

ข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2564

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

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

Market Cap (ล้านบาท)	8,392.44 ล้านบาท	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	10.30 บาท/หน่วย
จำนวนหน่วย	814,800,000	ทุนจดทะเบียน	8,046.15 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	8,990.08 ล้านบาท	NAV (ต่อหน่วย)	11.0334
Par (บาทต่อหน่วย)	9.875	วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	22 มีนาคม 2559
Price/NAV	0.9335 เท่า	อายุสัญญาเช่าที่ดินเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	19.31 ปี

สัดส่วนการลงทุน



โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

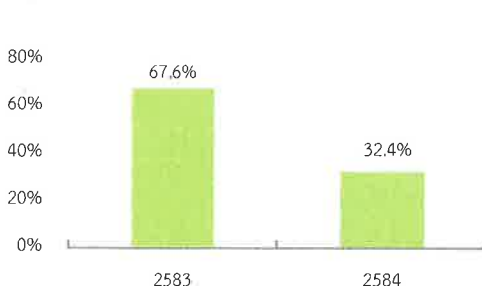
สินทรัพย์รวม	12,200.03 ล้านบาท	กำไร/(ขาดทุนสะสม)	943.93 ล้านบาท
หนี้สินรวม	3,209.95 ล้านบาท	สัดส่วนการกู้ยืม	16.38% ของ Total Asset
ส่วนทุน	8,990.08 ล้านบาท	เครดิต เรตติ้ง	"A-" (Outlook - Stable)

หมายเหตุ : ณ วันที่ 29 ตุลาคม 2564

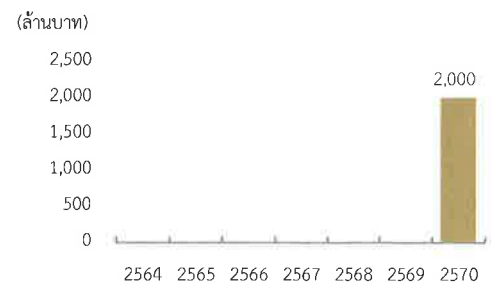
ประเภททรัพย์สิน (ตามมูลค่าประเมิน)



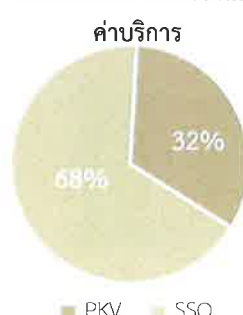
อายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Land Lease Expiry)



รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม



โครงสร้างรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ



ราคาประเมินทรัพย์สิน

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

นักลงทุนสามารถศึกษาข้อมูล รายงานการประเมินได้ที่



Jan

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

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

*ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2564

Foreign Limit	49.00%
Current Foreign Holding	0.14%

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชีนั้น

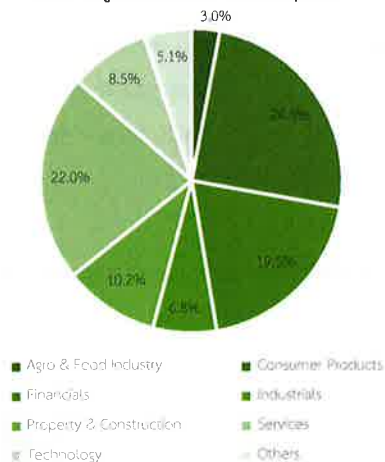
ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี

ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90

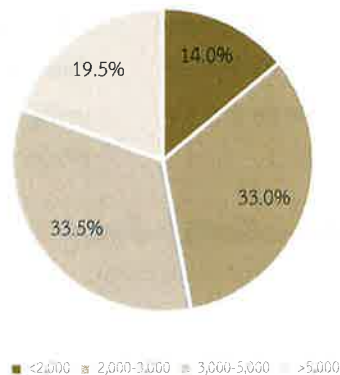
รายการ	2560	2561	2562	2563	2564	ตั้งแต่จัดตั้ง
เงินปันผล (บาทต่อหน่วย) ไม่รวมการประกันรายได้	0.7414	0.8206	0.8568	0.7987	0.7677	4.2850
เงินปันผล (บาทต่อหน่วย) จากส่วนของประกันรายได้	-	-	-	-	-	-
เงินลงทุน (บาทต่อหน่วย)	-	-	-	-	-	0.1250

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า/แบ่งรายได้

สัดส่วนผู้เช่าแยกตามประเภทธุรกิจ



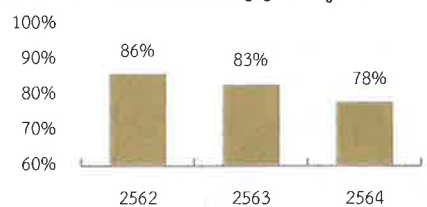
สัดส่วนรายได้จากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก



สัดส่วนของสัญญาเช่าทั้งหมดสัญญา



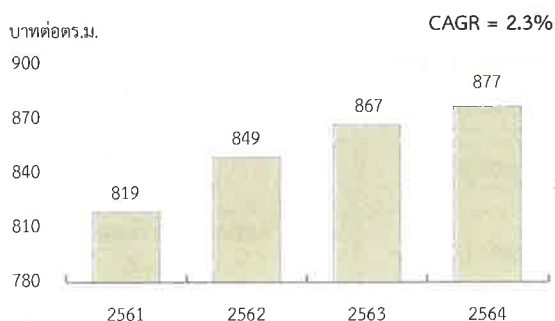
อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า



หมายเหตุ: คำนวณตามปีบัญชีสิ้นสุด กันยายน

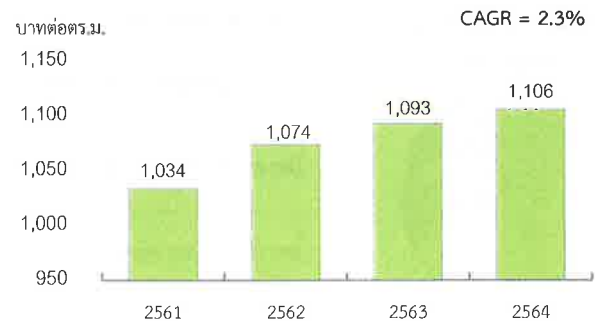
ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

