

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์



ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนแวนเจอร์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Golden Ventures Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	GVREIT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ผู้สอบบัญชี	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย 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	ประเภทไม่รับได้ถือนหน่วยทรัสต์

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

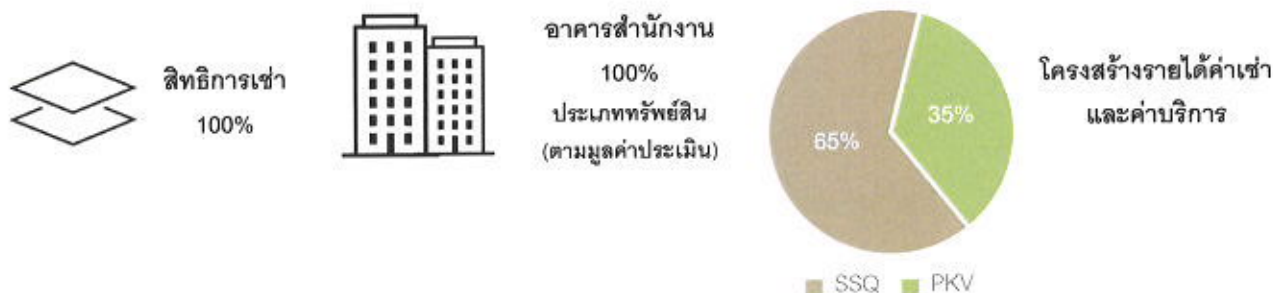
Market Cap (ล้านบาท)	5,255.46 ล้านบาท	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	6.45 บาท/หน่วย
จำนวนหน่วย	814,800,000 หน่วย	ทุนจดทะเบียน	8,046.15 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	8,271.12 ล้านบาท	NAV (ต่อหน่วย)	10.1511
Par (บาทต่อหน่วย)	9.875	วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	22 มีนาคม 2559
Price/NAV	0.6354 เท่า	อายุสัญญาเช่าที่ดินเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	15.31 ปี

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์



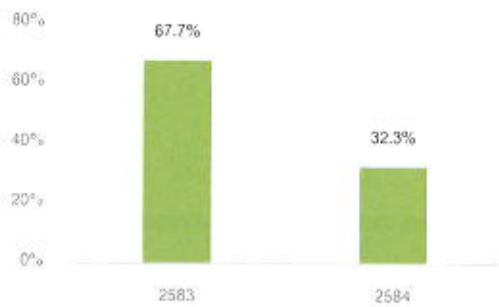
สินทรัพย์รวม	11,370.49 ล้านบาท	กำไร/(ขาดทุนสะสม)	167.76 ล้านบาท
หนี้สินรวม	3,099.37 ล้านบาท	สัดส่วนการกู้ยืม	ร้อยละ 17.58 ของ Total Asset
ส่วนทุน	8,271.12 ล้านบาท	เครดิต เรตติ้ง	"A-" (Outlook – Stable)

สัดส่วนการลงทุน

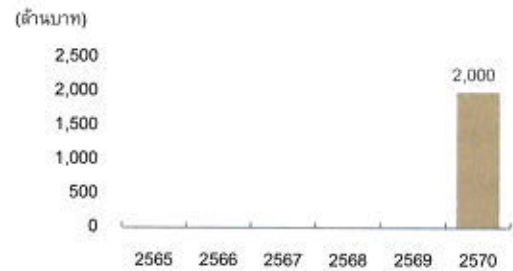


ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

อายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก



รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม



ราคาประเมินทรัพย์สิน



ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
โครงการปาร์ควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์	3,042.00	บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด
โครงการสาทร สแควร์	6,290.00	บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด

นักลงทุนสามารถศึกษาข้อมูล รายงานการประเมินได้ที่



ผู้ถือหน่วยขายในใจ



รายชื่อ	จำนวนหน่วย	สัดส่วน %
1. บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	209,846,500	25.75
2. บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	57,585,700	7.07
3. สำนักงานประกันสังคม	55,966,300	6.87
4. บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	55,700,000	6.84
5. บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	43,706,500	5.36

Foreign Limit	49.00 %
Current Foreign Holding	1.21 %

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

พ

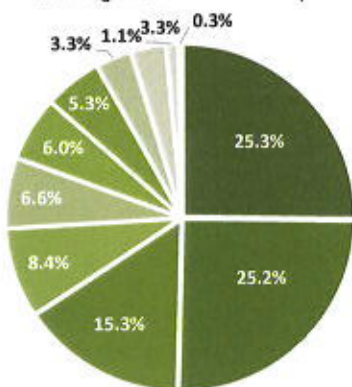
ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชีนั้น ไม่เกิน 4 ครั้ง ต่อรอบปีบัญชี ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90

รายการ	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	ตั้งแต่จัดตั้ง
เงินปันผล (บาทต่อหน่วย) ไม่รวมการประกันรายได้	0.8206	0.8568	0.7987	0.7677	0.7791	0.7856	0.7920	0.7824	7.4241
เงินปันผล (บาทต่อหน่วย) จากส่วนของประกันรายได้	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินลงทุน (บาทต่อหน่วย)	-	-	-	-	-	-	-	-	0.1250

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า/แบ่งรายได้

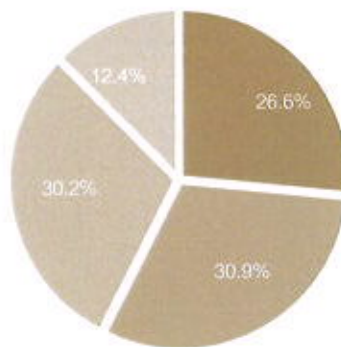
SWOR

สัดส่วนผู้เช่าแยกตามประเภทธุรกิจ



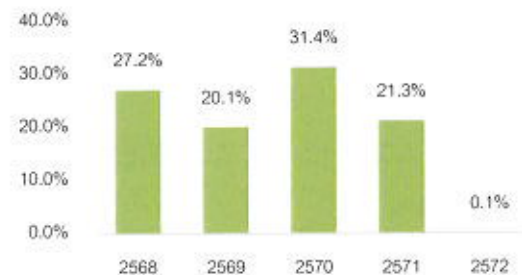
- สินค้าอุปโภคและบริโภค
- การเงิน/สถาบันการเงิน
- เทคโนโลยี
- บริการผู้บิโภค
- อื่น ๆ
- อุตสาหกรรม
- บริการ
- สุขภาพ
- อสังหาริมทรัพย์และการก่อสร้าง
- บริการอาหารและเครื่องดื่ม

สัดส่วนรายได้จากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก

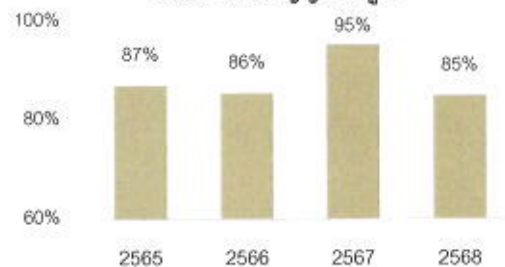


(ล้านบาทต่อปี)

สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา



อัตราการใช้สัญญาของผู้เช่า

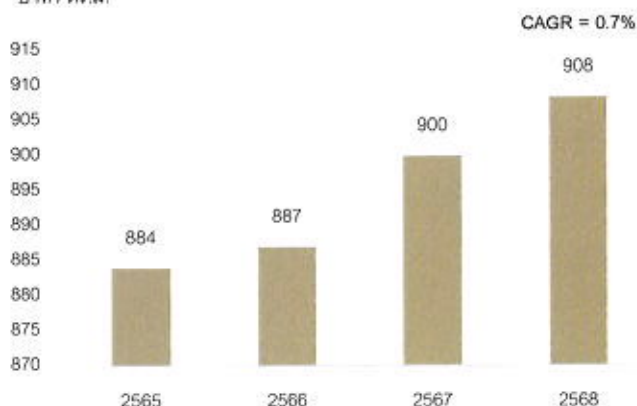


หมายเหตุ: คำนวณตามปีบัญชี สิ้นสุด 30 กันยายน 2568

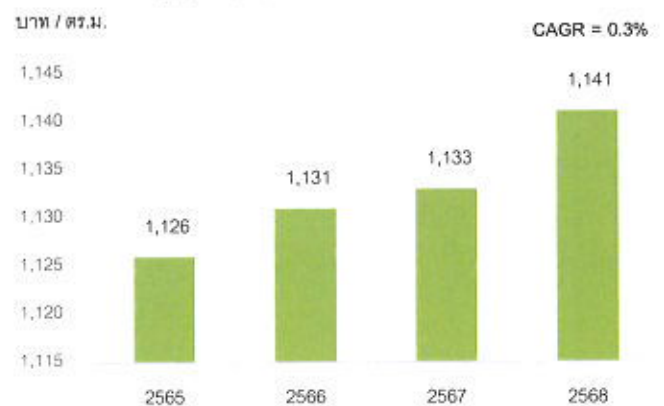
ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

พ

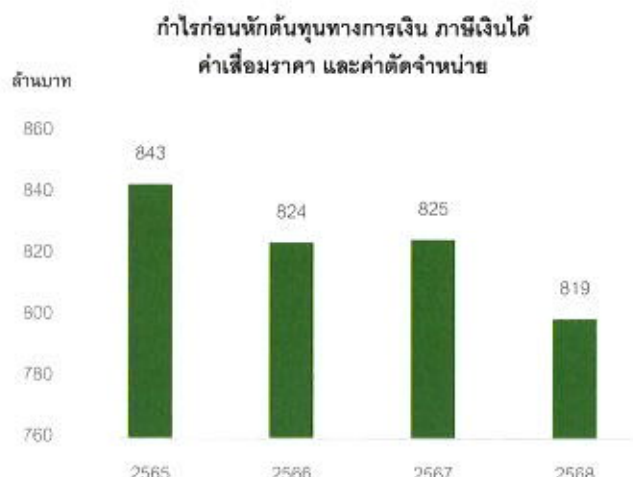
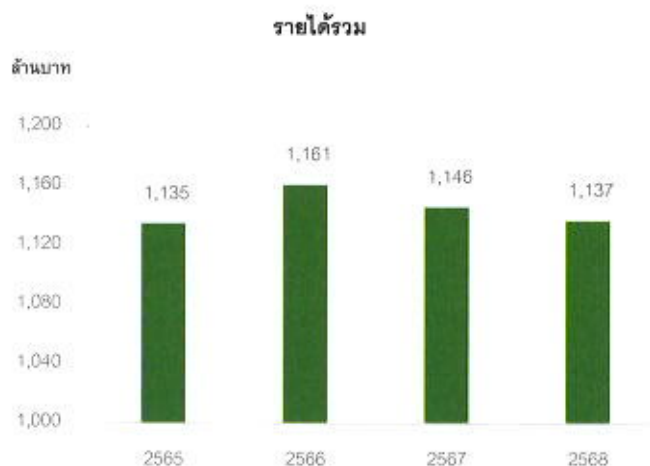
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย อาคารสาทร สแควร์



