีการชำระเงินทั้งจำนวนหรือแต่บางส่วนไปตามหนังสือค้ำประกันนั้น ทั้งนี้ ระยะเวลาการชำระคืนสินเชื่อประเภทหนังสือค้ำประกัน (กรณีที่ผู้รับหนังสือค้ำประกันใช้สิทธิเรียกร้องตามหนังสือค้ำประกัน) และการสิ้นสุดภาระของผู้ให้กู้ตามหนังสือค้ำประกันทุกฉบับ (กรณีที่ผู้รับหนังสือค้ำประกันไม่มีการใช้สิทธิเรียกร้องตามหนังสือค้ำประกัน)
การชำระดอกเบี้ย	ไม่มี
หลักประกันการกู้ยืม	ไม่มี
ข้อปฏิบัติทางการเงินที่สำคัญ (Key Financial Covenants)	ผู้กู้ตกลงที่จะนำส่งงบการเงิน (ฉบับตรวจสอบ) ให้แก่ผู้ให้กู้ภายใน 90 วัน นับจากวันสิ้นรอบปีบัญชีในแต่ละปี
ข้อตกลงหลักของผู้กู้ (Key Covenants)	เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งคู่สัญญาจะได้ตกลงกัน ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยและกฎหมายกำหนด
กรณีผิดสัญญา (Events of Default)	กรณีผิดสัญญาตามเงื่อนไขมาตรฐานต่าง ๆ และกรณีผิดสัญญาอื่นใดตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ และเอกสารทางการเงินที่คู่สัญญาตกลงกัน โดยอาจรวมถึงกรณีผิดสัญญาหากมีการไม่ชำระหนี้เงินที่ถึงกำหนด การผิดข้อปฏิบัติภายใต้เอกสารทางการเงิน การเกิดเหตุผิดนัดภายใต้สัญญาอื่น (Cross Default) การยึดหรือโอนกิจการให้เป็นของรัฐ (Nationalization) การล้มละลาย การที่เอกสารหลักประกันไม่มีผลใช้บังคับหรือสิ้นผลผูกพัน การเปลี่ยนแปลงในทางที่ไม่เป็นคุณอย่างมีนัยสำคัญ การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (เว้นแต่สามารถแก้ไขหรือได้รับการยกเว้นการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่อนุญาตในสัญญาเงินกู้ และ/หรือ อยู่ภายใต้ข้อยกเว้นบางประการที่อาจระบุในสัญญาเงินกู้) ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นนอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินอื่นๆ ที่คู่สัญญาตกลงกันภายใต้หลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยและกฎหมายกำหนด

ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 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

ดอกเบี้ยของหุ้นกู้มีกำหนดชำระทุกๆ หก (6) เดือน ในวันที่ 30 เมษายน และ 30 ตุลาคม ของทุกปี ตลอดอายุของหุ้นกู้ ทั้งนี้รายละเอียดและเงื่อนไขของหุ้นกู้ที่กองทรัสต์เสนอขายสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ใน "ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแล หัวข้อที่ 7.2 "ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก"

ปัจจุบันอันดับเครดิตของกองทรัสต์ซึ่งจัดอันดับโดย บริษัท ทริส เรทติ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด อยู่ที่ "A-" (Stable Outlook) (ระดับการลงทุน - Investment Grade) ซึ่งให้อันดับ ณ วันที่ 20 ตุลาคม 2566

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กองทรัสต์มีสัดส่วนของเงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม (Outstanding Loan Value to Total Asset Value) เท่ากับร้อยละ 16.50

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจ การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

ในปี 2566 ภาพรวมเศรษฐกิจไทยในครึ่งปีแรกสามารถขยายตัวได้ในอัตราร้อยละ 2.2 โดยมีการขยายตัวในไตรมาสที่ 2 ปี 2566 ขยายตัวได้ที่ร้อยละ 1.8 ชะลอลงจากการการขยายตัวร้อยละ 2.6 ในไตรมาสที่ 1 ปี 2566 จากรายงานของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ("สภาพัฒน์") ที่ได้ประเมินการขยายตัวของเศรษฐกิจไทยตลอดปี 2566 จะสามารถขยายตัวได้ช่วงร้อยละ 2.5 - 3.0 เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6 จากปี 2565

ทั้งนี้ ทางด้านเศรษฐกิจไทยตลอดปี 2566 มีความเสี่ยงสำคัญและข้อจำกัดต่างๆ ดังนี้ (1) เงื่อนไขทางการเมืองที่อาจส่งผลต่อบรรยากาศทางเศรษฐกิจ (2) ความเสี่ยงจากการชะลอตัวมากกว่าที่คาดของเศรษฐกิจโลกและความผันผวนในตลาดการเงินโลก (3) ภาระหนี้สินครัวเรือนและภาคธุรกิจที่อยู่ในระดับสูงท่ามกลางการเพิ่มขึ้นของภาระดอกเบี้ย และ (4) ความแปรปรวนของสภาพภูมิอากาศที่อาจส่งผลกระทบต่อผลผลิตภาคเกษตร