อัตราค่าเช่าเฉลี่ย อาคารสาทร สแควร์

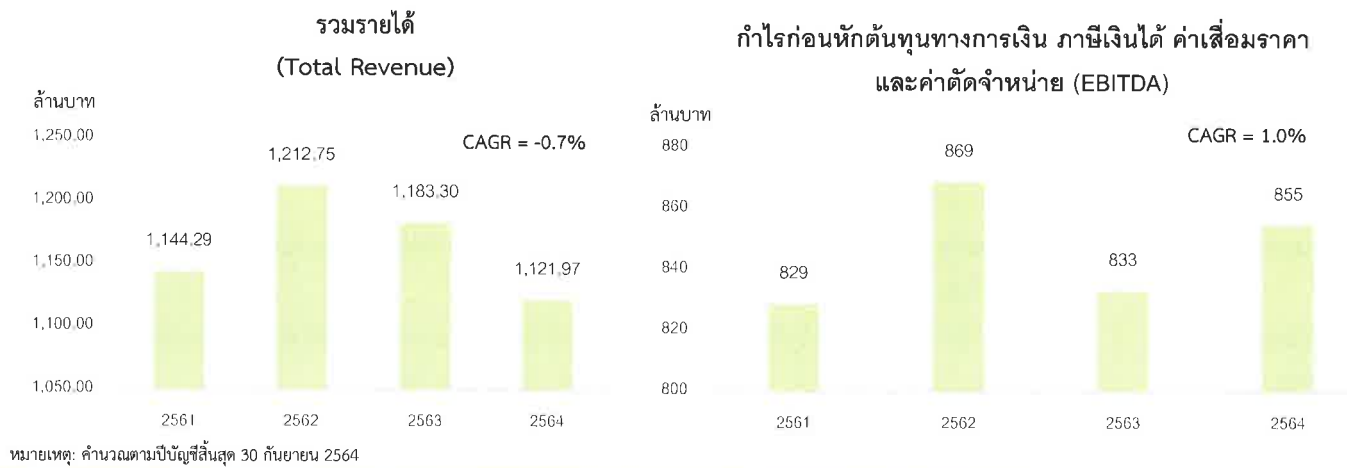


หมายเหตุ: คำนวณตามปีบัญชีสิ้นสุด กันยายน

อัตราค่าเช่าเฉลี่ย อาคารปาร์ค เวเนเซอร์



หมายเหตุ: คำนวณตามปีบัญชีสิ้นสุด กันยายน



ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (ล้านบาท)	2564	2563	2562
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,112.60	1,178.78	1,208.15
รายได้อื่นๆ	9.38	4.53	4.60
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และตัดจำหน่าย (EBITDA)	854.97	833.29	869.20
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	705.21	747.18	888.30
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU)	0.8655	0.9170	1.0902
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	0.7677	0.7987	0.8568
ส่วนของลดทุน (บาท)	-	-	-
หนี้สิน / สินทรัพย์รวม (เท่า)	0.16	0.18	0.18
ดอกเบี้ย (%)	3.63%	3.63%	3.63%
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	810.50	723.59	722.10
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	792.10	739.30	760.22
กระแสเงินสดสุทธิ	18.39	(15.72)	(38.12)
สินทรัพย์สุทธิ	8,990.08	8,929.53	8,848.86
ราคา/สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า)	0.93	1.09	1.55
ประโยชน์ตอบแทน (%) ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	7.45%	6.66%	5.10%
มูลค่าตลาด	8,392.44	9,777.60	13,688.64
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	10.30	12.00	16.80

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์/กองทุนถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

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

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

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

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

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	หุ้นกู้ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวิลด์เวนเจอร์ (GVREIT) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570
ชื่อผู้ออกหุ้นกู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวิลด์เวนเจอร์ (ซึ่งกระทำการแทนโดยทรัสต์)
เครดิต เรตติ้ง	A-/TRIS (Outlook – “Stable”) ณ วันที่ 29 ตุลาคม 2564
ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
ประเภทของหุ้นกู้	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหน่วยที่เสนอขาย	2,000,000 (สองล้าน) หน่วย
มูลค่าการเสนอขาย	2,000,000,000 (สองพันล้าน) บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	1,000 (หนึ่งพัน) บาท
ราคาเสนอขายต่อหน่วย	1,000 (หนึ่งพัน) บาท
อายุตราสาร	9 (เก้า) ปี นับจากวันออกหุ้นกู้
วันออกหุ้นกู้	วันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2561
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	วันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2570
อัตราดอกเบี้ย	หุ้นกู้มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.63 (สามจุดหกสาม) ต่อปี ตลอดอายุหุ้นกู้
งวดการจ่ายดอกเบี้ย	จะชำระดอกเบี้ย ทุก ๆ 6 (หก) เดือน ในวันที่ 30 เมษายน และวันที่ 30 ตุลาคม ของแต่ละปี ตลอดอายุหุ้นกู้ โดยชำระดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 30 ตุลาคม พ.ศ. 2561 และชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ปัจจัยเสี่ยงด้านการดำเนินงานของกองทรัสต์

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

2. ปัจจัยเสี่ยงด้านการลงทุนในกองทรัสต์

- กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่า อาจลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ และจะมีผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ ของกองทรัสต์ลดลงตามส่วนไปด้วย
- ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ต้องเสียผู้เช่าพื้นที่ที่มีความสำคัญอาจส่งผลกระทบด้านลบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

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

3. ปัจจัยเสี่ยงด้านกฎ ระเบียบ และข้อบังคับ

- ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ภายใต้ ข้อบังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติ ตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่าย และภาระความรับผิดชอบหลายด้าน

4. ปัจจัยเสี่ยงด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม

- ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ เนื่องมาจากการ ปลดปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์

- ความเสี่ยงจากการบริหารจัดการของเสีย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสังคม หรือชุมชนที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

5. ปัจจัยเสี่ยงจากสถานการณ์โรคระบาดและผลกระทบทางเศรษฐกิจ

- ความเสี่ยงที่ผู้เช่าในบางธุรกิจที่ได้รับผลกระทบอย่างมากจาก สถานการณ์โรคระบาด และอาจผิมนัดชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ขอยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด หรืออาจจะไม่ต่อสัญญา

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

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ สำหรับระยะเวลาตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2563 – 30 กันยายน 2564

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

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

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

(3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจริงเป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

(4) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเพดานเป็นอัตราที่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

(5) ไม่มีการเรียกเก็บตามสัญญาที่กำหนดทรัสต์

ข้อมูลติดต่อ

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

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



ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

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") จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติ ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2559 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด เป็นทรัสต์ และบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ("บริษัทฯ") เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2559

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน

อสังหาริมทรัพย์ (REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนและมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

กองทรัสต์จะนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัทนอร์ท สแตร รีลตี้ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ได้นำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าซึ่งจะได้รับค่าเช่าตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนด ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว รายได้ที่กองทรัสต์ จะได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่เช่าอาคาร



ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

สำนักงาน การดำเนินงานของบริษัทฯ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำเสนอหรือขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ออกให้แก่นักลงทุนที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำเสนอหรือขายทรัพย์สินนั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

กองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการระดมทุนจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลจำนวนรวม 8,148 ล้านบาท เงินจากการกู้ยืมเงินระยะยาว จำนวนรวม 2,000 ล้านบาท และเงินประกันการเช่า จำนวน 160 ล้านบาท (คิดเป็นประมาณร้อยละ 68 ของเงินประกันการเช่าทั้งหมด) ไปลงทุนในโครงการ ปาร์ควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์ (โดยไม่รวมพื้นที่ในส่วนที่ประกอบกิจการโรงแรม ดิ โอกูระ เพรสทีจ) และโครงการ สาทรร สแควร์ ("ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน") มูลค่าทรัพย์สินรวม 9,906 ล้านบาท และนำไปชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ในรอบปีที่ผ่านมาผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท รวมถึงมีการเปลี่ยนแปลงคณะกรรมการบริษัท จำนวน 1 ราย โดยมีมติอนุมัติแต่งตั้งนายธนพล ศิริธรชัย เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ แทน

นายปณต สิริวัฒนภักดี (กรรมการที่ลาออกจากตำแหน่ง) และได้มีการเปลี่ยนชื่อและที่อยู่บริษัท ชื่อใหม่เป็นบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ภายใต้กลุ่ม บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) นอกจากนี้ในปี 2564 กองทรัสต์ได้เริ่มเข้าร่วมรับการประเมิน GRESB Real Estate Assessment ("GRESB") ซึ่งเป็นการประเมินด้านประสิทธิภาพการใช้พลังงาน ความยั่งยืน และคุณภาพสิ่งแวดล้อมของอาคารทั้ง 2 โครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดย GRESB เป็นการประเมินมาตรฐานระดับสากลที่ได้รับการยอมรับทั่วโลกในมาตรฐานที่เข้มงวดและดีที่สุดในการวัดประสิทธิภาพความยั่งยืนของกองทุนและบริษัทอสังหาริมทรัพย์

2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

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

แม้ว่าบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จะมีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ทั้งในฐานะผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ และมีบริษัทในเครือคือ บริษัท นอร์ท สาทรร เรียลตี้ จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีกลไกและมาตรการในการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 3 หัวข้อ "การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์" โดยคำนึงถึงการรักษาประโยชน์สูงสุดให้กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นสำคัญ

ทั้งนี้ การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดใน สัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 หรือผู้ ถือหน่วยทรัสต์สามารถศึกษาข้อมูลสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพิ่มเติมได้ที่บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัดในฐานะผู้จัดการ

กองทรัสต์ หรือบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนสิทธิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์

แผนภาพโครงสร้างกองทรัสต์



2.4 ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์

รายละเอียดการลงทุน โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์

รายการ	รายละเอียด
ลักษณะการลงทุน	1. สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคารโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ พร้อมทั้ง ส่วนควบของอาคาร และงานระบบโดยไม่รวมพื้นที่ในส่วนที่ประกอบกิจการโรงแรม ดิ โอกูระ เพรสทีจ กรุงเทพฯ บริเวณชั้น 23 – 34 บางส่วนของบริเวณชั้น 1 – 8 (ยกเว้นชั้น 5) บางส่วนของบริเวณชั้นดาดฟ้า และบางส่วนของบริเวณชั้นใต้ดิน 2. กรรมสิทธิ์เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์
ระยะเวลาลงทุน	ประมาณ 26 ปี ซึ่งในปัจจุบันมีระยะเวลาคงเหลือโดยประมาณ 19 ปี 340 วัน (สิ้นสุดวันที่ 5 กันยายน พ.ศ. 2584 เท่ากับระยะเวลาสัญญาเช่าที่ดิน ที่บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด เช่าจาก หม่อมหลวง สุธาดา เกษมสันต์)
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	3,020 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า)
ราคาประเมินของทรัพย์สิน ณ 30 กันยายน 2564	3,308 ล้านบาท (บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) 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 โอกูระ เพรสทีจ กรุงเทพฯ)
พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)	ประมาณ 27,418 ตารางเมตร (พื้นที่ในส่วนพื้นที่เช่าสำนักงาน พื้นที่พาณิชย์กรรม พื้นที่ห้อง ประชุม และพื้นที่เช่าเก็บของ)
ปีที่สร้างเสร็จ	ปี 2554 (อายุอาคารประมาณ 10 ปี)





ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

รายละเอียดการลงทุน โครงการสาทร สแควร์

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





ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

2.4.2 ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้ายสุด *อนุมัติ*

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

รายละเอียดการประเมินมูลค่า โครงการปาร์ควินเซอร์ อีโคเพล็กซ์

วิธีการประเมินมูลค่า	พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) โดยใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสดเป็นมูลค่าปัจจุบัน
ระยะเวลาโครงการคงเหลือ	19 ปี 340 วัน นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่ประเมิน	30 กันยายน 2564
วันที่สำรวจ	14 มิถุนายน 2564
สำหรับรอบระยะเวลา	ตั้งแต่วันที่ 30 กันยายน 2564 สิ้นสุดวันที่ 5 กันยายน 2584 (ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	3,308,000,000 บาท (สามพันสามร้อยแปดล้านบาทถ้วน)

สมมติฐาน

อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ประมาณการ ต.ค. 2564 – ก.ย. 2565)	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่สำนักงาน 1,084 บาท/ตร.ม./เดือน - พื้นที่พาณิชยกรรม 2,485 บาท/ตร.ม./เดือน - พื้นที่ห้องเก็บของ 480 บาท/ตร.ม./เดือน - พื้นที่ห้องประชุม 562 บาท/ตร.ม./เดือน
อัตราการปรับค่าเช่า (ปี 1, 2 และ 3 เป็นต้นไป)	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่สำนักงาน ปรับขึ้นร้อยละ 0, ร้อยละ 2, ร้อยละ 4 - พื้นที่พาณิชยกรรม ปรับขึ้นร้อยละ 0, ร้อยละ 2.5, ร้อยละ 5 - พื้นที่ห้องเก็บของ ปรับขึ้นร้อยละ 0, ร้อยละ 2, ร้อยละ 4 - พื้นที่ห้องประชุม ปรับขึ้นร้อยละ 0, ร้อยละ 2, ร้อยละ 4
อัตราค่าเช่าพื้นที่	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่สำนักงาน ปีที่ 1 ร้อยละ 96 และ ปีที่ 2 ร้อยละ 98 - พื้นที่พาณิชยกรรม ปีที่ 1 ร้อยละ 90 และ ปีที่ 2 ร้อยละ 98 - พื้นที่ห้องเก็บของ ปีที่ 1 ร้อยละ 85 และ ปีที่ 2 ร้อยละ 98