อัตราค่าเช่าเฉลี่ย อาคารปาร์ค เวเนเชอร์



ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์




ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (ล้านบาท)	2568	2567	2566
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,121.82	1,133.52	1,153.04
รายได้อื่นๆ	14.94	12.18	7.66
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย (EBITDA)	819.95	825.03	824.49
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	167.76	457.67	565.72
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU)	0.2059	0.5617	0.6943
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	0.7824	0.7920	0.7856
ส่วนของลงทุน (บาท)	-	-	-
หนี้สิน / สินทรัพย์รวม (เท่า)	0.17	0.17	0.17
ดอกเบี้ย (%)	3.63%	3.63%	3.63%
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	756.77	655.07	967.00
เงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมจัดหาเงิน	781.00	785.83	797.74
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(24.24)	(130.76)	169.26
สินทรัพย์สุทธิ	8,271.12	8,754.96	8,935.52
ราคา / สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า)	0.64	0.61	0.55
ประโยชน์ตอบแทน (%) ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	12.13%	12.00%	13.09%
มูลค่าตลาด	5,255.46	5,377.68	4,888.80
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	6.45	6.60	6.00

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์/กองทุนถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ 

ในปี 2568 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุน เท่ากับ 1,136.76 ล้านบาท ลดลง 8.94 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.78 จากผลการดำเนินงานเดียวกันในปีก่อนหน้า และมีค่าใช้จ่ายรวม ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากต้นทุนการเช่าและบริการ ต้นทุนทางการเงินและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ เท่ากับ 483.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.53 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.58 จากผลการดำเนินงานเดียวกันในปีก่อนหน้า ซึ่งเป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมอาคารจากเหตุการณ์แผ่นดินไหว เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 ที่ผ่านมา คิดเป็นมูลค่าประมาณ 18.82 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมความเสียหายดังกล่าวอยู่ระหว่างการเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนกับบริษัทประกันภัย ทั้งนี้หากพิจารณาเฉพาะต้นทุนการเช่าและบริการ กองทรัสต์สามารถควบคุมต้นทุนดังกล่าวให้ลดลง 9.42 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.11 เมื่อเทียบกับปีก่อน ส่งผลให้กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 697.85 ล้านบาท ลดลง 11.47 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.62 จากผลการดำเนินงานเดียวกันในปีก่อนหน้า

กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนรวมเท่ากับ 530.09 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ประจำปี 2568 ซึ่งลดลงจำนวน 501.00 ล้านบาท สอดคล้องกับอายุสิทธิการเช่าที่ลดลงโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการทางบัญชีที่ไม่ได้ส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดจริงของกองทรัสต์แต่อย่างใด ส่งผลให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 167.76 ล้านบาท ลดลง 289.91 ล้านบาท หรือร้อยละ 63.35 จากผลการดำเนินงานเดียวกันในปีก่อนหน้า

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด 

- ไม่มีเงื่อนไข -

-สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน 

ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ประจำปี 2561 ได้มีมติอนุมัติให้กองทรัสต์ดำเนินการออกและเสนอขายหุ้นกู้ (Debentures) วงเงินไม่เกิน 2,000 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ไปชำระคืนภาระเงินกู้ของกองทรัสต์บางส่วน โดย ณ สิ้นรอบผลการดำเนินงานประจำปี 2568 กองทรัสต์มีรายละเอียดสถานะการกู้ยืมและสถานะหนี้สินคงเหลือภายหลังการชำระคืนด้วยเงินที่ได้รับจากการเสนอขายหุ้นกู้ดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	หุ้นกู้ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์แวนเจอร์ (GVREIT) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570
ชื่อผู้ออกหุ้นกู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์แวนเจอร์ (ซึ่งกระทำการแทนโดยทรัสต์)
เครดิต เรตติ้ง	A-/TRIS (Outlook – "Stable") ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568
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 (ตามจุดหักสาม) ต่อปี ตลอดอายุหุ้นกู้
งวดการจ่ายดอกเบี้ย	จะชำระดอกเบี้ย ทุก ๆ 6 (หก) เดือน ในวันที่ 30 เมษายน และวันที่ 30 ตุลาคม ของแต่ละปีตลอดอายุหุ้นกู้ โดยชำระดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 30 ตุลาคม พ.ศ. 2561 และชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

กองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญของการบริหารความเสี่ยงท่ามกลางการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยทั้งภายในและภายนอกที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ ดังนั้น กองทรัสต์จึงได้พัฒนาระบบการบริหารความเสี่ยงเพื่อให้มั่นใจว่าสามารถระบุ ทำความเข้าใจ และวางแผนรับมือกับความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทั่วถึงและมีประสิทธิภาพ สำหรับปัจจัยเสี่ยงของกองทรัสต์แบ่งออกเป็น 6 ด้าน และในแต่ละด้านมีความเสี่ยงที่สำคัญ ดังนี้

1. ปัจจัยเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategy Risk)

- ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ ได้แก่ การเพิ่มขึ้นของอุปทานพื้นที่เช่าสำนักงานให้เช่าที่จะเข้าสู่ตลาดในอนาคต
- ความเสี่ยงจากสถานการณ์ตลาดสำนักงานให้เช่า เปลี่ยนจากตลาดของผู้ให้เช่าเป็นตลาดของผู้เช่า

2. ปัจจัยเสี่ยงด้านการดำเนินงานของกองทรัสต์ (Operational Risk)

- ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารสังหาริมทรัพย์
- ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และผู้บริหารสังหาริมทรัพย์อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
- ความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอกที่อยู่นอกเหนือการควบคุม ได้แก่ ภัยธรรมชาติ เช่น แผ่นดินไหว เหตุการณ์สภาพอากาศรุนแรง ตลอดจน ความไม่สงบทางการเมือง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

3. ปัจจัยเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk)

- กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ และจะมีผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ลดลงตามส่วนไปด้วย
- ความเสี่ยงที่อาจสูญเสียผู้เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ อาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
- ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาด และการเพิ่มขึ้นของอุปทานของตลาด

4. ปัจจัยเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Compliance Risk)

- ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ภายใต้ข้อบังคับของประกาศ หลักเกณฑ์ กฎ ระเบียบและกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

5. ปัจจัยเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่ (Emerging Risk)

- ความเสี่ยงจากมาตรการภาษีนำเข้า (Import Tariffs) ของสหรัฐอเมริกา ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผู้เช่าที่มีรายได้จากการส่งออกไปยังสหรัฐฯ ในสัดส่วนที่มีนัยสำคัญ

6. ปัจจัยเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (Environment Social Governance Risk)

- ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ
- ความเสี่ยงจากการบริหารจัดการของเสีย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสังคมหรือชุมชนที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- ความเสี่ยงจากการดำเนินงานไม่ผ่านหลักเกณฑ์ กฎระเบียบ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ สำหรับระยะเวลา 1 ตุลาคม 2567 – 30 กันยายน 2568

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	จำนวนเงิน หน่วย: บาท	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ⁽¹⁾		ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ถัวเฉลี่ย ⁽²⁾
		เรียกเก็บจริง ⁽³⁾	เพดาน ⁽⁴⁾	
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	18,429,756	0.22	ไม่เกิน 1.0	0.22
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	9,047,189	0.11	ไม่เกิน 1.0	0.11
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,840,357	0.03	ตามที่จ่ายจริง	0.03
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	97,142,957	1.17	ไม่เกิน 5.0	1.17
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2,260,246	0.03	ตามที่จ่ายจริง	0.03
ต้นทุนการเช่าและบริการ	117,845,476	1.42	ตามที่จ่ายจริง	1.42
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	33,027,191	0.40	ตามที่จ่ายจริง	0.40
ต้นทุนทางการเงิน	101,305,637	1.22	ตามที่จ่ายจริง	1.22
ค่าเบี้ยประกัน	5,145,935	0.06	ตามที่จ่ายจริง	0.06
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์	43,213,676	0.52	ตามที่จ่ายจริง	0.49
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	8,649,033	0.10	ตามที่จ่ายจริง	0.10
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	438,907,453	5.31		5.27

หมายเหตุ: (1) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก เท่ากับ 8,150,766,757 บาท

(2) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิโดยใช่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยรายปี เท่ากับ 8,778,293,176 บาท

(3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจริงเป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

(4) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเพดานเป็นอัตราที่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

(5) ไม่มีการเรียกเก็บตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูลติดต่อ



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

ส่วนที่ 2 การดำเนินการของกองทรัสต์

1. ข้อมูลกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวจเจอร์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Golden Ventures Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	GVREIT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท นอร์ท สแตร รีลตี้ จำกัด
ทรัสต์	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด
อายุกองทรัสต์	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์
ระยะเวลาการเช่า	<ul style="list-style-type: none"> 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	ประเภทไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์
ทุนที่ชำระแล้ว	8,046,150,000 บาท

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

2.1 ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

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

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

กองทรัสต์จะนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัท นอร์ท สแตร รีลตี้ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ได้นำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าซึ่งจะได้รับค่าเช่าตามที่สำนักงาน ก.ล.ด. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนดในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่เช่าอาคารสำนักงาน การดำเนินงานของบริษัทฯ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การ



ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ดำเนินงานของบริษัทฯ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

กองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการระดมทุนจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลจำนวนรวม 8,148 ล้านบาท เงินจากการกู้ยืมเงินระยะยาว จำนวนรวม 2,000 ล้านบาท และเงินประกันการเช่า จำนวน 160 ล้านบาท (คิดเป็นประมาณร้อยละหกสิบแปด (68) ของเงินประกันการเช่าทั้งหมด) ไปลงทุนในโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ (โดยไม่รวมพื้นที่ในส่วนที่ประกอบกิจการโรงแรม ดี โอกูระ เพรสทิจ) และโครงการสาทร สแควร์ ("ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน") มูลค่าทรัพย์สินรวม 9,906 ล้านบาท และนำไปชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ *สำคัญ*

ในปีบัญชี 2568 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีการเปลี่ยนแปลงกรรมการบริษัท โดยแต่งตั้งให้นายสมบุญ วิจิตรชาวล เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทแทนนายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร กรรมการที่ลาออก มีผลตั้งแต่วันที่ 15 สิงหาคม 2568 เป็นต้นมา

กองทรัสต์มีการดำเนินงานและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญเพื่อเสริมสร้างศักยภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินและเพิ่มมูลค่าให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่อง โดยสามารถสรุปประเด็นสำคัญได้ดังนี้