แต่อย่างไรก็ดี การขยายตัวของเศรษฐกิจไทยได้รับแรงสนับสนุนจากปัจจัยบวกของด้านการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน การฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว รวมทั้งการขยายตัวต่อเนื่องของการลงทุนทั้งภาคเอกชนและภาครัฐ โดยภาคการอุปโภคบริโภคและการลงทุนขยายตัวที่ร้อยละ 5.0 และร้อยละ 1.6 ตามลำดับ ส่วนทางด้านอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 1.7- 2.2 และทางด้านดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 1.2 ของ GDP

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน

ตลาดอาคารสำนักงานในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2566 ปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 1 ปี 2566 ตามภาวะเศรษฐกิจหลังวิกฤติเชื้อไวรัสโควิด-19 คลี่คลาย ภาคธุรกิจมีการเพิ่มการจ้างงานจึงมีความต้องการพื้นที่สำนักงาน

อย่างต่อเนื่อง รูปแบบการทำงานทยอยกลับสู่สำนักงานมากขึ้น จากผลสำรวจของบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ("CBRE") เกี่ยวกับความเห็นของบริษัทในเอเชียแปซิฟิกมากกว่า 150 แห่ง ระบุว่า ประมาณร้อยละ 40 คาดหวังให้พนักงานทำงานเต็มรูปแบบที่สำนักงาน ซึ่งเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 26 ที่สำรวจ ณ ปี 2564 สะท้อนให้เห็นว่าพื้นที่สำนักงานยังมีความสำคัญต่อภาคธุรกิจอยู่มาก โดยกลุ่มธุรกิจที่เติบโตและยังคงมีความต้องการพื้นที่สำนักงานได้แก่ ธุรกิจด้านแพลตฟอร์มเทคโนโลยี อีคอมเมิร์ซ และธุรกิจสถานบันการเงิน เป็นต้น ปัจจุบันปัจจัยที่ผู้เช่าให้ความสำคัญในการพิจารณาพื้นที่สำนักงานคือการควบคุมค่าใช้จ่ายและลดความเสี่ยง รวมถึงการปรับเปลี่ยนพื้นที่ทำงานให้เกิดประสิทธิภาพการใช้งานสูงสุด เป็นผลมาจากการที่หลายบริษัทยังคงนโยบายรูปแบบการทำงานแบบผสมผสาน (Hybrid working) ซึ่งส่งผลกับรูปแบบพื้นที่สำนักงาน เช่น การเปลี่ยนขนาดและฟังก์ชันของพื้นที่สำนักงานให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อธุรกิจและบุคลากร (ที่มา : ศูนย์วิจัยกรุงศรี, 2566) อย่างไรก็ตาม พื้นที่สำนักงานให้เช่าในพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรม (CBD) เติบโตได้ดีกว่าพื้นที่สำนักงานในพื้นที่กรุงเทพฯ รอบนอกและปริมณฑล จากอุปสงค์ที่ฟื้นตัวช้ากว่าอุปทานที่เพิ่มเข้ามาในตลาดอย่างต่อเนื่องส่งผลให้อัตราการเช่าปรับลดลงเล็กน้อยและมีข้อจำกัดในการปรับขึ้นของอัตราค่าเช่าแต่ยังคงอยู่ในระดับสูงกว่าพื้นที่อื่นๆ ดังนั้นตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานต้องเผชิญกับสภาวะการแข่งขันค่อนข้างสูง ผู้ให้เช่าต้องปรับตัวเพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน ทั้งในเรื่องการปรับปรุงทรัพย์สินทั้งอาคาร ภาพลักษณ์และภูมิทัศน์ส่วนกลาง รวมไปถึงการนำเทคโนโลยีดิจิทัลเข้ามาช่วยยกระดับการบริหารจัดการเพื่อตอบสนองให้ตรงกับการใช้งานพื้นที่สำนักงานของผู้เช่าที่เปลี่ยนแปลงไปในปัจจุบัน