ส่วนที่ 2 การดำเนินการของกองทรัสต์

	- พื้นที่ห้องประชุม ปีที่ 1 ร้อยละ 100 และ ปีที่ 2 ร้อยละ 98		
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ปีที่ 1 ตั้งแต่ ต.ค.2564 – ก.ย. 2565 รายละเอียดตามสัญญาแต่งตั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)	ปี	ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (รายปี)	ค่าธรรมเนียมผันแปร*
	ปีที่ 1	22,702,080 บาท	ร้อยละ 6.20 ต่อปี
	ปีที่ 2	15,810,162 บาท	ร้อยละ 6.20 ต่อปี
	ปีที่ 3	16,442,568 บาท	ร้อยละ 6.20 ต่อปี
	ปีที่ 4	ปรับขึ้นร้อยละ 4 ต่อปีจากปีก่อน	ร้อยละ 6.20 ต่อปี
	เป็นต้นไป	จนถึงสิ้นสุดสัญญา	
* ค่าธรรมเนียมผันแปร คำนวณจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานและร้านค้า			
ค่าใช้จ่ายในการบริหารและดำเนินการ	<ul style="list-style-type: none"> - ค่าบริหารและจัดการอาคาร 70 บาท/ตร.ม. - ค่าใช้จ่ายการขายและตลาด ร้อยละ 1.5 ของรายได้จากการดำเนินงาน - ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ร้อยละ 3.5 ของรายได้จากการดำเนินงาน - ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต ร้อยละ 2.5 ของรายได้จากการดำเนินงาน 		
ค่าประกันภัยตามกรมธรรม์	2,300,000 บาท		
อัตราคิดลด (discount rate)	ร้อยละ 9.25		

รายละเอียดการประเมินมูลค่า โครงการสาทร สแควร์

วิธีการประเมินมูลค่า	พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) โดยใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสดเป็นมูลค่าปัจจุบัน
ระยะเวลาโครงการคงเหลือ	19 ปี 6 วัน นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่ประเมิน	30 กันยายน 2564
วันที่สำรวจ	16 มิถุนายน 2564
สำหรับรอบระยะเวลา	ตั้งแต่วันที่ 30 กันยายน 2564 สิ้นสุดวันที่ 6 ตุลาคม 2583 (ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	6,891,000,000 บาท (หกพันแปดร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน)

สมมติฐาน

อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ประมาณการ ต.ค. 2564 – ก.ย. 2565)	- พื้นที่สำนักงาน	880 บาท/ตร.ม./เดือน
	- พื้นที่พาณิชย์กรรม	1,420 บาท/ตร.ม./เดือน
	- พื้นที่ห้องเก็บของ	402 บาท/ตร.ม./เดือน



ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

อัตราการปรับค่าเช่า (ปี 1, 2 และ 3 เป็นต้นไป)	<ul style="list-style-type: none">- พื้นที่สำนักงาน ปรับขึ้นร้อยละ 0, ร้อยละ 2, ร้อยละ 4- พื้นที่พาณิชย์กรรม ปรับขึ้นร้อยละ 0, ร้อยละ 2.5, ร้อยละ 5- พื้นที่ห้องเก็บของ ปรับขึ้นร้อยละ 0, ร้อยละ 2, ร้อยละ 4															
อัตราการใช้พื้นที่	<ul style="list-style-type: none">- พื้นที่สำนักงาน ปีที่ 1 ร้อยละ 94 และ ปีที่ 2 ร้อยละ 97- พื้นที่พาณิชย์กรรม ปีที่ 1 ร้อยละ 78 ปีที่ 2 ร้อยละ 90 และปีที่ 3 ร้อยละ 98- พื้นที่ห้องเก็บของ ปีที่ 1 ร้อยละ 97 และ ปีที่ 2 ร้อยละ 97															
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ปีที่ 1 ตั้งแต่ ต.ค.2564 – ก.ย. 2565 รายละเอียดตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)	<table><tr><th>ปี</th><th>ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (รายปี)</th><th>ค่าธรรมเนียมผันแปร* (รายปี)</th></tr><tr><td>ปีที่ 1</td><td>33,659,682 บาท</td><td>ร้อยละ 4.65 ต่อปี</td></tr><tr><td>ปีที่ 2</td><td>23,670,066 บาท</td><td>ร้อยละ 4.65 ต่อปี</td></tr><tr><td>ปีที่ 3</td><td>24,616,872 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	33,659,682 บาท	ร้อยละ 4.65 ต่อปี	ปีที่ 2	23,670,066 บาท	ร้อยละ 4.65 ต่อปี	ปีที่ 3	24,616,872 บาท	ร้อยละ 4.65 ต่อปี	ปีที่ 4 เป็นต้นไป	ปรับขึ้นร้อยละ 4 ต่อปีจากปีก่อน จนถึงสิ้นสุดสัญญา	ร้อยละ 4.65 ต่อปี
ปี	ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (รายปี)	ค่าธรรมเนียมผันแปร* (รายปี)														
ปีที่ 1	33,659,682 บาท	ร้อยละ 4.65 ต่อปี														
ปีที่ 2	23,670,066 บาท	ร้อยละ 4.65 ต่อปี														
ปีที่ 3	24,616,872 บาท	ร้อยละ 4.65 ต่อปี														
ปีที่ 4 เป็นต้นไป	ปรับขึ้นร้อยละ 4 ต่อปีจากปีก่อน จนถึงสิ้นสุดสัญญา	ร้อยละ 4.65 ต่อปี														
ค่าใช้จ่ายในการบริหารและดำเนินการ	<ul style="list-style-type: none">- ค่าบริหารและจัดการอาคาร 53 บาท/ตร.ม.- ค่าใช้จ่ายการขายและตลาด ร้อยละ 1.5 ของรายได้จากการดำเนินงาน- ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ร้อยละ 2.5 ของรายได้จากการดำเนินงาน- ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต ร้อยละ 2.5 ของรายได้จากการดำเนินงาน															
ค่าประกันภัยตามกฎหมาย	2,700,000 บาท															
อัตราคิดลด (discount rate)	ร้อยละ 9.25															

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



ส่วนที่ 2 การดำเนินการของกองทรัสต์

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

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์มีนโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ระบุไว้ในหัวข้อ 2.4 "รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน" ออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย โดยผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) เป็นผู้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยได้มอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัท นอร์ท สแธร์ เรียลตี้ จำกัด ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

ทั้งนี้ หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นการบริหารงานให้เป็นตามนโยบายที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ ซึ่งหน้าที่ดังกล่าว ได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปของการให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้กำหนดไว้ ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ จัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าตอบแทนเพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ และเพิ่มอัตราการเช่า

พื้นที่ด้วยการโฆษณาผ่านทางสื่อต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่และการเจรจากับผู้ที่สนใจโดยตรงและเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ในการดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่เข้าลงทุน ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ ดังนี้