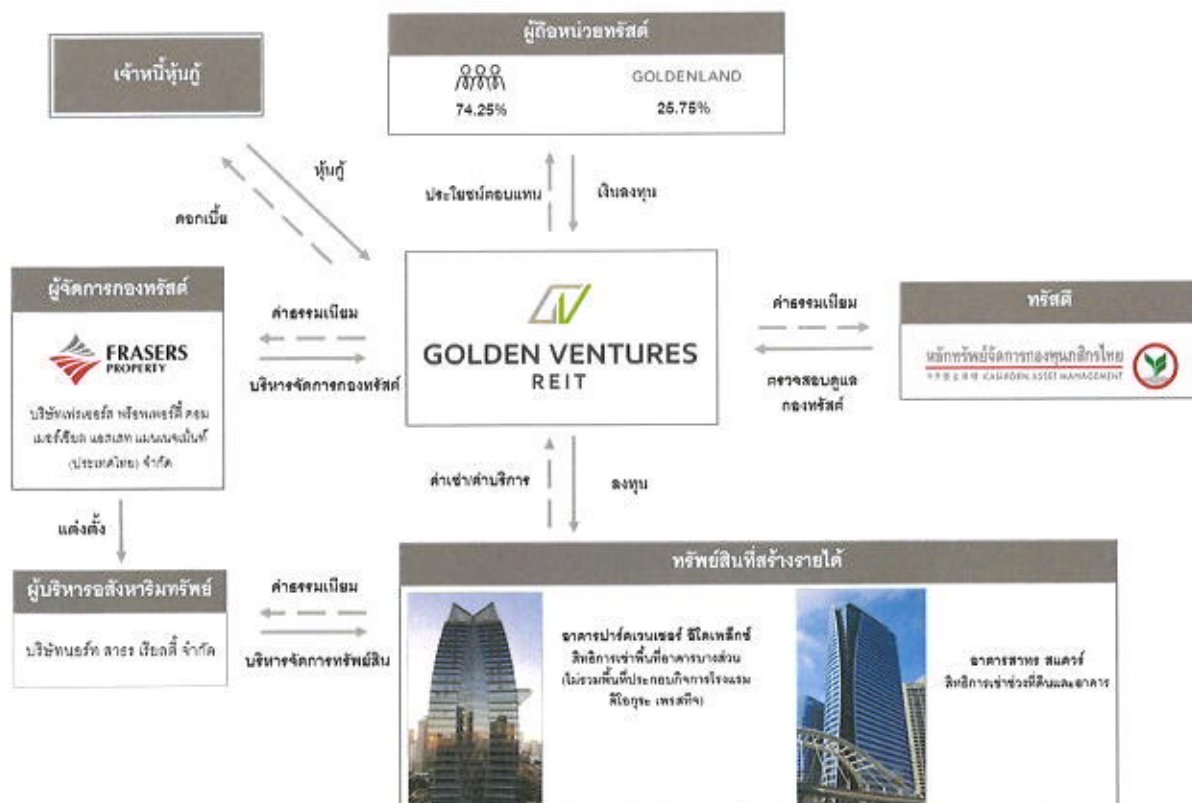
- **การปรับปรุงระบบบริหารจัดการอาคารและปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้พลังงาน** มีการดำเนินโครงการปรับปรุงระบบบริหารจัดการและควบคุมอัตโนมัติ (Building Automation System "BAS") เฟส 3 ซึ่งเป็นเฟสสุดท้ายตามแผนงานของกองทรัสต์ในการปรับปรุงระบบ BAS เพื่อช่วยทำให้การใช้นาพลังงานไฟฟ้า เครื่องปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบลิฟต์ และอุปกรณ์ต่าง ๆ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและลดความผิดพลาดจากการควบคุมด้วยมนุษย์ อีกทั้งมีการปรับปรุงระบบควบคุมการทำงานของเครื่องทำน้ำเย็นอย่างต่อเนื่อง เพื่อลดการสิ้นเปลืองของอุปกรณ์ เพิ่มประสิทธิภาพการทำความเย็น รวมถึงช่วยประหยัดพลังงานภายในอาคารเพิ่มขึ้น
- **การบริหารความยั่งยืน (Sustainability Management)** กองทรัสต์ยังคงพัฒนาและยกระดับการดำเนินงานด้านความยั่งยืนอย่างต่อเนื่องโดยมุ่งเน้นการเสริมสร้างประสิทธิภาพด้านการจัดการพลังงาน การลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก และการบริหารทรัพยากรอย่างคุ้มค่า โดยในปี 2568 กองทรัสต์ได้เข้าร่วมการประเมินความยั่งยืนผ่านแพลตฟอร์ม GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) ซึ่งเป็นมาตรฐานสากลด้านความยั่งยืนสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยได้รับผลการประเมินระดับ 3 ดาวต่อเนื่องเป็นปีที่ 2 และได้พัฒนาการจัดเก็บข้อมูลด้านสิ่งแวดล้อมผ่านแพลตฟอร์ม Watershed เพื่อยกระดับคุณภาพข้อมูลด้านสิ่งแวดล้อมและสนับสนุนเป้าหมายด้านการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกในระยะยาว ทั้งนี้ การเข้าร่วมดังกล่าวสะท้อนถึงความ

2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

แม้ว่าบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จะมีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ทั้งในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่และเป็นผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์และมีบริษัทในเครือคือบริษัท นอร์ท สแตรเรียลตี้ จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีเกณฑ์และมาตรการในการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 3 หัวข้อ "การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์" โดยคำนึงถึงการรักษาประโยชน์สูงสุดให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

ทั้งนี้ การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 หรือ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถศึกษาข้อมูลสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพิ่มเติมได้ที่ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนสิทธิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์

แผนภาพโครงสร้างของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์กิลด์เด็นเวนเจอร์



ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

2.4 ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์

Amint ✓

รายละเอียดการลงทุน โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์	
รายการ	รายละเอียด
ลักษณะการลงทุน	1. สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคารโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ พร้อมทั้ง ส่วนควบของอาคาร และงานระบบโดยไม่รวมพื้นที่ในส่วนที่ประกอบกิจการโรงแรม ดิ โอกระบ เพรสทีจ กรุงเทพฯ บริเวณชั้น 23 – 34 บางส่วนของบริเวณชั้น 1 – 8 (ยกเว้นชั้น 5) บางส่วนของบริเวณชั้นดาดฟ้า และบางส่วนของบริเวณชั้นใต้ดิน 2. กรรมสิทธิ์เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์
ระยะเวลาลงทุน	ประมาณ 26 ปี ซึ่งในปัจจุบันมีระยะเวลาคงเหลือโดยประมาณ 15 ปี 11 เดือน 5 วัน (สิ้นสุดวันที่ 5 กันยายน พ.ศ. 2584 เท่ากับระยะเวลาสัญญาเช่าที่ดิน ที่บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด เช่าจาก หม่อมหลวง สุธาดา เกษมสันต์)
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	3,020 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า)
ราคาประเมินของทรัพย์สิน ณ 1 ตุลาคม 2568	3,042 ล้านบาท (บริษัท เดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด)
ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
ที่ตั้ง	ห้วยมถนพลินจิต-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 โอกระบ เพรสทีจ กรุงเทพฯ)
พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)	ประมาณ 27,421 ตารางเมตร (พื้นที่ในส่วนพื้นที่เช่าสำนักงาน พื้นที่พาณิชย์กรรม พื้นที่ห้องประชุม และพื้นที่เช่าเก็บของ)
ปีที่สร้างเสร็จ	ปี 2554 (อายุอาคารประมาณ 14 ปี)



ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

รายละเอียดการลงทุน โครงการสาทร สแควร์	
รายการ	รายละเอียด
ลักษณะการลงทุน	1. สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน 2. สิทธิการเช่าช่วงพร้อมทั้งส่วนควบและงานระบบอาคารสำนักงานสาทร สแควร์ 3. กรรมสิทธิ์เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์
ระยะเวลาลงทุน	ประมาณ 25 ปี ซึ่งในปัจจุบันมีระยะเวลาคงเหลือโดยประมาณ 15 ปี 5 วัน (สิ้นสุดวันที่ 6 ตุลาคม พ.ศ. 2583 เท่ากับระยะเวลาสัญญาเช่าที่บริษัท นอร์ท साठर เรียลตี้ จำกัด เข้าจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์)
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	6,878 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า)
ราคาประเมินของทรัพย์สิน ณ 1 ตุลาคม 2568	6,290 ล้านบาท (บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด)
ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
ที่ตั้ง	ห้วมุมถนนนราธิวาสราชนครินทร์-สาทร เชื่อมต่อโดยตรงจากรถไฟฟ้า (BTS) สถานีช่องนนทรี
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคาร	ที่ดินและอาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยที่ดินมีเนื้อที่รวม 5 ไร่ 60.32 ตารางวา
พื้นที่รวม (Gross Floor Area)	114,568 ตารางเมตร
พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)	ประมาณ 72,433 ตารางเมตร (พื้นที่ในส่วนพื้นที่เช่าสำนักงาน พื้นที่พาณิชย์กรรม และพื้นที่เช่าเก็บของ)
ปีที่สร้างเสร็จ	ปี 2554 (อายุอาคารประมาณ 14 ปี)





ส่วนที่ 2 การดำเนินการของกองทรัสต์

1) ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน โดยใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสดเป็นมูลค่าปัจจุบันของอายุสัญญาเช่าคงเหลือ วิธีดังกล่าวเป็นการพิจารณาประมาณการรายได้ของทรัพย์สินที่คาดว่าจะสามารถสร้างรายได้ในอนาคต โดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีความเห็นว่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ซึ่งประกอบด้วย อาคารสำนักงานโครงการปาร์ควินเซอร์ อีโคเพล็กซ์ และอาคารสำนักงานโครงการสาทร สแควร์ เป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ด้วยการปล่อยเช่าพื้นที่สำนักงานและพื้นที่พาณิชย์กรรมภายในอาคาร โดยมีสรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ ดังนี้