อุปทาน

จากข้อมูลของฝ่ายวิจัย บริษัท ซีบีอาร์อี ประเทศไทย จำกัด ("CBRE") ที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ได้แบ่งประเภทของตลาดพื้นที่อาคารสำนักงานในพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรม (CBD) เพิ่มเติมคือ พื้นที่อาคารสำนักงานเกรดเอ พลัส ซึ่งมีคุณสมบัติบางอย่างที่แตกต่างจากพื้นที่อาคารสำนักงานเกรดเอ อาทิ ระยะความสูงของพื้นถึงฝ้าไม่ต่ำกว่า 2.9 เมตรขึ้นไป เป็นต้น เพื่อให้สามารถสะท้อนภาพรวมของตลาดพื้นที่อาคารสำนักงานได้ชัดเจนยิ่งขึ้น โดยปัจจุบันพื้นที่อาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานครมีพื้นที่อาคารสำนักงานรวม 9.39 ล้าน ตร.ม. แบ่งเป็นพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรม (CBD) ขนาด 4.75 ล้าน ตร.ม. หรือคิดเป็นร้อยละ 50.6 ของพื้นที่สำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร สำหรับพื้นที่สำนักงานเกรดเอ พลัสและเกรดเอที่ประมาณ 1.30 ล้าน ตร.ม. หรือคิดเป็นร้อยละ 27.4 ของอาคารสำนักงานในพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรม

ณ ไตรมาส 2 ปี 2566 มีอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นใหม่ในพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรม จำนวน 2 แห่ง ได้แก่ อาคารพาร์ค สีลม ตั้งอยู่บริเวณหัวมุมถนนสีลมและถนนคอนแวนต์ และเดอะ ยูนิคอร์น ซึ่งเชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้าพญาไท และพื้นที่นอกย่านศูนย์กลางธุรกิจ ได้แก่ โครงการสุขุมวิท ฮิลล์ พื้นที่เขตพระโขนง พื้นที่รวม 10,000 ตร.ม. และโครงการ พี 23 พื้นที่เขตวัฒนา พื้นที่รวม 5,000 ตร.ม. และโครงการอาคารสำนักงานที่อยู่ระหว่างก่อสร้างอีกจำนวน 22 โครงการ พื้นที่ขนาด 963,597 ตร.ม. ทั้งนี้ ในช่วงระหว่างปี 2566 ถึงปี 2569 จะมีพื้นที่สำนักงานเข้าสู่ตลาดเพิ่มอีก 368,000, 480,000 และ 302,000 ตร.ม.ตามลำดับ โดยร้อยละ 64 ของอุปทานใหม่จะตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางพาณิชยกรรม จากการเพิ่มเข้ามาของอุปทานอย่างมีนัยสำคัญส่งผลให้ตลาดพื้นที่อาคารสำนักงานเป็นตลาดของผู้เช่า ผู้เช่ามีอำนาจการต่อรองที่สูงขึ้น นอกจากนี้พบว่าอาคารสำนักงานใหม่ที่จะเข้าสู่ตลาดเป็นอาคารที่มีคุณภาพ ทั้งทางด้านการออกแบบที่สวยงามและมุ่งเน้นมาตรฐานด้านความยั่งยืน (ESG) พร้อมด้วยการนำเทคโนโลยีเข้ามาอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ใช้งานอาคาร ทั้งนี้ อาคารสำนักงานที่สร้าง

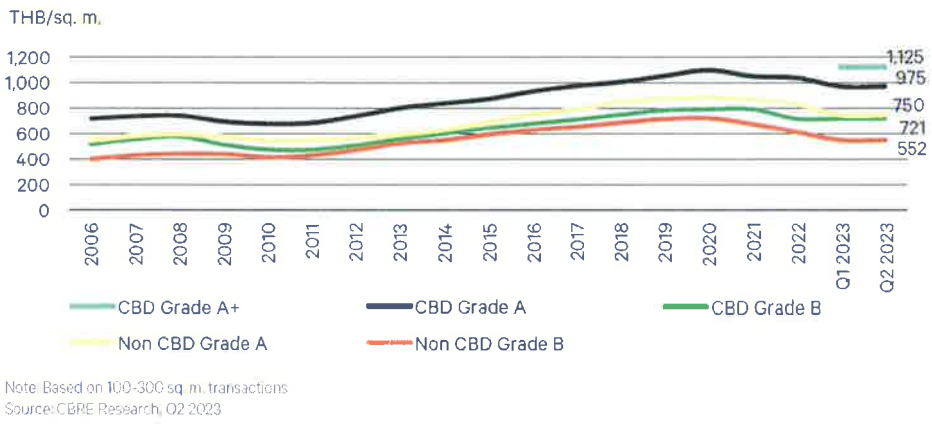
แล้วเสร็จในปัจจุบันต้องให้ความสำคัญกับการบำรุงรักษาและการปรับปรุงอาคารให้มีประสิทธิภาพมากขึ้นเพื่อเพิ่มโอกาสและเพิ่มความสามารถในการแข่งขันกับอาคารสำนักงานใหม่ในอนาคตและในสภาวะตลาดอาคารที่มีการแข่งขันสูงในปัจจุบัน