2.5.1 กลยุทธ์ในการดำเนินงานหรือการจัดหาผลประโยชน์

ภายหลังการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีกลยุทธ์ที่สำคัญ เพื่อพัฒนาและรักษาคุณภาพในการบริหารจัดการธุรกิจการให้บริการพื้นที่อาคารสำนักงาน โดยบริษัทฯ มีการใช้กลยุทธ์ที่สำคัญในการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้

- **การบริหารจัดการทรัพย์สิน**

บริษัทฯ มีนโยบายในการกำหนดราคาค่าเช่าในสวนต่างๆ ของโครงการ โดยเทียบกับผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมเดียวกัน และการจัดทำงบประมาณประจำปี ทั้งนี้ บริษัทฯ ต้องติดตามและควบคุมผลการดำเนินงานของโครงการ เพื่อให้ผลประกอบการของโครงการเป็นไปตามงบประมาณที่ตั้งไว้ ในกรณีที่ผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามเป้าหมาย บริษัทฯ จะวิเคราะห์หาสาเหตุเพื่อปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้บรรลุตามเป้าหมายที่คาดการณ์ไว้

- **นโยบายค่าเช่าและกลยุทธ์การตลาด**



ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

บริษัทฯ มีการกำหนดนโยบายในการรักษาระดับผลตอบแทนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม โดยบริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะดำเนินการควบคุมดูแลอัตราค่าเช่าให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม ให้มีความสอดคล้องกับอัตราค่าเช่าและค่าบริการให้เป็นไปตามสถานการณ์ทางตลาดสำนักงานให้เช่า โดยคำนึงถึงทำเลที่ตั้งของโครงการ อุปสงค์ของผู้เช่า อุปทานในตลาด นอกจากนี้บริษัทฯ ได้กำหนดให้มีการพัฒนาพื้นที่เช่าอย่างสม่ำเสมอ และจัดให้มีการดำเนินกิจกรรมการตลาดในรูปแบบที่เหมาะสม เพื่อพัฒนาความสัมพันธ์กับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการ อีกทั้งยังเป็นการสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

• การพัฒนาประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

บริษัทฯ กำหนดให้มีนโยบายในการพัฒนาเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารจัดการโครงการให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ด้วยการควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน มุ่งเน้นการรักษามาตรฐานของการให้บริการ การกำกับดูแล รวมถึงการติดตามการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อยู่เสมอ

• การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน

- การตรวจสอบและประเมินกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการ ปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาดระดับการบริการ และกำหนดราคาเช่า ให้มีความเหมาะสมและสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้
- การเพิ่มอัตราเช่าพื้นที่ด้วยการบริหารช่องทางการดำเนินงาน กิจกรรมทางการตลาดและ

ช่องทางการจัดจำหน่ายที่เหมาะสม ตรงตามความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

- การดูแล บำรุงรักษาพื้นที่ของโครงการ เช่น การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะ พื้นที่ส่วนกลาง และการปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้มีสวยงาม ความเหมาะสมตรงกับการใช้งาน
- การจัดให้มีแผนการดูแลบำรุงรักษา ซ่อมแซมและการปรับปรุงภาพลักษณ์ของโครงการอย่างเหมาะสม เพื่อรักษาศักยภาพและความได้เปรียบในการแข่งขันของโครงการ
- การส่งเสริมภาพลักษณ์ที่ดี ด้วยการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ มุ่งเน้นการรักษามาตรฐาน ไม่เอาเปรียบลูกค้า ดำเนินงานด้วยความซื่อสัตย์ตรงไปตรงมาโปร่งใส และเอื้อประโยชน์ต่อสังคมโดยรวม

2.5.2 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

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

จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ ในส่วนของรายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์ได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เป็นรายได้ที่กองทรัสต์ได้รับจากการปล่อยเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานให้แก่ผู้เช่า ซึ่งผู้เช่าจะนำพื้นที่อาคารสำนักงานไปประกอบกิจการของตนเอง เช่น ธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ อาหารและเครื่องดื่ม สถาบันการเงิน



ส่วนที่ 2 การดำเนินการของกองทรัสต์

และบริการทางการเงิน เป็นต้น โดยสัญญาที่ทำกับผู้เช่ารายย่อยมีอายุ 3 ปีเป็นส่วนใหญ่ กองทรัสต์เข้าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานแก่ผู้เช่าโดยตรง และกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าเช่าในรูปแบบของค่าเช่าและค่าบริการตลอดอายุสัญญาเช่า ทั้งนี้ ผลประโยชน์ใดๆ อาทิ เงินประกันตามสัญญาจากผู้เช่าอาคารสำนักงานอันเป็นผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ควรได้รับ บริษัท เลิศฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ จำกัด ได้ดำเนินการส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์เรียบร้อยแล้ว

2.5.3 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ แต่งตั้งบริษัท นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

• ประวัติผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ จำกัด ได้เริ่มก่อตั้งเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2539 มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมุ่งเน้นพัฒนาอาคารสำนักงานในเขตธุรกิจชั้นใน (Central Business District) เป็นหลัก เพื่อรองรับการขยายตัวของเศรษฐกิจ ทั้งนี้ ปัจจุบัน นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ ได้ดำเนินธุรกิจมาเป็นเวลากว่า 20 ปี มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้การดำเนินงานของ นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ 2 อาคาร ได้แก่ อาคาร สแควร์ และอาคารปาร์ค เวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์

• ค่าตอบแทนที่ได้รับจากกองทรัสต์

บริษัท นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ จำกัด จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐาน โดยมี

มูลค่าไม่เกิน 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 สแควร์ เรียลตี้ จำกัด ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (Property Manager) และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีความสัมพันธ์โดยมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่และมีกรรมกรร่วมกัน

• อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ปัจจุบัน บริษัท นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ จำกัด ไม่มีอสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการที่อาจแข่งขัน



ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ในการดำเนินการเพื่อจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินการของกองทรัสต์นั้น ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทรัสต์ และนอร์ธ สแควร์ เรียลตี้ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีข้อกำหนดเรื่องข้อตกลงการไม่ประกอบธุรกิจแข่งขันของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยบริษัทนอร์ธ สแควร์ เรียลตี้ จำกัด จะไม่รับบริหารพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าพื้นที่อื่นๆ ในเขตศูนย์กลางธุรกิจหลัก (Core Central Business District : Core CBD) ไม่ว่าเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือของผู้อื่น

แนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ดังนี้

- 1) เจื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีดังต่อไปนี้
 - ในการทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - ธุรกรรมที่กองทรัสต์จะทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม

- บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
 - การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล
- 2) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอน ดังต่อไปนี้
 - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่าหนึ่งล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกรรมการอิสระจะต้องให้ความเห็นถึงความเหมาะสมในการทำธุรกรรมดังกล่าวในที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
 - ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน



ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

3) นโยบายการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- การทำธุรกรรมประเภทต่างๆ ระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรม มีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์
- นอกจากนี้กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

2.6 การกู้ยืมเงิน

นโยบายการกู้ยืมเงิน

2.6.1 กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ ดังต่อไปนี้

- กู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
- กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์

- กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- กู้ยืมเงินเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- กู้ยืมเงินเพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
- เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และนำไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์

2.6.2 กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

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

สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานกำกับดูแล
อื่นที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด

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

2.6.3 สัดส่วนการกู้ยืมเงินต้องไม่เกินอัตราส่วน
อย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ และตามที่
กฎหมายกำหนด เว้นแต่การเกินอัตราส่วน
ดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

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

2.6.4 การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของ
กองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและ

เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของ
กองทรัสต์ดังต่อไปนี้

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

2.6.5 วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันดังต่อไปนี้

- ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันจากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไป
- ทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์

- ทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์
- กรณีที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงิน ในการกู้ยืมเงิน และจัดหาหลักประกันดังกล่าว กองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ 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.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และ หลัก เกณฑ์ที่ เกี่ยว ข้อง อื่น ใด ที่ คณะกรรมการ 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	ทรัสต์ที่กระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์
วงเงินกู้ (ล้านบาท)	วงเงินกู้และสินเชื่อทั้งหมด จำนวนรวม 195 ล้านบาท โดยประกอบด้วย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) <u>วงเงินกู้ที่ 2:</u> ประเภทวงเงินกู้ระยะสั้น โดยออกตัวสัญญาใช้เงินไว้เป็นหลักฐาน ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนโดยพิจารณาทบทุนหรือต่อระยะเวลาวงเงินทุกปี จำนวน 160 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการจ่ายเงินประกันการเช่าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก <u>วงเงินสินเชื่อที่ 3:</u> ประเภทหนังสือค้ำประกัน ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนโดยพิจารณาทบทุนหรือต่อระยะเวลาวงเงินทุกปี จำนวน 35 ล้านบาท เพื่อใช้ค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าต่อการไฟฟ้าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้จะไม่เกิน MLR (Minimum Loan Rate) ลบอัตราคงที่ต่อปี อึ่ง อัตราดอกเบี้ย "MLR" (Minimum Loan Rate) คือผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง ได้แก่ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของสถาบันการเงินแต่ละราย
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 2: ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ไม่เกิน 180 วันนับแต่วันที่ออกตัวสัญญาใช้เงินแต่ละฉบับ หรือตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ วงเงินสินเชื่อที่ 3: ระยะเวลาชำระคืนสินเชื่อประเภทหนังสือค้ำประกันกรณีที่ได้รับหนังสือค้ำประกันใช้สิทธิเรียกร้องตามหนังสือค้ำประกัน ไม่เกินวันทำการสุดท้ายของเดือน ซึ่งผู้ให้กู้ได้มีการชำระเงินทั้งจำนวนหรือแต่บางส่วนไปตามหนังสือค้ำประกันนั้น ทั้งนี้ ระยะเวลาการชำระคืนสินเชื่อประเภทหนังสือค้ำประกัน (กรณีที่ได้รับหนังสือค้ำประกันใช้สิทธิเรียกร้องตามหนังสือค้ำประกัน) และการสิ้นสุดภาระของผู้ให้กู้ตามหนังสือค้ำประกันทุกฉบับ (กรณีที่ผู้รับหนังสือค้ำประกันไม่มีการใช้สิทธิเรียกร้องตามหนังสือค้ำประกัน)
การชำระดอกเบี้ย	ไม่มี
หลักประกันการกู้ยืม	ไม่มี
ข้อปฏิบัติทางการเงินที่สำคัญ (Key Financial Covenants)	ผู้กู้ตกลงที่จะนำส่งงบการเงิน (ฉบับตรวจสอบ) ให้แก่ผู้ให้กู้ภายใน 90 วัน นับจากวันสิ้นรอบปีบัญชีในแต่ละปี
ข้อตกลงหลักของผู้กู้ (Key Covenants)	เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งคู่สัญญาจะได้ออกกัน ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยและกฎหมายกำหนด



ส่วนที่ 2 การดำเนินการของกองทรัสต์

กรณีผิดสัญญา (Events of Default)	กรณีผิดสัญญาตามเงื่อนไขมาตรฐานต่าง ๆ และกรณีผิดสัญญาอื่นใดตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ และเอกสารทางการเงินที่คู่สัญญาตกลงกัน โดยอาจรวมถึงกรณีผิดสัญญาหากมีการไม่ชำระหนี้เงินที่ถึงกำหนด การผิดข้อปฏิบัติภายใต้เอกสารทางการเงิน การเกิดเหตุผิดนัดภายใต้สัญญาอื่น (Cross Default) การยึดหรือโอนกิจการให้เป็นของรัฐ (Nationalization) การล้มละลาย การที่เอกสารหลักประกันไม่มีผลใช้บังคับหรือสิ้นผลผูกพัน การเปลี่ยนแปลงในทางที่ไม่เป็นคุณอย่างมีนัยสำคัญ การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (เว้นแต่สามารถแก้ไขหรือได้รับการยกเว้นการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่อนุญาตในสัญญาเงินกู้ และ/หรือ อยู่ภายใต้ข้อยกเว้นบางประการที่อาจะระบุในสัญญาเงินกู้) ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นนอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินอื่นๆ ที่คู่สัญญาตกลงกันภายใต้หลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยและกฎหมายกำหนด
-------------------------------------	--

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

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

ดอกเบี้ยของหุ้นกู้มีกำหนดชำระทุกๆ หก เดือน ในวันที่ 30 เมษายน และ 30 ตุลาคม ของทุกปี ตลอดอายุของหุ้นกู้ ทั้งนี้ รายละเอียดและเงื่อนไขของหุ้นกู้ที่กองทรัสต์เสนอขายสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ใน "ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแล หัวข้อที่ 7.2 ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก"

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

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

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

น.น.น.น.น.