รายละเอียดการประเมินมูลค่า โครงการปาร์ควินเซอร์ อีโคเพล็กซ์		
วิธีการประเมินมูลค่า	พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) โดยใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสดเป็นมูลค่าปัจจุบัน	
ระยะเวลาโครงการคงเหลือ	15 ปี 11 เดือน 5 วัน นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
วันที่ประเมิน	1 ตุลาคม 2568	
วันที่สำรวจ	31 กรกฎาคม 2568	
สำหรับรอบระยะเวลา	ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2568 สิ้นสุดวันที่ 5 กันยายน 2584 (ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ)	
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	3,042,100,000 บาท (สามพันสี่สิบล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน)	
สมมติฐาน		
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ประมาณการ ต.ค. 2568 – ก.ย. 2569)	- พื้นที่สำนักงาน	1,117 บาท/ตร.ม./เดือน
	- พื้นที่พาณิชย์กรรม	2,603 บาท/ตร.ม./เดือน
	- พื้นที่ห้องเก็บของ	513 บาท/ตร.ม./เดือน
	- พื้นที่ห้องประชุม	571 บาท/ตร.ม./เดือน
อัตราการปรับค่าเช่า	- พื้นที่สำนักงาน	ปรับขึ้นร้อยละ 3.5
	- พื้นที่พาณิชย์กรรม	ปรับขึ้นร้อยละ 3.5
	- พื้นที่ห้องเก็บของ	ปรับขึ้นร้อยละ 3.5
	- พื้นที่ห้องประชุม	ปรับขึ้นร้อยละ 3.5
อัตราค่าเช่าพื้นที่	- พื้นที่สำนักงาน	ปีที่ 1 ร้อยละ 96 และ ปีที่ 2 ร้อยละ 96
	- พื้นที่พาณิชย์กรรม	ปีที่ 1 ร้อยละ 96 และ ปีที่ 2 ร้อยละ 96
	- พื้นที่ห้องเก็บของ	ปีที่ 1 ร้อยละ 95 และ ปีที่ 2 ร้อยละ 95

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

	- พื้นที่ห้องประชุม	ปีที่ 1 ร้อยละ 100 และ ปีที่ 2 ร้อยละ 100															
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ปีที่ 1 ตั้งแต่ ต.ค.2568 – ก.ย. 2569 รายละเอียดตามสัญญาแต่งตั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ปี</th><th>ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (รายปี)</th><th>ค่าธรรมเนียมผันแปร* (รายปี)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ปีที่ 1</td><td>17,784,282 บาท</td><td>ร้อยละ 6.20 ต่อปี</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 2</td><td>18,495,654 บาท</td><td>ร้อยละ 6.20 ต่อปี</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 3</td><td>19,235,478 บาท</td><td>ร้อยละ 6.20 ต่อปี</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 4 เป็นต้นไป</td><td>ปรับขึ้นร้อยละ 4 ต่อปีจากปีก่อน จนถึงสิ้นสุดสัญญา</td><td>ร้อยละ 6.20 ต่อปี</td></tr> </tbody> </table>	ปี	ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (รายปี)	ค่าธรรมเนียมผันแปร* (รายปี)	ปีที่ 1	17,784,282 บาท	ร้อยละ 6.20 ต่อปี	ปีที่ 2	18,495,654 บาท	ร้อยละ 6.20 ต่อปี	ปีที่ 3	19,235,478 บาท	ร้อยละ 6.20 ต่อปี	ปีที่ 4 เป็นต้นไป	ปรับขึ้นร้อยละ 4 ต่อปีจากปีก่อน จนถึงสิ้นสุดสัญญา	ร้อยละ 6.20 ต่อปี	
ปี	ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (รายปี)	ค่าธรรมเนียมผันแปร* (รายปี)															
ปีที่ 1	17,784,282 บาท	ร้อยละ 6.20 ต่อปี															
ปีที่ 2	18,495,654 บาท	ร้อยละ 6.20 ต่อปี															
ปีที่ 3	19,235,478 บาท	ร้อยละ 6.20 ต่อปี															
ปีที่ 4 เป็นต้นไป	ปรับขึ้นร้อยละ 4 ต่อปีจากปีก่อน จนถึงสิ้นสุดสัญญา	ร้อยละ 6.20 ต่อปี															
	* ค่าธรรมเนียมผันแปร คำนวณจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานและร้านค้า																
ค่าใช้จ่ายในการบริหารและดำเนินการ	<ul style="list-style-type: none"> ค่าบริการและจัดการอาคาร ร้อยละ 12.0 ของรายได้ทั้งหมด ค่าใช้จ่ายการขายและตลาด ร้อยละ 1.5 ของรายได้จากการดำเนินงาน ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ร้อยละ 3.0 ของรายได้รวมปีที่ 1- 4 และปรับเป็นร้อยละ 3.5 ในปี 5 เป็นต้นไป ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต ร้อยละ 2.0 ของรายได้รวมปีที่ 1- 4 และปรับเป็น ร้อยละ 2.5 ในปี 5 เป็นต้นไป 																
ค่าประกันภัยตามกรรมธรรม์	2,600,000 บาท																
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 8.50																

รายละเอียดการประเมินมูลค่า โครงการสาทร สแควร์	
วิธีการประเมินมูลค่า	พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) โดยใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสดเป็นมูลค่าปัจจุบัน
ระยะเวลาโครงการคงเหลือ	15 ปี 5 วัน นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่ประเมิน	1 ตุลาคม 2568
วันที่สำรวจ	29 กรกฎาคม 2568
สำหรับรอบระยะเวลา	ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2568 สิ้นสุดวันที่ 6 ตุลาคม 2583 (ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	6,289,900,000 บาท (หกพันสองร้อยแปดสิบล้านเก้าแสนบาทถ้วน)
สมมติฐาน	
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ประมาณการ ต.ค. 2568 – ก.ย. 2569)	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่สำนักงาน 910 บาท/ตร.ม./เดือน - พื้นที่พาณิชย์กรรม 1,472 บาท/ตร.ม./เดือน - พื้นที่ห้องเก็บของ 441 บาท/ตร.ม./เดือน

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

อัตราค่าเช่า	<ul style="list-style-type: none">- พื้นที่สำนักงาน ปรับขึ้นร้อยละ 3.5- พื้นที่สำนักงานพร้อมใช้งาน ปรับขึ้นร้อยละ 3.5- พื้นที่พาณิชย์กรรม ปรับขึ้นร้อยละ 3.5- พื้นที่ห้องเก็บของ ปรับขึ้นร้อยละ 3.5															
อัตราค่าเช่าพื้นที่	<ul style="list-style-type: none">- พื้นที่สำนักงาน ปีที่ 1 ร้อยละ 85 และ ปีที่ 2 ร้อยละ 87- พื้นที่พาณิชย์กรรม ปีที่ 1 ร้อยละ 95 และ ปีที่ 2 ร้อยละ 95- พื้นที่ห้องเก็บของ ปีที่ 1 ร้อยละ 70 และ ปีที่ 2 ร้อยละ 75															
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ปีที่ 1 ตั้งแต่ ต.ค.2568 – ก.ย. 2569 รายละเอียดตามสัญญาแต่งตั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)	<table><tr><th>ปี</th><th>ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (รายปี)</th><th>ค่าธรรมเนียมผันแปร* (รายปี)</th></tr><tr><td>ปีที่ 1</td><td>26,625,612 บาท</td><td>ร้อยละ 4.65 ต่อปี</td></tr><tr><td>ปีที่ 2</td><td>27,690,636 บาท</td><td>ร้อยละ 4.65 ต่อปี</td></tr><tr><td>ปีที่ 3</td><td>28,798,260 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> <p>* ค่าธรรมเนียมผันแปร คำนวณจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานและร้านค้า</p>	ปี	ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (รายปี)	ค่าธรรมเนียมผันแปร* (รายปี)	ปีที่ 1	26,625,612 บาท	ร้อยละ 4.65 ต่อปี	ปีที่ 2	27,690,636 บาท	ร้อยละ 4.65 ต่อปี	ปีที่ 3	28,798,260 บาท	ร้อยละ 4.65 ต่อปี	ปีที่ 4 เป็นต้นไป	ปรับขึ้นร้อยละ 4 ต่อปีจากปีก่อน จนถึงสิ้นสุดสัญญา	ร้อยละ 4.65 ต่อปี
ปี	ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (รายปี)	ค่าธรรมเนียมผันแปร* (รายปี)														
ปีที่ 1	26,625,612 บาท	ร้อยละ 4.65 ต่อปี														
ปีที่ 2	27,690,636 บาท	ร้อยละ 4.65 ต่อปี														
ปีที่ 3	28,798,260 บาท	ร้อยละ 4.65 ต่อปี														
ปีที่ 4 เป็นต้นไป	ปรับขึ้นร้อยละ 4 ต่อปีจากปีก่อน จนถึงสิ้นสุดสัญญา	ร้อยละ 4.65 ต่อปี														
ค่าใช้จ่ายในการบริหารและดำเนินการ	<ul style="list-style-type: none">- ค่าบริหารและจัดการอาคาร 9.5% ของรายได้ทั้งหมด- ค่าใช้จ่ายการขายและตลาด ร้อยละ 1.0 ของรายได้จากการดำเนินงาน- ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ร้อยละ 3.0 ของรายได้รวมปีที่ 1-4 และ ปรับเป็นร้อยละ 2.5 ในปี 5 เป็นต้นไป- ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต ร้อยละ 2.0 ของรายได้รวมปีที่ 1-4 และ ปรับเป็น ร้อยละ 2.5 ในปี 5 เป็นต้นไป															
ค่าประกันภัยตามกรรมธรรม์	3,313,378 บาท															
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 8.50															

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เกี่ยวข้อง ซึ่งประกอบด้วยทรัสต์และผู้ตรวจสอบบัญชี ได้ร่วมกันตรวจสอบ สมมติฐานหลักของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด ที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์ ซึ่งประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ตามระยะเวลาการเช่าคงเหลือ (Leasehold) พบว่า รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีความเหมาะสม เป็นไปตามประเภทของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ สมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าไม่พบสิ่งที่ไม่เหมาะสม สมมติฐานไม่มีความสมเหตุสมผลอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน และสมมติฐานในการประเมินฯ เป็นไปตามข้อมูลผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของกองทรัสต์และสอดคล้องกับภาพรวมของตลาดอาคารสำนักงาน

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

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

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์มีนโยบายในการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ระบุไว้ในหัวข้อ 2.4 “ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ลงทุน” ออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย โดยผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) เป็นผู้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยได้มอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัท นอร์ท สแธร์ เรียลตี้ จำกัด ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

ทั้งนี้ หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการบริหารงานให้เป็นตามนโยบายและแนวทางที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ซึ่งหน้าที่ดังกล่าว ได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้กำหนดไว้ ติดตามประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ ดำเนินการจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ค่าตอบแทนเพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีสามารถใช้งานได้และพร้อมจัดหาผลประโยชน์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ และเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ด้วยการโฆษณาผ่านทางสื่อต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่ การเจรจากับผู้ที่สนใจโดยตรง เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ในการดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่เข้าลงทุน ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการกำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ ดังนี้

2.5.1 กลยุทธ์ในการดำเนินงานหรือการจัดหาผลประโยชน์

ภายหลังการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้มีการกำหนดกลยุทธ์ที่สำคัญ เพื่อการพัฒนาและรักษาคุณภาพการให้บริการ พร้อมทั้งการปรับปรุง ดูแล รักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้มีความสมบูรณ์พร้อมใช้งาน เพื่อจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ โดยมีกลยุทธ์ที่สำคัญในการดำเนินธุรกิจ ดังต่อไปนี้