อุปสงค์

อุปสงค์ทางด้านพื้นที่สำนักงานให้เช่าในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2566 มีอุปสงค์พื้นที่สำนักงานรวม 7.91 ล้าน ตร.ม. หรือคิดเป็นอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ร้อยละ 84.3 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 จากไตรมาสที่ 1 ปี 2566 และลดลงคิดเป็นร้อยละ 2.4 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันในปีก่อนหน้า โดยมีอุปสงค์พื้นที่สำนักงานในพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรม (CBD) รวม 4.02 ล้าน ตร.ม. จากพื้นที่รวม 4.75 ล้าน ตร.ม. หรือคิดเป็นอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 84.7 สำหรับอุปสงค์ในพื้นที่สำนักงานเกรด เอ ในพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรม (CBD) คงที่ที่ร้อยละ 83.3 และลดลงที่ร้อยละ 0.6 จากไตรมาสที่ 1 ปี 2566 อย่างไรก็ตาม อัตราการเช่าพื้นที่สำหรับย่านเพลินจิต ชิดลม วิทยุ ปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยร้อยละ 1.3 จากไตรมาสที่ 1 ปี 2566 และพื้นที่ นานา อโศก พร้อมพงษ์ และสีลม สาทร พระราม 4 ลดลงร้อยละ 0.8 และ 0.7 ตามลำดับ ขณะที่พื้นที่นอกศูนย์กลางพาณิชยกรรม (Non-CBD) มีอัตราลดลงร้อยละ 0.1 โดยพื้นที่พหลโยธิน – วิภาวดี มีอัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นสูงสุดที่ร้อยละ 1.4 ทั้งนี้ จากข้อมูล ศูนย์วิจัยกรุงศรีพบว่ายังมีผู้เช่าบางกลุ่มย้ายไปอาคารสำนักงานใหม่ที่มีพื้นที่มากขึ้นแต่มีอัตราค่าเช่าที่ใกล้เคียงกับอาคารเดิม และผู้เช่าบางกลุ่มย้ายไปอาคารสำนักงานที่มีอัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่า รวมถึงผู้เช่าบางส่วนยังคงต่อสัญญาเช่าที่อาคารเดิม แต่มีการต่อรองทั้งในเรื่องของการขอปรับลดอัตราค่าเช่าและปรับลดขนาดพื้นที่เนื่องจากการบริหารและควบคุมต้นทุน รวมไปถึงนโยบายการทำงานที่เปลี่ยนแปลง

อัตราค่าเช่า

จากข้อมูล CBRE ณ ไตรมาส 2 ปี 2566 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรดเอ พลัสและเกรด เอ ในพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรม (CBD) รวมถึงค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรด เอ นอกพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรม (Non-CBD) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2566 โดยมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 1,125 975 และ 750 บาท/ตร.ม./เดือน ตามลำดับ สะท้อนถึงการชะลอตัวของสภาวะการเติบโตของอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในตลาดอาคารสำนักงานที่ยังคงมีอยู่



แผนภูมิแสดงอัตราค่าเช่าแยกตามประเภทอาคารสำนักงานและทำเลที่ตั้ง

ตารางแสดงพื้นที่สำนักงานให้เช่าและอัตราการเช่าพื้นที่สำนักงาน

พื้นที่	ไตรมาส 2/2566		
	พื้นที่สำนักงานรวม (ล้าน ตร.ม.)	พื้นที่ที่ถูกครอบครอง (ล้าน ตร.ม.)	อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)
สำนักงานในพื้นที่กรุงเทพมหานคร	9.39	7.91	84.2
สำนักงาน ในพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรม	4.75	4.02	84.6
สำนักงาน เกรดเอ พลัส ในพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรม	0.40	0.25	62.5
สำนักงาน เกรดเอ ในพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรม	0.90	0.75	83.3

ที่มา : ฝ่ายวิจัย บริษัท ซีบีอาร์อี ประเทศไทย จำกัด

4 ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงโดยรวมเพื่อตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น โดยคณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง (Risk Management Committee) ซึ่งประกอบด้วยผู้รับผิดชอบหลักของแต่ละฝ่ายงานโดยตรง มีหน้าที่ ระบุ วิเคราะห์ ประเมิน ทบทวน และกำหนดมาตรการจัดการความเสี่ยง และรายงานผลการบริหารความเสี่ยงให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบเป็นรายไตรมาส โดยในการพิจารณาความเสี่ยงที่สำคัญจะพิจารณาปัจจัยทั้งภายนอกและภายใน พิจารณาทั้งด้านโอกาสเกิดและผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น โดยครอบคลุมความเสี่ยงในด้านต่าง ๆ ได้แก่ ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategy Risk) ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน (Operational Risk) ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk) ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Compliance Risk) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่ (Emerging Risk) และความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (Environment Social Governance Risk) ปัจจัยความเสี่ยงของกองทรัสต์แบ่งออกเป็น 6 ด้าน และในแต่ละด้านมีความเสี่ยงที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