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

ทั้งนี้ สำหรับภาพรวมเศรษฐกิจไทย ตลอดปี 2564 มีความเสี่ยงสำคัญและข้อจำกัดต่างๆ ดังนี้ (1) การแพร่ระบาดของระลอกใหม่ของเชื้อไวรัสโควิด-19 ที่มีความรุนแรงและความไม่แน่นอนสูง (2) ข้อจำกัดทางด้านฐานะการเงินของภาคครัวเรือนและธุรกิจ การว่างงานที่ยังอยู่ในระดับสูงและได้รับผลกระทบเพิ่มเติมจากการระบาดระลอกใหม่ (3) ภาคการส่งออกและการผลิตอุตสาหกรรมยังมีความเสี่ยงที่จะได้รับผลกระทบจากการระบาดในพื้นที่การผลิต รวมทั้งปัญหาข้อจำกัดในห่วงโซาการผลิตและโลจิสติกส์ระหว่างประเทศ และ (4) ความเสี่ยงจากความผันผวนของเศรษฐกิจและการเงินโลก

แต่อย่างไรก็ดี เศรษฐกิจไทยยังคงมีแรงสนับสนุนจากปัจจัยบวกของภาคการส่งออกที่มีการขยายตัวตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้า โดยสามารถขยายตัวได้ร้อยละ 16.3 ประกอบกับการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนที่สามารถขยายตัวร้อยละ 1.1 และร้อยละ 4.7 ตามลำดับ รวมถึงการลงทุนจากภาครัฐที่มีการขยายตัวที่

ร้อยละ 8.7 อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 1.0 – 1.5 และดุลบัญชีเดินสะพัดขาดดุลร้อยละ 2.0 ของ GDP

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน

ตลาดอาคารสำนักงานในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ กำลังเข้าสู่สภาวะการแข่งขันที่รุนแรงยิ่งขึ้น เนื่องจากอุปทานใหม่ในตลาดที่คาดว่าจะสร้างเสร็จในอีก 2 - 3 ปีข้างหน้า ซึ่งมีจำนวนพื้นที่ให้เช่ารวมมากกว่า 1,083,015 ตร.ม. โดยเป็นอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ในศูนย์กลางพาณิชยกรรม (CBD) ประมาณ 700,000 ตร.ม. ซึ่งจะส่งผลให้มีแนวโน้มของอุปทานส่วนเกินในตลาดอาคารสำนักงานเพิ่มสูงขึ้น ทั้งนี้การที่ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานเริ่มชะลอตัวลง สืบเนื่องจากผลกระทบของการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 และภาพรวมของตลาดอาคารสำนักงานที่กำลังเคลื่อนตัวออกจากจุดสูงสุดของวัฏจักรและอยู่ในทิศทางขาลง ส่วนงานวิจัยอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ("ไนท์แฟรงค์") มีมุมมองต่อตลาดเป็นของผู้เช่าเริ่มแข็งแกร่งมากขึ้น เนื่องจากอัตราการครอบครองลดลงและราคาเช่าลดลงสำหรับพื้นที่ส่วนใหญ่ ช่องว่างระหว่างอุปสงค์และอุปทานของตลาดยังคงห่างมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง ถึงแม้อุปสงค์จะสามารถฟื้นตัวกลับมาเท่าระดับก่อนเกิดโรคระบาด ผู้เช่าก็ยังคงมีแนวโน้มที่จะมีอำนาจต่อรองสูงจากอุปทานที่มีมากในช่วง 3 ปีข้างหน้า ทั้งนี้ไนท์แฟรงค์คาดการณ์ว่า เจ้าของอาคารสำนักงานหลายแห่งจะกำหนดกลยุทธ์ต่างๆ เพื่อจูงใจผู้เช่าและเพื่อตอบสนองต่อภาวะตลาดที่ชะลอตัว เช่นการคงค่าเช่า การเพิ่มความยืดหยุ่นใน



ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

การเจรจาต่อรองและเงื่อนไขการเช่า เป็นต้น ซึ่งถือว่าเป็นความท้าทายสำหรับเจ้าของอาคารสำนักงาน ทางด้านการทำงานทางไกล หรือ Work from Home (WFH) เริ่มมีหลาย ๆ บริษัทมีการปรับใช้เพิ่มสูงขึ้น โดยเฉพาะภายหลังการระบาดระลอกที่ 3 ที่ผ่านมา แต่อย่างไรก็ตาม ไนท์แฟรงค์ ยังคงมีมุมมองต่อการ WFH น่าจะอยู่ในขอบเขตที่จำกัด และคาดการณ์ว่าไม่กระทบต่ออุปสงค์ของอาคารสำนักงานในระยะกลางถึงระยะยาวอย่างมีนัยสำคัญ สถานที่ทำงานในอนาคตจะเป็นการผสมผสานระหว่างพื้นที่สำนักงานแบบเดิม (Traditional Office) พื้นที่สำนักงานแบบยืดหยุ่น (Flexible Space) และการทำงานทางไกล (WFH) เพื่อตอบสนองต่อแนวโน้มของตลาดในอนาคต

อุปทาน *น. นันทพร*

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

ในไตรมาส 2/2564 มีขนาดพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานคร รวม 9.37 ล้าน ตร.ม. เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.5 จากปีที่ผ่านมา ด้วยการเพิ่มขึ้นของอาคารสำนักงานใหม่จำนวน 3 แห่ง ได้แก่ (1) โครงการ รสา 2 เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ บนถนนเพชรบุรี ด้วยพื้นที่รวม 45,000 ตร.ม. (2) โครงการ 66 ทาวเวอร์ เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ ใน

เส้นสุขุมวิท พื้นที่รวม 30,000 ตร.ม. และ (3) โครงการ CAS Center อาคารสำนักงานเกรดบี บริเวณเขตดินแดง มีพื้นที่ทั้งหมด 39,000 ตร.ม. โดยในช่วงครึ่งหลังของปี 2564 ไนท์แฟรงค์คาดว่าจะมีพื้นที่สำนักงานที่กำลังจะเข้าสู่ตลาดเพิ่มอีก 175,800 ตร.ม. จาก 9 โครงการใหม่ ที่จะสร้างแล้วเสร็จ คิดเป็นประมาณร้อยละ 60 ของอุปทานใหม่ในย่านศูนย์กลางพาณิชยกรรม

ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา มีการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ใหม่โดยเฉลี่ยประมาณ 157,000 ตร.ม. ในแต่ละปี และในอนาคตหากกำหนดการก่อสร้างตั้งแต่ไตรมาสที่ 3 ของปี 2564 จนถึงปี 2569 ยังเป็นไปตามแผนที่วางไว้ อุปทานของตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ทั้งหมดจะเติบโตรวม 1.67 ล้าน ตร.ม. หรือเฉลี่ย 302,000 ตร.ม. ต่อปี ทั้งนี้ไนท์แฟรงค์ได้ให้ข้อมูลว่า โครงการใหม่ ยังคงพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง และไม่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ที่ผ่านมามากนัก อีกทั้งคาดการณ์ว่าการเปิดโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนายังคงเป็นไปตามกำหนดการที่วางแผนไว้ ถึงแม้ว่าการก่อสร้างในบางพื้นที่ที่มีเกิดความล่าช้าในบางช่วงเวลา เนื่องจากข้อกำหนดของรัฐบาลในการควบคุมการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 แต่ยังคงไม่ส่งผลกระทบในระยะยาวในการพัฒนาโครงการ เว้นแต่การระบาดจะมีความรุนแรงมากขึ้นและมีการประกาศใช้ข้อกำหนดจากภาครัฐที่มีความเข้มงวดมากขึ้น ซึ่งอาจมีแนวโน้มทำให้เกิดความล่าช้าในการก่อสร้างเพิ่มขึ้น และเป็นการชะลอการเกิดอุปทานในตลาดในอนาคตได้