- **การบริหารจัดการทรัพย์สิน**

บริษัทฯ มีการกำหนดนโยบายทางด้านการกำหนดราคาเช่าในส่วนต่าง ๆ ของโครงการ โดยพิจารณาเทียบเคียงกับผู้ประกอบการอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกันให้สอดคล้องกับสภาพตลาดในสถานการณ์ปัจจุบัน เพื่อเพิ่มโอกาสให้สามารถแข่งขันในตลาดได้ ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังดำเนินการติดตามและควบคุมผลการดำเนินงานของโครงการ เพื่อให้ผลประกอบการของโครงการเป็นไปตามงบประมาณที่ตั้งไว้ ในกรณีที่ผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามเป้าหมาย บริษัทฯ จะวิเคราะห์สาเหตุเพื่อปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้บรรลุตามเป้าหมายที่คาดการณ์ไว้



ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

- นโยบายค่าเช่าและกลยุทธ์การตลาด

บริษัทฯ มีการกำหนดนโยบายในการรักษาระดับผลตอบแทนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม โดยบริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะดำเนินการควบคุมดูแลอัตราค่าเช่าให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม มีความสอดคล้องกับอัตราค่าเช่าและค่าบริการของตลาดอาคารสำนักงานให้เช่า โดยคำนึงถึงทำเลที่ตั้งของโครงการ อุปสงค์ของผู้เช่า อุปทานในตลาด นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดให้มีการปรับปรุงและพัฒนาพื้นที่เช่าอย่างสม่ำเสมอและจัดให้มีการดำเนินกิจกรรมการตลาดในรูปแบบที่เหมาะสม เพื่อการรักษาความสัมพันธ์กับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการ อีกทั้งยังเป็นการสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

- การพัฒนาประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

บริษัทฯ กำหนดให้มีนโยบายในการพัฒนาเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารจัดการโครงการให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น ด้วยการควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน มุ่งเน้นการรักษามาตรฐานของการให้บริการ การกำกับดูแล รวมถึงการติดตามการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ

- การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน

- การตรวจสอบและประเมินกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการ ปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาด พัฒนาคุณภาพการให้บริการและการกำหนดราคาเช่า ให้มีความเหมาะสมและสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้
- การเพิ่มอัตราการใช้พื้นที่ด้วยการบริหารช่องทางการดำเนินงาน ส่งเสริมให้มีกิจกรรมทางการตลาด รวมถึงจัดให้มีช่องทางการจัดจำหน่ายที่เหมาะสมตรงตามความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย
- การดูแล ปรับปรุงและบำรุงรักษาพื้นที่ของโครงการ เช่น การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะ พื้นที่ส่วนกลาง และการปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้มีความสวยงาม เหมาะสมตรงกับการใช้งาน
- การปรับปรุง พัฒนาระบบและอุปกรณ์ด้วยเทคโนโลยีอาคารที่ทันสมัย เพื่อเพิ่มความสะดวกและความปลอดภัยให้กับผู้ใช้งานอาคาร เช่น ระบบควบคุมการเข้า-ออกอาคารที่สามารถเข้าออกผ่านระบบจดจำใบหน้าหรือผ่าน QR Code บนแอปพลิเคชันมือถือ ระบบจอดรถที่สามารถอ่านป้ายทะเบียนแบบอัตโนมัติ เป็นต้น
- การส่งเสริมภาพลักษณ์ที่ดี ด้วยการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ มุ่งเน้นการรักษามาตรฐานในงานบริการ ไม่เอาเปรียบลูกค้า ดำเนินงานด้วยความซื่อสัตย์ ตรงไปตรงมา โปร่งใส และเอื้อประโยชน์ต่อสังคมโดยรวม

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

2.5.2 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์เข้าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ตามรูปแบบที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่อนุญาตให้ดำเนินการได้กับผู้เช่าโดยตรง ซึ่งสัญญาดังกล่าวจะมีความเป็นมาตรฐาน โดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาลายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย (เว้นแต่เป็นสัญญาเช่าระยะยาวเกินกว่า 3 ปีของผู้เช่ารายใหญ่บางราย)

จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ในส่วนของรายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์ได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นรายได้ที่กองทรัสต์ได้รับจากการปล่อยเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานให้แก่ผู้เช่า ซึ่งผู้เช่าจะนำพื้นที่อาคารสำนักงานไปประกอบกิจการของตนเอง เช่น ธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจอุตสาหกรรม ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม สถาบันการเงินและบริการทางการเงิน ธุรกิจการให้บริการ และธุรกิจเกี่ยวกับทางด้านเทคโนโลยี เป็นต้น โดยสัญญาที่ทำกับผู้เช่ารายย่อยจะมีอายุ 3 ปีเป็นส่วนใหญ่

กองทรัสต์เข้าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานแก่ผู้เช่าโดยตรงและกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าเช่าในรูปแบบของค่าเช่าและค่าบริการตลอดอายุสัญญาเช่า ทั้งนี้ ผลประโยชน์ใด ๆ อาทิ เงินประกันตามสัญญาจากผู้เช่าอาคารสำนักงานอันเป็นผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ควรได้รับ

2.5.3 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท แดงตั้งบริษัท นอร์ท สแตร เรียลตี้ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

• ประวัติผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท นอร์ท สแตร เรียลตี้ จำกัด ได้เริ่มก่อตั้งเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2539 มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมุ่งเน้นพัฒนาอาคารสำนักงานในเขตธุรกิจชั้นใน (Central Business District) เป็นหลัก เพื่อรองรับการขยายตัวทางเศรษฐกิจ ปัจจุบันได้ดำเนินธุรกิจมาเป็นเวลากว่า 29 ปี มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้การดำเนินงานของ บริษัท นอร์ท สแตร เรียลตี้ จำกัด 2 อาคาร ได้แก่ อาคารสาทร สแควร์ และอาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์

• ค่าตอบแทนที่ได้รับจากกองทรัสต์

บริษัท นอร์ท สแตร เรียลตี้ จำกัด จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) โดยมีมูลค่าไม่เกินหนึ่งร้อย (100) ล้านบาทต่อปี รวมทั้ง 2 โครงการ และค่าธรรมเนียมผันแปร (Variable Fee) ไม่เกินร้อยละแปด (8) ต่อปีต่อโครงการของรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ทั้งหมด

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมพื้นฐานที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจากกองทรัสต์ จะไม่เกินอัตราร้อยละสอง (2) ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก หรือ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกบวกด้วย NAV ของทรัพย์สินหลักส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี) และค่าธรรมเนียมผันแปรที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจากกองทรัสต์จะไม่เกินอัตราร้อยละสาม (3) ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV)



ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก หรือ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกบวกด้วย NAV ของทรัพย์สินหลักส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี)

- **ความเกี่ยวข้องระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

บริษัท นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ จำกัด ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (Property Manager) และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีความสัมพันธ์โดยมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่และมีกรรมกร่วมกัน

- **อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์**

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

แนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ดังนี้

- 1) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้
 - ในการทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - ธุรกรรมที่กองทรัสต์จะทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ไร้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
 - บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
 - การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล
- 2) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
 - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

- ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่าหนึ่งล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละศูนย์จุดศูนย์สาม (0.03) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกรรมการอิสระจะต้องให้ความเห็นถึงความเหมาะสมในการทำธุรกรรมดังกล่าวในที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

3) นโยบายการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

2.6 การกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์มีการกำหนดนโยบายในการกู้ยืมเงิน ดังนี้

2.6.1 กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ ดังต่อไปนี้

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



ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

- เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์

2.6.2 กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

- การขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานกำกับดูแลอื่นที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด
- การออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใด ๆ 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 ให้นำความรวมถึงการออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

2.6.4 การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่น่าจำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

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

2.6.5 วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้โดยต้องคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 2 การดำเนินการของกองทรัสต์

- ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพัน จากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไป
- ทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์
- กรณีที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงิน ในการกู้ยืมเงิน และจัดหาหลักประกันดังกล่าว กองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ทั้งนี้ เว้นแต่ในกรณีที่ (1) การจัดหาหลักประกันดังกล่าวไม่มีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงวงเงินหลักประกันที่กองทรัสต์เคยให้ไว้สำหรับการกู้ยืมเงินในครั้งก่อนหน้า หรือไม่เป็นการเปลี่ยนแปลงวงเงินที่ทำให้หลักประกันที่กองทรัสต์จะให้แก่เจ้าหนี้ของกองทรัสต์มีจำนวนลดลง หรือ (2) ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือ หลักประกันที่มีอยู่แล้วแต่เดิมให้ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องซึ่งเป็นผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายใหม่
- กรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามข้อ 2.6.1 หรือต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ตามข้อ 2.6.1 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย

2.6.6 การกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

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

2.6.7 ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

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

ผู้ให้กู้	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
ผู้ขอสินเชื่อ	ทรัสต์กระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวิลด์เวนเจอร์
วงเงินกู้ (ล้านบาท)	วงเงินกู้และสินเชื่อทั้งหมด จำนวนรวม 195 ล้านบาท โดยประกอบด้วย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) วงเงินกู้ที่ 2: ประเภทวงเงินกู้ระยะสั้น โดยออกตั๋วสัญญาใช้เงินไว้เป็นหลักฐาน ซึ่งเป็น



ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

	<p>วงเงินสินเชื่อหมุนเวียนโดยพิจารณาทบทวนหรือต่อระยะเวลาวงเงินทุกปี จำนวน 160 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการจ่ายเงินประกันการเช่าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก</p> <p><u>วงเงินสินเชื่อที่ 3:</u> ประเภทหนังสือค้ำประกัน ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนโดยพิจารณาทบทวนหรือต่อระยะเวลาวงเงินทุกปี จำนวน 35 ล้านบาท เพื่อใช้ค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าต่อการไฟฟ้าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก</p>
อัตราดอกเบี้ย	<p>อัตราดอกเบี้ยเงินกู้จะไม่เกิน MLR (Minimum Loan Rate) ลบอัตราคงที่ต่อปี อนึ่ง อัตราดอกเบี้ย "MLR" (Minimum Loan Rate) คือผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง ได้แก่ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของสถาบันการเงินแต่ละราย</p>
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้	<p><u>วงเงินกู้ที่ 2:</u> ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ไม่เกิน 180 วันนับแต่วันที่ออกตัวสัญญาใช้เงินแต่จะฉบับ หรือตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้</p> <p><u>วงเงินสินเชื่อที่ 3:</u> ระยะเวลาชำระคืนสินเชื่อประเภทหนังสือค้ำประกันกรณีที่ได้รับหนังสือค้ำประกันใช้สิทธิเรียกร้องตามหนังสือค้ำประกัน ไม่เกินวันทำการสุดท้ายของเดือนซึ่งผู้ให้กู้ได้มีการชำระเงินทั้งจำนวนหรือแต่บางส่วนไปตามหนังสือค้ำประกันนั้น ทั้งนี้ ระยะเวลาการชำระคืนสินเชื่อประเภทหนังสือค้ำประกัน (กรณีที่ผู้รับหนังสือค้ำประกันใช้สิทธิเรียกร้องตามหนังสือค้ำประกัน) และการสิ้นสุดภาระของผู้ให้กู้ตามหนังสือค้ำประกันทุกฉบับ (กรณีที่ผู้รับหนังสือค้ำประกันไม่มีการใช้สิทธิเรียกร้องตามหนังสือค้ำประกัน)</p>
การชำระดอกเบี้ย	ไม่มี
หลักประกันการกู้ยืม	ไม่มี
ข้อปฏิบัติทางการเงินที่สำคัญ (Key Financial Covenants)	ผู้กู้ตกลงที่จะนำส่งงบการเงิน (ฉบับตรวจสอบ) ให้แก่ผู้ให้กู้ภายใน 90 วัน นับจากวันสิ้นรอบปีบัญชีในแต่ละปี
ข้อตกลงหลักของผู้กู้ (Key Covenants)	เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งคู่สัญญาจะได้ตกลงกัน ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยและกฎหมายกำหนด



ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

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 ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินอื่น ๆ ที่คู่สัญญาตกลงกันภายใต้หลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยและกฎหมายกำหนด
-------------------------------------	--

ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 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 ทั้งนี้ รายละเอียดและเงื่อนไขของหุ้นกู้ที่กองทรัสต์เสนอขายสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ใน "ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแล หัวข้อที่ 7.2 "ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก"

ปัจจุบันอันดับเครดิตของกองทรัสต์ซึ่งจัดอันดับโดย บริษัท ทริส เรทติ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด อยู่ที่ "A-" (Stable Outlook) (ระดับการลงทุน - Investment Grade) ซึ่งให้อันดับ ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กองทรัสต์มีสัดส่วนของเงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม (Outstanding Loan Value to Total Asset Value) เท่ากับร้อยละ 17.58

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจ การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

ภาพรวมเศรษฐกิจไทยในปี 2568 ขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.0 (ค่ากลางประมาณการร้อยละ 2.0) จะลดลงจากร้อยละ 2.5 ในปี 2567 จากรายงานของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ("สภาพัฒน์")

ส่วนที่ 2 การดำเนินการของกองทรัสต์

การขยายตัวของเศรษฐกิจไทยได้รับแรงสนับสนุนจากการขยายตัวของการบริโภคและการลงทุนของภาคเอกชน แรงขับเคลื่อนจากการใช้จ่ายของภาครัฐ การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและบริการที่เกี่ยวข้อง และการขยายตัวในเกณฑ์ดีของภาคเกษตรกรรม ทางด้านอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยติดลบอยู่ในช่วงร้อยละ 0.2 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.8 ของ GDP

ทั้งนี้ เศรษฐกิจไทยในปี 2568 มีข้อจำกัดและปัจจัยเสี่ยงสำคัญ ดังนี้ (1) มาตรการปรับขึ้นภาษีศุลกากรนำเข้าของสหรัฐฯ (2) การชะลอตัวของเศรษฐกิจและการค้าโลก (3) ระดับหนี้สินภาคเอกชนที่ยังอยู่ในระดับสูง (4) บรรยากาศทางเศรษฐกิจและการเมืองที่อาจส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภคและนักลงทุน

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน

ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ในปี 2568 ตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าอยู่ในภาวะอุปทานเกินกับความต้องการเช่าพื้นที่จากอาคารสำนักงานใหม่ที่เข้าสู่ตลาด อาทิ โครงการ วัน แบงค็อก และ เซ็นทรัล พาร์ค ออฟฟิศเซส ส่งผลให้ความต้องการเช่าพื้นที่ชะลอตัวเล็กน้อยแต่ยังคงอยู่ในระดับที่แข็งแกร่ง โดยมีอัตราการดูดซับสุทธิเป็นบวกที่ประมาณ 37,000 ตร.ม. โดยเป็นผลจากการย้ายพื้นที่ไปอาคารใหม่ที่เป็นเกรด เอ พลัส และการย้ายพื้นที่ไปยังอาคารของตนเองในอาคารเกรด เอ นอกพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) ในขณะที่อาคารเกรด บี นอกพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) มีอัตราการดูดซับสุทธิติดลบ ซึ่งเป็นการย้ายพื้นที่ไปยังอาคารสำนักงานใหม่ที่มีคุณภาพสูงกว่า โดย ณ ไตรมาส 3 ปี 2568 อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 77 ปรับตัวลดลงเล็กน้อยจากไตรมาส 2 ปี 2568 (ที่มา: ไนท์แฟรงค์ และ ซี บี อาร์ อี)

ทั้งนี้ คุณภาพของอาคาร เทคโนโลยีที่มีความทันสมัย และสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน ตลอดจนการที่อาคารเป็นไปตามมาตรฐานด้านความยั่งยืน มีการออกแบบที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และส่งเสริมสุขภาวะของผู้ใช้งาน ล้วนเป็นปัจจัยสำคัญในการพิจารณาเลือกใช้อาคารสำนักงาน โดยเฉพาะในกลุ่มบริษัทข้ามชาติและบริษัทขนาดใหญ่ที่มีความสำคัญกับเป้าหมายด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน

นอกจากนี้ ตลาดอาคารสำนักงานในปัจจุบันยังถูกกำหนดด้วยคุณภาพของการให้บริการและประสบการณ์ของผู้เช่าในระดับที่สูงขึ้น การบริหารจัดการที่มุ่งเน้นการดูแลอย่างใกล้ชิด การสร้างความสัมพันธ์ในระยะยาว ตลอดจนการให้บริการที่ขับเคลื่อนด้วยประสบการณ์การใช้งานอาคาร ล้วนเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยสร้างความแตกต่างทางการแข่งขัน และสนับสนุนให้สามารถรักษาสถานะการดำเนินงานให้แข็งแกร่งได้ แม้ในสภาวะที่ตลาดโดยรวมยังเผชิญความท้าทายในปัจจุบัน

อุปทาน

ณ ไตรมาส 3 ปี 2568 อุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานครมีพื้นที่รวมประมาณ 10.23 ล้าน ตร.ม. เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 2 ปี 2568 โดยการเพิ่มขึ้นมาจากอาคารสร้างเสร็จใหม่พื้นที่ประมาณ 74,000 ตร.ม. ได้แก่ โครงการ คลาวด์ อีเลฟเว่น อาคารสำนักงานเกรด เอ ในพื้นที่นอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD)

ทั้งนี้ อุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานจะลดลงอย่างมีนัยสำคัญในช่วง 5 ปี ข้างหน้า โดย ณ ไตรมาส 3 ปี 2568 มีพื้นที่สำนักงานรวม 376,500 ตร.ม. จาก 10 โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างที่มีกำหนดแล้วเสร็จในช่วงระหว่างปี 2568 ถึงปี 2573 จากอุปทานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างทั้งหมดมีพื้นที่สำนักงานให้เช่าประมาณ 292,500 ตร.ม. สำหรับพื้นที่ส่วนที่เหลือเป็นอาคารที่เจ้าของใช้ประโยชน์เอง (ที่มา : ซี บี อาร์ อี)



ส่วนที่ 2 การดำเนินงานของกองทรัสต์

อุปสงค์

ณ ไตรมาส 3 ปี 2568 ตลาดพื้นที่สำนักงานให้เช่า มีอัตราการดูดซับสุทธิเป็นบวก พื้นที่รวมประมาณ 37,000 ตร.ม. แบ่งเป็นอาคารสีเขียว 55,000 ตร.ม. และอาคารทั่วไปที่ไม่ใช่อาคารสีเขียว ติดลบ 18,000 ตร.ม. ภาพรวมแล้วอาคารสีเขียวมีอัตราการดูดซับสุทธิเป็นบวก ในขณะที่อาคารทั่วไปที่ไม่ใช่อาคารสีเขียว ติดลบติดต่อกัน 4 ไตรมาส (ไตรมาส 3 ปี 2567-ไตรมาส 3 ปี 2568) โดยมีสาเหตุหลักจากการย้ายไปยังอาคารสำนักงานใหม่ ที่มีคุณภาพสูงกว่าหรือกลุ่มที่เป็นอาคารสีเขียว (Green buildings) สะท้อนให้เห็นถึงความต้องการเช่าพื้นที่ในอาคารที่มีคุณภาพ ตั้งอยู่ในทำเลศักยภาพ มีการบริหารจัดการอาคารที่ดีพร้อมรองรับการทำงานในอนาคต การพิจารณาการตัดสินใจเช่าพื้นที่ปัจจุบันไม่เพียงแต่พิจารณา ด้านต้นทุนเท่านั้น เนื่องจากในหลาย ๆ องค์การมองว่าสถานที่ทำงานเป็นปัจจัยสำคัญในการเพิ่มประสิทธิภาพการทำงาน การมีส่วนร่วมของพนักงาน การรักษาบุคลากรไว้กับองค์กร รวมถึงการดึงดูดพนักงานให้เข้าทำงาน ส่งผลให้อัตราการครอบครองพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันกับปีก่อนหน้า คิดเป็น 4.97 ล้าน ตร.ม. ทางด้านอัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครโดยรวมเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 77 แบ่งออกเป็นอาคารสำนักงานเกรด เอ ที่ร้อยละ 77 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3 และ ร้อยละ 3.7 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าตามลำดับ และอาคารสำนักงานเกรด บี ที่ร้อยละ 74 ลดลงเล็กน้อยร้อยละ 1.1 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เมื่อพิจารณาอัตราการเช่าในแต่ละพื้นที่สำหรับพื้นที่เพลินจิต ชิดลม วิทยุ อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยลดลงเล็กน้อยที่ร้อยละ 75 พื้นที่ นานา โอโศก พร้อมพงษ์ ลดลงเล็กน้อยที่ร้อยละ 79 และพื้นที่สีลม สาทร พระราม 4 คงที่ที่ร้อยละ 75 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2568 ทางด้านพื้นที่นอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยที่ร้อยละ 78 (ที่มา: ไนท์แฟรงค์)