4.1. ปัจจัยเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategy Risk)

1) **ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ ได้แก่ ความเสี่ยงของอุปทานของพื้นที่เช่าสำนักงานในอนาคตเพิ่มมากขึ้น**

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการแข่งขันในธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในอนาคต เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาด และการเพิ่มขึ้นของอาคารสำนักงานให้เช่า ซึ่งส่งผลให้อุปทานของตลาดเพิ่มขึ้น ทำให้มีการแข่งขันสูงขึ้น และอาจทำให้ผู้เช่ามีอำนาจต่อรองมากยิ่งขึ้น ดังนั้น เพื่อเป็นการเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน บริษัท ฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้ร่วมกันกำหนดแผนงานและกลยุทธ์ทางการตลาดที่เหมาะสมกับสภาวะตลาดและสภาวะเศรษฐกิจ เพื่อรักษาผู้เช่าที่มีคุณภาพ และแสวงหาผู้เช่ารายใหม่ รวมถึงปรับปรุงและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้มีสภาพดี ปลอดภัย มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่เหมาะสมให้กับผู้เช่า เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดหาผลประโยชน์ นอกจากนี้ ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้ง 2 อาคารมีข้อได้เปรียบเนื่องจากตั้งอยู่พื้นที่

ศูนย์กลางพาณิชยกรรม ศูนย์กลางทางสังคมและเศรษฐกิจ ตัวอาคารเชื่อมต่อกับระบบขนส่งสาธารณะรถไฟฟ้า BTS ซึ่งยังคงเป็นสิ่งที่ผู้เช่าให้ความสำคัญในการเลือกเช่าพื้นที่สำนักงาน

2) **ความเสี่ยงจากสถานการณ์ตลาดสำนักงานให้เช่า เปลี่ยนจากตลาดของผู้ให้เช่าเป็นตลาดของผู้เช่า ซึ่งอาจส่งผลต่อการเพิ่มอัตราค่าเช่า**

ถึงแม้ว่าภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานคร ช่วงครึ่งแรกของปี 2566 จะปรับตัวดีขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจหลังวิกฤติเชื้อไวรัสโควิด-19 คลี่คลาย ภาคธุรกิจมีการเพิ่มการจ้างงานจึงมีความต้องการพื้นที่สำนักงานอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการทำงานที่ทยอยกลับเข้าสู่สำนักงานมากขึ้น แต่ในขณะเดียวกันมีอุปทานเป็นอาคารสำนักงานใหม่เข้าสู่ตลาดในเขตพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรมจำนวน 2 โครงการ อีกทั้งใน 1-3 ปีข้างหน้าจะมีโครงการอาคารสำนักงานใหม่ซึ่งอยู่ระหว่างก่อสร้างเข้าสู่ตลาดเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 64 โดยเป็นอุปทานใหม่ในเขตพื้นที่พาณิชยกรรม อาจส่งผลให้ตลาดพื้นที่อาคารสำนักงานเป็นตลาดของผู้เช่ามากกว่าผู้ให้เช่า ผู้เช่ามีอำนาจการต่อรองที่สูงขึ้น โดยปัจจุบันผู้เช่าให้ความสำคัญในการพิจารณาคัดเลือกพื้นที่เช่าในอาคารที่มีคุณภาพ ทั้งในเรื่องของระดับราคาที่เหมาะสมเพื่อควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่าย การบริการที่สามารถรองรับการทำงานที่มีความหลากหลาย ตลอดจนอาคารที่ให้ความสำคัญด้านความยั่งยืน จึงส่งผลให้กองทรัสต์มีข้อจำกัดในการปรับขึ้นอัตราค่าเช่าและไม่สามารถกำหนดอัตราค่าเช่าที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยของอัตราค่าเช่าอาคารสำนักงานใหม่ที่จะเข้าสู่ตลาดในอนาคต กองทรัสต์จึงมีการจัดทำแผนการดำเนินงานเพื่อวางกลยุทธ์สำหรับใช้ในการบริหารงานให้บรรลุตามเป้าหมายที่กำหนดไว้

4.2. ปัจจัยเสี่ยงด้านการดำเนินงานของกองทรัสต์ (Operational Risk)