อุปสงค์ *น. นันทพร*

ด้านอุปสงค์ทางด้านพื้นที่สำนักงานให้เช่าในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร ในไตรมาส 2/2564 มีอุปสงค์ในพื้นทีสำนักงานรวม 8.31 ล้าน ตร.ม. หรือคิดเป็นอัตราการเช่า

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

อัตราค่าเช่า

ณ. มีนาคม

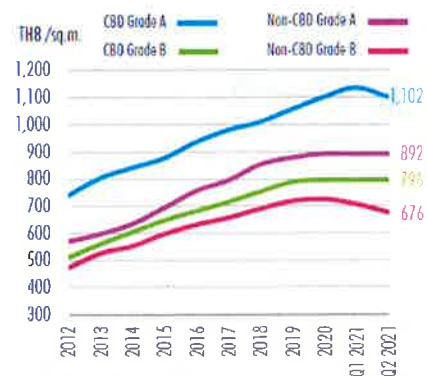
จากข้อมูล CBRE ไตรมาส 2/2564 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรดเอ ในพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรม (CBD) ปรับตัวลดลงกว่าร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 1,102 บาท/ตร.ม./เดือน ในขณะที่ค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรดเอ นอกพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรม (Non-CBD) มีอัตราค่า

เช่าเฉลี่ยที่ 892 บาท/ตร.ม./เดือน ลดลงร้อยละ 0.66 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

อย่างไรก็ดี หากพิจารณาการปรับตัวของค่าเช่าเฉลี่ยในช่วงไตรมาส 2/2564 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยมีทิศทางปรับตัวลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งสะท้อนถึงภาวะการชะลอตัวการเติบโตของอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในตลาดอาคารสำนักงานที่ยังคงมีอยู่

แผนภูมิแสดงอัตราค่าเช่าแยกตามประเภทอาคารสำนักงานและทำเลที่ตั้ง

Figure 4: Rental Rates



ที่มา : ฝ่ายวิจัย บริษัท ซีบีอาร์อี ประเทศไทย

ณ. มีนาคม

ตารางแสดงพื้นที่สำนักงานให้เช่าและอัตราการใช้พื้นที่สำนักงาน

	ไตรมาส 2/2564			ไตรมาส 1/2564		
	พื้นที่สำนักงานรวม (ล้าน ตร.ม.)	พื้นที่ที่ถูกครอบครอง (ล้าน ตร.ม.)	อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	พื้นที่สำนักงานรวม (ล้าน ตร.ม.)	พื้นที่ที่ถูกครอบครอง (ล้าน ตร.ม.)	อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)
สำนักงานในพื้นที่กรุงเทพมหานคร	9.37	8.31	88.7	9.26	8.34	90.1
สำนักงาน ในพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรม	4.56	4.08	89.5	4.51	4.11	91.0
สำนักงานเกรดเอ ในพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรม	1.58	1.39	88.0	1.54	1.40	90.7

ที่มา : ฝ่ายวิจัย บริษัท ซีบีอาร์อี ประเทศไทย

4. ปัจจัยความเสี่ยง W5

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

4.1. ปัจจัยเสี่ยงด้านการดำเนินงานของกองทรัสต์

1. ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน การบริหาร หรือการจัดการผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้
3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับกรณีที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพาผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์



ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

4. ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
5. ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินการของกองทรัสต์

4.2. ปัจจัยเสี่ยงด้านการลงทุนในกองทรัสต์

1. กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ และจะมีผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ลดลงตามส่วนไปด้วย
2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ต้องเสียผู้เช่าพื้นที่รายที่มีความสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ ได้แก่ ความเสี่ยงของอุปทานของพื้นที่เช่าสำนักงานในอนาคตเพิ่มมากขึ้น
4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต
5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์ที่อาจลดลงจากราคาที่ผันผวนตามสภาวะตลาดที่ผันผวน
6. ความเสี่ยงเกี่ยวกับมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยอาจมีการเปลี่ยนแปลง ซึ่งไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

4.3. ปัจจัยเสี่ยงด้านกฎระเบียบ และข้อบังคับ

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน

4.4. ปัจจัยเสี่ยงด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม

1. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศเนื่องมาจากการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์
2. ความเสี่ยงจากการบริหารจัดการของเสีย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสังคมหรือชุมชนที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

4.5. ปัจจัยเสี่ยงจากสถานการณ์โรคระบาดและผลกระทบทางเศรษฐกิจ

1. ความเสี่ยงที่ผู้เช่าในบางธุรกิจที่ได้รับผลกระทบอย่างมากจากสถานการณ์โรคระบาด และอาจผิดนัดชำระค่าเช่าค่าบริการ และ/หรือขอยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด หรืออาจจะไม่ต่อสัญญา
 2. ความเสี่ยงที่อาจกระทบต่อความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานในอนาคตตลอดจนรูปแบบการทำงานในอนาคตเปลี่ยนแปลงไป (Work from Home) เนื่องมาจากการดำเนินการตามมาตรการของรัฐในการควบคุมการแพร่ระบาดของโรค ซึ่งอาจส่งผลกระทบกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์
- บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีการกำหนดนโยบายบริหารความเสี่ยง และการแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงซึ่งประกอบด้วยผู้รับผิดชอบหลักของแต่ละฝ่ายงานโดยตรง

โดยคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงมีหน้าที่วิเคราะห์ ติดตามและประเมินความเสี่ยง ตลอดจนกำหนด มาตรการจัดการความเสี่ยงที่เหมาะสม เพื่อให้การ ดำเนินงานของกองทรัสต์บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมาย ที่กำหนดไว้

5. ข้อพิพาททางกฎหมายและข้อจำกัดในการใช้ ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ *Ramp*
- ไม่มี -

6. ข้อมูลสำคัญอื่น *Ramp*

กองทรัสต์ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่มีนัยสำคัญต่อการ ดำเนินงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ผู้ลงทุนสามารถศึกษา ข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการ ข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) ที่แสดงไว้ใน www.sec.or.th หรือข้อมูลเพิ่มเติมอื่นของกองทรัสต์ได้ที่ เว็บไซต์ของกองทรัสต์ ที่ www.gvreit.com หรือเว็บไซต์ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ www.set.or.th