ทั้งนี้ จากข้อมูลศูนย์วิจัยกรุงศรี ธุรกิจสำนักงานให้เช่าปรับตัวดีขึ้นตามทิศทางการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ อย่างไรก็ตาม บริษัทหลายแห่งยังคงนโยบายการทำงานแบบผสมผสาน (Hybrid workplace) ในกลุ่มธุรกิจบริการ โดยพนักงานจะเข้าสำนักงานเพื่อพบและทำงานร่วมกันเป็นหลัก ขณะที่บางบริษัทมีความต้องการใช้พื้นที่แบบ Co-Working Space ทำให้ความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานเพิ่มขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยอาคารสีเขียวหรืออาคารประหยัดพลังงานเป็นกลุ่มที่มีความสำคัญที่สามารถดึงดูดผู้เช่าที่เป็นบริษัทขนาดใหญ่และบริษัทต่างชาติที่ต้องการเสริมภาพลักษณ์ที่สอดคล้องกับกระแสการพัฒนาความยั่งยืน (ESG) โดยเฉพาะอาคารที่ได้รับรองมาตรฐานที่เป็นสากลระดับโลก อาทิ LEED มาตรฐาน WELL Building Standard และ EDGE (Excellence in Design for Great Efficiencies) ที่สะท้อนถึงความเชื่อมั่นด้านสิ่งแวดล้อมการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพและการออกแบบที่ยั่งยืน

อัตราค่าเช่า

จากข้อมูล ซี บี อาร์ อี ณ ไตรมาส 3 ปี 2568 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยอาคารเกรด เอ พลัส ที่อัตรา 1,195 บาท/ตร.ม./เดือน คงที่ จากไตรมาส 2 ปี 2568 และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรด เอ ที่อัตรา 878 บาท/ตร.ม./เดือน ลดลงเล็กน้อยที่ร้อยละ 1.7 จากไตรมาส 2 ปี 2568 สะท้อนถึงความแข็งแกร่งของอัตราค่าเช่าในอาคารที่มีคุณภาพ

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานของกองทรัสต์

การดำเนินงานของกองทรัสต์ ปีบัญชี 2568

ในปีบัญชี 2568 กองทรัสต์ได้ดำเนินงานเป็นไปตามแผนงานและงบประมาณได้อย่างมีประสิทธิภาพ ถึงแม้ว่าจะมีเหตุการณ์แผ่นดินไหวในเดือนมีนาคม 2568 ซึ่งทุกพื้นที่ของประเทศไทยได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวที่เกิดขึ้นในประเทศไทย โดยกองทรัสต์ได้บริหารจัดการดูแลและควบคุมสถานการณ์ฉุกเฉินได้อย่างมีประสิทธิภาพ ตลอดจนภายหลังจากเหตุการณ์แผ่นดินไหว กองทรัสต์ได้ดำเนินการเข้าตรวจสอบโครงสร้างอาคารรวมถึงความเสียหายที่เกิดขึ้น เพื่อประเมินความปลอดภัยในการเข้าใช้งานอาคารและประเมินความเสียหายพร้อมวางแผนในการแก้ไขพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบให้เร็วที่สุดจากการเข้าตรวจสอบอาคารโดยผู้ออกแบบและผู้ตรวจสอบอาคาร ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่ได้รับผลกระทบเชิงโครงสร้างอย่างมีนัยสำคัญ

ทางด้านผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ สำหรับปีบัญชี 2568 กองทรัสต์ยังคงสามารถรักษาระดับอัตราการเช่าเฉลี่ยของทั้ง 2 อาคาร อยู่ที่ร้อยละ 87 ซึ่งอยู่ในระดับที่สูงกว่าอัตราการเช่าเฉลี่ยของตลาดที่ร้อยละ 77 ในสภาวะที่ตลาดอาคารสำนักงานให้ค่าเช่ามีการแข่งขันสูงจากอุปทานอาคารสำนักงานใหม่ บริหารงานด้วยกลยุทธ์และแผนงานในการมุ่งเน้นการรักษาผู้เช่าเดิมพร้อมด้วยการจัดหาผู้เช่าใหม่เพื่อเติมเต็มพื้นที่ว่างด้วยกลยุทธ์ที่มีความยืดหยุ่นมากยิ่งขึ้น การให้ความสำคัญทั้งในด้านการบริหารความสัมพันธ์กับผู้เช่าและการรักษามาตรฐานในการให้บริการแก่ผู้เช่าภายในอาคาร การให้บริการตกแต่งพื้นที่พร้อมใช้งานสำหรับผู้เช่าที่มีข้อจำกัดทางด้านงบประมาณในการตกแต่งพื้นที่ตามรูปแบบมาตรฐาน อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีการบริหารและควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพเพื่อให้สอดคล้องกับรายได้ของกองทรัสต์ ตลอดปีบัญชี 2568 กองทรัสต์ได้ดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นรายไตรมาส เป็นจำนวน 4 ครั้ง คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 637.50 ล้านบาท ทั้งนี้เพื่อเป็นการสร้างความเชื่อมั่นและต่อยอดการเป็นอาคารสำนักงานเกรดเอที่มีคุณภาพ กองทรัสต์ยังคงเข้าร่วมการประเมิน Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) ในระดับผู้ประกอบการ ซึ่งเป็นมาตรฐานที่ได้รับการยอมรับทั่วโลกในการวัดประสิทธิภาพความยั่งยืนของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ต่อเนื่องเป็นปีที่ 5 ด้วยคะแนน 3 ดาวจาก 5 ดาว สะท้อนให้เห็นถึงศักยภาพของทรัพย์สินภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์ ในการเป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ ที่มีการดำเนินงานอย่างยั่งยืน และจากความมุ่งมั่นในการดำเนินงานอย่างมีธรรมาภิบาล กองทรัสต์ได้รับ 2 รางวัลสำคัญจากเวที SET Awards 2025 ได้แก่ Outstanding REIT Performance Awards Business Excellence และ Best REIT Performance Awards Business Excellence เมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2568 ซึ่งเป็นรางวัลที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมอบให้แก่ทรัสต์ที่มีผลการดำเนินงานโดดเด่นทั้งในด้านผลประกอบการ การกำกับดูแลกิจการ และการปฏิบัติตามเกณฑ์ของตลาดทุนอย่างเคร่งครัด

4. ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงโดยรวมเพื่อตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น โดยคณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง (Risk Management Committee) ซึ่งประกอบด้วยผู้รับผิดชอบหลักของแต่ละฝ่ายงานโดยตรง มีหน้าที่ ระบุ วิเคราะห์ ประเมิน ทบทวน และกำหนดมาตรการจัดการความเสี่ยง และรายงานผลการบริหารความเสี่ยงให้คณะกรรมการบริษัททราบเป็นรายไตรมาส โดยในการพิจารณาความเสี่ยงที่สำคัญจะพิจารณาปัจจัยทั้งภายในและภายนอก ปัจจัยทางด้านโอกาสเกิดและผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น โดย

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ครอบคลุมความเสี่ยงในด้านต่างๆ 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 และในแต่ละด้านมีความเสี่ยงที่สำคัญดังต่อไปนี้

1.1. ปัจจัยเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategy Risk)

- 1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ ได้แก่ ความเสี่ยงของอุปทานของพื้นที่เช่าสำนักงานที่เพิ่มสูงขึ้นในปัจจุบันและในอนาคต

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการแข่งขันในธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในปัจจุบันและในอนาคต เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาด การเพิ่มขึ้นของพื้นที่สำนักงานให้เช่าในตลาด ซึ่งส่งผลให้มีการแข่งขันที่สูงขึ้น และอาจทำให้ผู้เช่ามีอำนาจต่อรองมากขึ้น ดังนั้น เพื่อเป็นการเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน บริษัท ฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ร่วมกันกำหนดแผนงานและกลยุทธ์ทางการตลาดให้เหมาะสมกับสถานการณ์ตลาดและสภาวะเศรษฐกิจ เพื่อรักษาผู้เช่าและจัดหาผู้เช่ารายใหม่ ตลอดปี 2568 กองทรัสต์ได้ดำเนินงานตามแผนงานการปรับปรุงและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์มีศักยภาพ ปลอดภัย ปรับปรุงเทคโนโลยีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร เพิ่มประสิทธิภาพและโอกาสในการจัดหาประโยชน์ ปัจจัยที่ยังคงส่งผลให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ยังคงเป็นบวก คือที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้ง 2 โครงการตั้งอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ตัวอาคารเชื่อมต่อโดยตรงกับระบบขนส่งสาธารณะรถไฟฟ้า BTS สายสีเขียว ซึ่งเป็นปัจจัยหลักที่ผู้เช่าให้ความสำคัญในการเลือกเช่าพื้นที่สำนักงานในอาคารที่มีคุณภาพ

- 2) ความเสี่ยงจากสถานการณ์ตลาดสำนักงานให้เช่า เปลี่ยนจากตลาดของผู้ให้เช่าเป็นตลาดของผู้เช่า ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อราคาเช่า

ในไตรมาส 3 ปี 2568 มีอุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่เข้าสู่ตลาด ประมาณ 10,225,564 ตร.ม. โดยร้อยละ 99 ของอุปทานใหม่จะตั้งอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ซึ่งอยู่ในเขตพื้นที่ทำเลเดียวกับที่ตั้งของทั้ง 2 โครงการ จากการเพิ่มขึ้นของอุปทานส่งผลให้ตลาดพื้นที่อาคารสำนักงานเป็นตลาดของผู้เช่า ผู้เช่ามีอำนาจการต่อรองที่สูง (ที่มา : ซีบีอาร์อี) ปัจจุบันผู้เช่าให้ความสำคัญในการพิจารณาคัดเลือกพื้นที่เช่าในอาคารที่มีคุณภาพควบคู่กับระดับราคาที่เหมาะสมเพื่อควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่าย การบริการที่สามารถรองรับการทำงานที่มีความหลากหลาย ตลอดจนอาคารที่ให้ความสำคัญด้านความยั่งยืน จึงส่งผลให้กองทรัสต์มีข้อจำกัดในเรื่องของการปรับขึ้นอัตราค่าเช่าและไม่สามารถกำหนดอัตราค่าเช่าที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยของอัตราค่าเช่าอาคารสำนักงานใหม่เกรดเอ พลัส ที่เข้าสู่ตลาด ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้มีการเตรียมความพร้อมทางการแข่งขันด้วยการกำหนดให้มีแผนงานและกลยุทธ์ที่มีความยืดหยุ่นสามารถตอบสนองและรองรับกับความต้องการที่เปลี่ยนแปลง เพื่อใช้ในการบริหารงานให้บรรลุตามเป้าหมายที่กำหนดและรักษาอัตราค่าเช่าของทั้ง 2 อาคาร

1.2. ปัจจัยเสี่ยงด้านการดำเนินงานของกองทรัสต์ (Operational Risk)

1) ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้บริษัท นอร์ท สแตร เวียลตี้ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีหน้าที่ในการนำทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนไปจัดหาผลประโยชน์ และบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น การหาผู้เช่ารายใหม่ การต่อสัญญาเช่า การจัดทำสัญญาเช่า และสัญญาบริการ การโฆษณาประชาสัมพันธ์ การบำรุงรักษา การปรับปรุงและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมในการจัดหาผลประโยชน์ โดยการบริหารจัดการดังกล่าวจะส่งผลโดยตรงต่อผลประกอบการของกองทรัสต์ ทั้งนี้ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือหากมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือบุคลากรสำคัญของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์โดยตรง อย่างไรก็ตาม ทางผู้จัดการกองทรัสต์มีบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถในหน้าที่งานที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรม ซึ่งสามารถบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์แทนได้ในระหว่างสรรหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่น