1) **ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้บริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่จัดหาผลประโยชน์ และบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น การหาผู้เช่ารายใหม่ การต่อสัญญาเช่า การจัดทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ การโฆษณาประชาสัมพันธ์ การบำรุงรักษา การปรับปรุงและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมในการจัดหาผลประโยชน์ โดยการบริหารจัดการดังกล่าวจะส่งผลโดยตรงต่อผลประกอบการของกองทรัสต์ ทั้งนี้ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือหากมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือบุคลากรสำคัญของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์โดยตรง ทางผู้จัดการกองทรัสต์มีบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถในหน้าที่งานที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรม ซึ่งสามารถบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์แทนได้ในระหว่างสรรหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่น

2) **ความเสี่ยงที่เกิดจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

แม้ว่ากองทรัสต์จะได้กำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างระมัดระวัง อย่างไรก็ตาม ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจเกิดขึ้นได้ เนื่องจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจทำหน้าที่การบริหารจัดการ และ/หรืออาจมีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานอื่น ๆ ที่กองทรัสต์มิได้ลงทุนในอนาคต

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีได้กำหนดมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินการของกองทรัสต์ โดยในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กำหนดหน้าที่ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และกำหนดเขตพื้นที่ในการไม่ประกอบธุรกิจแข่งขันกับธุรกิจของกองทรัสต์ไว้อย่างชัดเจน ซึ่งในส่วนของหน้าที่ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งเปิดเผยความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นให้ถูกต้องครบถ้วนและตรงต่อความเป็นจริงให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีทราบ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่ดำเนินการใด ๆ อันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

4.3. **ปัจจัยเสี่ยงด้านการเงิน** (Financial Risk)

1) **กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ และจะมีผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ลดลงตามส่วนไปด้วย**

กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ อันเนื่องมาจากการประเมินมูลค่าของสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราการเช่าพื้นที่ และ/หรืออัตราค่าเช่า และ/หรือค่าบริการสาธารณูปโภค หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าว อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ มูลค่าหน่วยทรัสต์ และ/หรือการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม บริษัท ฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ยังคงแสวงหาโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพ โดยพิจารณาถึงความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ และโอกาสเติบโตในอนาคตอย่างต่อเนื่อง รวมถึงปรับปรุงและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้มีสภาพดีอยู่เสมอ เพื่อคงไว้ซึ่งคุณภาพอาคารเขียวตามมาตรฐาน LEED และพร้อมในการจัดหาผลประโยชน์อย่างต่อเนื่อง รวมถึงการพัฒนาเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่า ทั้งในด้านความยั่งยืนการใช้พลังงานอย่างรู้คุณค่า การคำนึงถึงสิ่งแวดล้อมและชุมชนทั้งภายในและภายนอกทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และการบริหารจัดการด้านขยะอย่างมีประสิทธิภาพ ตลอดจนการพัฒนาระบบทางด้านเทคโนโลยีและดิจิทัลที่ช่วยสนับสนุนและอำนวยความสะดวกให้กับผู้เช่าให้สามารถทำงานทั้งในสถานที่หรือนอกสถานที่ได้อย่างประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

2) **ความเสี่ยงที่อาจเสียผู้เช่าพื้นที่รายที่มีความสำคัญอาจส่งผลกระทบด้านลบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์**

รายได้หลักของกองทรัสต์มาจากค่าเช่าค่าบริการของผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่ากับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดังนั้น หากกองทรัสต์ต้องเสียผู้เช่ารายที่มีความสำคัญ และไม่สามารถหาลูกค้ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าดังกล่าวได้ อาจจะส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ บริษัท ฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จึงได้กำหนดให้การเข้าทำสัญญาเช่ากับกองทรัสต์ ผู้เช่าจะต้องวางเงินประกันการเช่าเทียบเท่ากับค่าเช่าค่าบริการจำนวน (3) สามเดือน ดังนั้น กรณีที่ผู้เช่ายกเลิกสัญญาก่อนกำหนด โดยไม่ได้มีสาเหตุจากการที่กองทรัสต์ปฏิบัติผิดสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิยึดเงินประกันการเช่าทั้งหมดเพื่อชดใช้ค่าเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการเลิกสัญญาดังกล่าว ซึ่งการกำหนดเรื่องการวางเงินประกันในสัญญานี้จะช่วยลดความเสี่ยงและผลกระทบด้านลบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ทางหนึ่ง

นอกจากนี้ สำหรับผู้เช่าที่ใกล้จะครบกำหนดสัญญา และมีความประสงค์ที่จะไม่ต่อสัญญา ผู้เช่าจะต้องบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 180 วัน หรือ 6 เดือนก่อนสัญญาสิ้นสุดลง โดยระยะเวลาดังกล่าวเป็นระยะเวลาที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่ได้

4.4. **ปัจจัยเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎระเบียบ** (Compliance Risk)

ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดหลายด้าน

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ได้แก่ กฎหมายด้านสุขอนามัย กฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมมลภาวะทางอากาศ มลภาวะทางน้ำ การทิ้งของเสีย การควบคุมมลภาวะทางเสียงภายใต้กฎหมายเหล่านี้ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ที่ควบคุมการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ อาจมีความรับผิดซึ่งรวมถึงโทษปรับหรือจำคุกหากฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจต้องมีค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าว หากมีการปนเปื้อน หรือเกิดมลภาวะต่าง ๆ หรือหากไม่สามารถแก้ไขมลภาวะต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น อาจส่งผลให้กองทรัสต์มีความรับผิดหรือผลกระทบทางลบอย่างมีนัยสำคัญในการนำอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนออกให้เช่า

อย่างไรก็ดี บริษัท ฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ และกฎเกณฑ์อย่างเคร่งครัด โดยเฉพาะอย่างยิ่งหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับด้านสิ่งแวดล้อม โดยในการดำเนินงานจะมีการควบคุมมลภาวะทางอากาศ มลภาวะทางน้ำและการควบคุมมลภาวะทางเสียง ซึ่งไม่เพียงแต่ทำตามข้อกำหนดของกฎหมายเท่านั้น แต่ยังพัฒนาประสิทธิภาพเครื่องจักรและอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ช่วยลดการปล่อยมลภาวะและการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพอีกด้วย

4.5. **ปัจจัยเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่** (Emerging Risk)

1) **ความเสี่ยงที่ผู้เช่าในบางธุรกิจยังได้รับผลกระทบต่อเนื่องจากสถานการณ์โรคระบาด และภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว ซึ่งส่งผลให้อาจผิดนัดชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือขอยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด หรืออาจจะไม่ต่อสัญญา**

ถึงแม้ภาพรวมเศรษฐกิจไทย ของปี 2566 จะมีการขยายตัวในทิศทางที่ดีขึ้น และโรคระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 เริ่มคลี่คลาย แต่เศรษฐกิจไทยยังคงเผชิญกับความเสี่ยงและข้อจำกัดต่างๆ ได้แก่ เงื่อนไขทางการเมืองที่อาจส่งผลต่อบรรยากาศทางเศรษฐกิจ ความเสี่ยงจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจและความผันผวนของตลาดการเงินโลก ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจของผู้เช่าทั้งทางตรงและทางอ้อมอย่างต่อเนื่อง ทำให้ผู้เช่ามีการพิจารณาเงื่อนไขการเช่าทั้งในเรื่องของการขอปรับลดพื้นที่เช่า การชะลอหรือผิดนัดการชำระค่าเช่า ค่าบริการ การขอยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดหรือการไม่ต่อสัญญาเช่า และการต่อรองอัตราค่าเช่า เพื่อควบคุมต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของผู้เช่า จากปัจจัยเสี่ยงข้างต้นผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้มีการกำหนดแผนงานในการติดตามสถานการณ์ของผู้เช่าอย่างใกล้ชิด เพื่อพิจารณาถึงแนวโน้มการต่อสัญญาด้วยกลยุทธ์ในเชิงรุก และการกำหนดแผนงานในการบริหารจัดการพื้นที่เช่าที่มีความยืดหยุ่นและเหมาะสมกับสถานการณ์ตลาดอาคารสำนักงานในปัจจุบัน

2) **ความเสี่ยงสืบเนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโควิด 19 (COVID-19) ทำให้รูปแบบการทำงานเปลี่ยนแปลงไป และทำให้ส่งผลกระทบกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์**

ภายหลังการคลี่คลายของการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ที่ส่งผลให้ธุรกิจของผู้เช่าในหลายๆ บริษัทมีการปรับนโยบายการทำงานเป็นทั้งในรูปแบบทำงานจากที่บ้าน (Work Form Home) หรือการทำงานแบบผสมผสาน (Hybrid Working) จึงเป็นเหตุให้มีการพิจารณาปรับลดพื้นที่เช่าหรือผู้เช่าต่อรองในเรื่องของอัตราค่าเช่าเพื่อเป็นการควบคุมต้นทุนค่าใช้จ่ายให้กับบริษัท รวมไปถึงการพิจารณาย้ายสำนักงานไปที่อาคารสำนักงานที่มีค่าใช้จ่ายต่ำกว่า

โดยในปี 2566 ยังมีบริษัทผู้เช่าบางรายที่ยังคงนโยบายการทำงานทั้งรูปแบบทำงานจากที่บ้านและแบบผสมผสาน แต่ในขณะเดียวกันก็ยังมีบริษัทที่ให้พนักงานกลับเข้าทำงานที่สำนักงานมากขึ้นจากปีก่อนหน้า