2) ความเสี่ยงที่เกิดจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

แม้ว่ากองทรัสต์จะได้กำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างระมัดระวัง อย่างไรก็ตาม ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีโอกาสเกิดขึ้นได้ เนื่องจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจทำหน้าที่บริหารจัดการ และ/หรือมีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานอื่นที่กองทรัสต์มิได้ลงทุน

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้มีข้อกำหนดเรื่องข้อตกลงการไม่ประกอบธุรกิจแข่งขันกับธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไว้อย่างชัดเจน โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่รับบริหารพื้นที่อาคารสำนักงานให้ผู้อื่น ไม่ว่าเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือของผู้อื่น และกำหนดให้มีแนวทางการกำกับดูแลในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม รวมทั้งเปิดเผยความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นให้ถูกต้อง ครบถ้วนและตรงต่อความเป็นจริงให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์คิรราบ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่ดำเนินการใดๆ อันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว



ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

- 3) ความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอกที่อยู่นอกเหนือการควบคุม ได้แก่ ภัยธรรมชาติ เช่น แผ่นดินไหว เหตุการณ์สภาพอากาศรุนแรง ตลอดจน ความไม่สงบทางการเมือง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อ การดำเนินงานของกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ภายนอกที่ไม่อยู่ในการควบคุม เช่น ภัยธรรมชาติ (อาทิ แผ่นดินไหว น้ำท่วม หรือพายุรุนแรง) รวมถึงเหตุการณ์ด้านสภาพอากาศที่มีความรุนแรงเพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ ตลอดจนสถานการณ์ความไม่สงบทางการเมือง ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวอาจทำให้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้รับความเสียหาย ส่งผลให้ไม่สามารถเปิดให้บริการผู้เช่าได้ตามปกติ หรือเกิดค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมพื้นที่ผู้เช่าขึ้น นอกจากนี้ เหตุการณ์ความไม่สงบอาจส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้เช่า รวมถึงอุปสงค์ในการเช่าพื้นที่ ซึ่งอาจกระทบต่อรายได้ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์โดยรวม

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ให้ความสำคัญกับการลดผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าว โดยจัดให้มี การทำประกันภัยทรัพย์สินและประกันภัยความเสี่ยงจากภัย และมีการจัดทำแผนบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจ (Business Continuity Plan: BCP) เพื่อให้สามารถดำเนินงานและให้บริการผู้เช่าได้อย่างรวดเร็วภายหลังเกิดเหตุ นอกจากนี้ ยังมีการประเมินความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอกเป็นระยะ รวมถึงติดตามประกาศของหน่วยงานรัฐที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้สามารถเตรียมการและตอบสนองต่อสถานการณ์ที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันท่วงที ซึ่งมาตรการต่างๆ นี้มีส่วนช่วยลดระดับความเสี่ยงและบรรเทาผลกระทบด้านลบต่อการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

1.3. ปัจจัยเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk)

- 1) กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ และจะมีผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ลดลงตามส่วนไปด้วย

กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ อันเนื่องมาจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าพื้นที่ และ/หรืออัตราค่าเช่า และ/หรือค่าบริการสาธารณูปโภค หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ มูลค่าหน่วยทรัสต์ และ/หรือการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ยังคงแสวงหาโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพ โดยพิจารณาถึงทรัพย์สินที่มีคุณภาพ มีความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ สร้างผลประโยชน์ตอบแทนที่มั่นคงและยั่งยืนอย่างต่อเนื่อง

- 2) ความเสี่ยงที่อาจสูญเสียผู้เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ที่อาจส่งผลกระทบด้านลบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

รายได้หลักของกองทรัสต์มาจากค่าเช่าค่าบริการของผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่ากับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดังนั้น หากกองทรัสต์ต้องเสียผู้เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ที่มีความสำคัญ และไม่สามารถหาลูกค้ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จึงได้กำหนดให้มีเงื่อนไขการเช่าในสัญญาเช่า ผู้เช่าจะต้องวางเงินประกันการเช่าเทียบเท่ากับค่าเช่าค่าบริการจำนวนสาม (3) เดือน ดังนั้น กรณีที่ผู้เช่ายกเลิก สัญญาก่อนกำหนด โดยไม่ได้มีสาเหตุจากการที่กองทรัสต์ปฏิบัติผิดสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิยึดเงินประกันการ เช่าทั้งหมดเพื่อชดเชยค่าเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการเลิกสัญญา ซึ่งการกำหนดเรื่องการวางเงินประกันในสัญญา นี้จะช่วยลดความเสี่ยงและผลกระทบด้านลบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ทาง หนึ่ง

นอกจากนี้ สำหรับผู้เช่าที่ใกล้จะครบกำหนดสัญญา และมีความประสงค์ที่จะไม่ต่อสัญญา ผู้เช่าจะต้อง บอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบล่วงหน้าอย่างน้อยหนึ่งร้อยแปดสิบ (180) วัน หรือหก (6) เดือนก่อนสัญญาสิ้นสุดลง โดยระยะเวลาดังกล่าวเป็นระยะเวลาที่คาดว่าผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์จะสามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่ได้

1.4. ปัจจัยเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Compliance Risk)

ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ภายใต้ข้อบังคับของประกาศ หลักเกณฑ์ กฎ ระเบียบและกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ภายใต้ข้อบังคับของประกาศ หลักเกณฑ์ กฎ ระเบียบและกฎหมายอื่น ๆ รวมถึงการปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ได้แก่ กฎหมายด้านสุขอนามัย กฎหมายเกี่ยวกับการควบคุม มลภาวะทางอากาศ มลภาวะทางน้ำ การทิ้งของเสีย การควบคุมมลภาวะทางเสียง ภายใต้กฎหมายเหล่านี้เจ้าของ อสังหาริมทรัพย์หรือผู้ที่ควบคุมการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ อาจมีความรับผิดชอบซึ่งรวมถึง โทษปรับหรือจำคุกหากฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจต้องมีค่าใช้จ่ายใน การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมาย หากมีการปนเปื้อนหรือเกิดมลภาวะต่าง ๆ หรือหากไม่สามารถแก้ไข มลภาวะที่เกิดขึ้น อาจส่งผลให้กองทรัสต์มีความรับผิดชอบหรือผลกระทบทางลบอย่างมีนัยสำคัญในการนำ อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนออกให้เช่า

อย่างไรก็ดี บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติ ตามกฎหมาย กฎระเบียบ และกฎเกณฑ์อย่างเคร่งครัด โดยเฉพาะอย่างยิ่งหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับด้านสิ่งแวดล้อม โดยในการดำเนินงานจะมีการควบคุมมลภาวะทางอากาศ มลภาวะทางน้ำและการควบคุมมลภาวะทางเสียง ซึ่งไม่เพียงแต่ทำตามข้อกำหนดของกฎหมายเท่านั้น แต่ยังพัฒนาประสิทธิภาพเครื่องจักรและอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ช่วย ลดการปล่อยมลภาวะและการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพอีกด้วย

1.5. ปัจจัยเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่ (Emerging Risk)

1) ความเสี่ยงจากมาตรการภาษีนำเข้า (Import Tariffs) ของสหรัฐอเมริกา ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผู้เช่าที่มี รายได้จากการส่งออกไปยังสหรัฐฯ ในสัดส่วนที่มีนัยสำคัญ

ผู้เช่าบางรายของกองทรัสต์ประกอบธุรกิจที่พึ่งพารายได้จากการส่งออกสินค้าไปยังสหรัฐอเมริกา ดังนั้น หากรัฐบาลสหรัฐฯ มีการปรับเพิ่มอัตราภาษีนำเข้า หรือออกมาตรการกีดกันทางการค้าอื่น ๆ อาจส่งผลกระทบ เชิงลบต่อยอดขาย ต้นทุนทางธุรกิจ หรือความสามารถในการแข่งขันของผู้เช่าดังกล่าวได้ ซึ่งอาจทำให้ผู้เช่า



ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

มีความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการลดลง หรือมีความจำเป็นต้องปรับลดขนาดการเช่าพื้นที่ลง ซึ่งย่อมส่งผลกระทบต่อรายได้จากการให้เช่าของกองทรัสต์ รวมถึงอาจกระทบต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ในภาพรวม

โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้ดำเนินการติดตามสถานการณ์ด้านการค้าระหว่างประเทศอย่างใกล้ชิด รวมถึงประเมินความสามารถทางการเงินของผู้เช่าเป็นรายกรณี เพื่อให้สามารถประเมินความเสี่ยงและเตรียมแผนรองรับได้อย่างเหมาะสม นอกจากนี้ การที่กองทรัสต์มีผู้เช่าหลายราย จากหลากหลายอุตสาหกรรม ช่วยกระจายความเสี่ยงหากผู้เช่าบางรายได้รับผลกระทบจากมาตรการภาษีนำเข้าได้ในช่วงระยะเวลาหนึ่ง มาตรการต่าง ๆ ที่กำหนดไว้ข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะทบทวนเป็นระยะ เพื่อให้ติดตามสถานการณ์ของผู้เช่า และพิจารณากำหนดมาตรการสนับสนุนที่เหมาะสมเพื่อรักษาฐานผู้เช่า

1.6. ความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (Environment Social Governance Risk)

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

จากสภาวะโลกร้อนส่งผลให้สภาพภูมิอากาศในปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วและมีแนวโน้มรุนแรงมากขึ้น ทำให้หลายพื้นที่ของประเทศไทยเกิดภัยพิบัติทางธรรมชาติและปัญหาสิ่งแวดล้อม อาทิ ฝุ่นควันและฝุ่น PM 2.5 ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสุขภาพของผู้อยู่อาศัย รวมถึงการดำเนินงานและการให้บริการ ปัจจุบันประเทศไทยได้ให้ความสำคัญต่อการจัดการปัญหาภาวะโลกร้อน และได้มีการตั้งเป้าหมายการดำเนินงานเพื่อแก้ไขปัญหาการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศตามกรอบความตกลงปารีส เพื่อบรรลุเป้าหมายความเป็นกลางทางคาร์บอน (Carbon Neutral) ภายในปี พ.ศ. 2573 และบรรลุเป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero Emission) ภายในปี พ.ศ. 2593

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

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

ส่วนที่ 2 การดำเนินการของกองทรัสต์

5. ข้อพิพาททางกฎหมายและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ *ไม่มี*

- ไม่มี -

6. ข้อมูลสำคัญอื่น *สถานที่*

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