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้มีการกำหนดแผนงานและกลยุทธ์ให้มีความเหมาะสมสำหรับการเสนอต่อสัญญากับผู้เช่าเดิม และการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถรักษาระดับอัตราการเช่าได้ในระดับที่น่าพอใจ

3) **ความเสี่ยงของสถานะการณ์ทางการเมืองที่อาจจะเกิดขึ้นและส่งผลกระทบ**

ในปี 2566 จากการที่ประเทศไทยมีการจัดตั้งรัฐบาลใหม่ จากการรวมพรรคการเมืองเพื่อจัดตั้งรัฐบาล ซึ่งอาจส่งผลให้มีความไม่แน่นอนทางการเมือง ทั้งในเรื่องการแข่งขันทางด้านการกำหนดนโยบายระหว่างพรรคร่วมรัฐบาล การขาดเสถียรภาพของรัฐบาลจากปัญหาความขัดแย้งภายใน ความเชื่อมั่นของ

สังคมที่มีต่อรัฐบาล ความไม่ชัดเจนของนโยบายในการบริหารประเทศ การกำหนดนโยบายที่จะช่วยส่งเสริมการขับเคลื่อนเศรษฐกิจในสภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวในปัจจุบัน ความเป็นไปได้ของเหตุการณ์ความไม่สงบที่อาจจะเกิดขึ้น เช่น การชุมนุม หรือประท้วง จากความไม่พอใจของบางกลุ่ม เป็นต้น จากปัจจัยข้างต้นอาจส่งผลให้เกิดความกังวลต่อภาพรวมของเศรษฐกิจประเทศไทยในหลายๆ ด้าน ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทผู้เช่าของทั้ง 2 อาคาร

จากปัจจัยเสี่ยงของสถานะการณ์ทางการเมือง กองทรัสต์ยังคงเฝ้าระวังและติดตาม ถึงปัจจัยเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้น จึงได้กำหนดให้มีแผนรองรับสถานการณ์ฉุกเฉิน พร้อมด้วยแผนงานที่จะรองรับความเสี่ยงให้ครบทุกด้าน

4.6. ความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (Environment Social Governance Risk)

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

จากสภาวะโลกร้อนส่งผลให้สภาพภูมิอากาศในปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วและมีแนวโน้มรุนแรงมากขึ้น ทำให้หลายพื้นที่ของประเทศไทยเกิดภัยพิบัติทางธรรมชาติและปัญหาสิ่งแวดล้อม เช่น พายุฝน ภาวะน้ำท่วม ฝุ่นควันและฝุ่น PM 2.5 เป็นต้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสุขอนามัยของผู้ใช้อาคารและก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงการดำเนินงานและการให้บริการ ปัจจุบันประเทศไทยได้ให้ความสำคัญต่อการจัดการปัญหาภาวะโลกร้อน และได้มีการตั้งเป้าหมายการดำเนินงานเพื่อแก้ไขปัญหาการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศตามกรอบความตกลงปารีส เพื่อบรรลุเป้าหมายความเป็นกลางทางคาร์บอน (Carbon Neutral) ภายในปี พ.ศ. 2593 และบรรลุเป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero Emission) ภายใน พ.ศ. 2608

ทั้งนี้ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ร่วมกันกำหนดนโยบายและแผนการดำเนินงานให้สอดคล้องไปกับแนวนโยบายของกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) ในการกำหนดเป้าหมายและกลยุทธ์ในการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net-Zero Carbon roadmap) ภายในปี พ.ศ. 2593 การควบคุมการเพิ่มของอุณหภูมิโลกไม่เกิน 1.5 องศาเซลเซียส โดยการแสวงหาความเป็นไปได้และโอกาสในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ สำหรับปีบัญชี 2566 กองทรัสต์มีการดำเนินการในการปรับปรุงอุปกรณ์และลักษณะทางกายภาพของอาคาร เพื่อลดการใช้พลังงาน อาทิ ลดการใช้พลังงานไฟฟ้า ลดการใช้พลังงานน้ำ การศึกษาการใช้พลังงานทดแทน และการลดผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติจากการดำเนินธุรกิจ ตลอดจนตระหนักและส่งเสริมการพัฒนาความยั่งยืนในทุกมิติ ทั้งด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล

อีกทั้ง บริษัทมีรายการการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศ หรือ TCFD (Task Force on Climate-Related Financial Disclosure) ในส่วนที่ 3 หัวข้อการควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยงไว้ในรายงานฉบับนี้

5. ข้อพิพาททางกฎหมายและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ ชมิยมจ ยฐ.

– ไม่มี –

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

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