

ข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ **WH**

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวนเจอร์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Golden Ventures Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	GVREIT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท นอร์ท สแตร เรียลตี้ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย 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

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

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

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

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

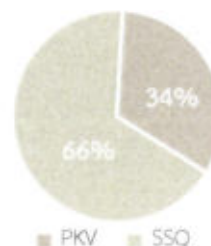
สัดส่วนการลงทุน



Leasehold
100%



อาคารสำนักงาน
100%
ประเภททรัพย์สิน
(ตามมูลค่าประเมิน)

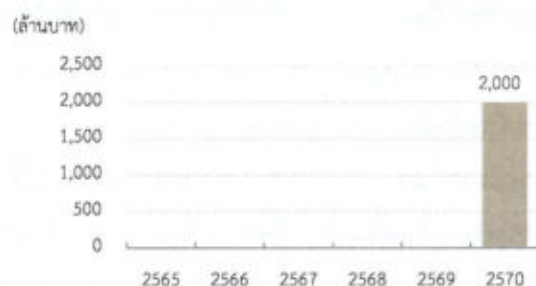


โครงสร้างรายได้ค่าเช่า
และค่าบริการ

อายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก
(Weighted Average Land Lease Expiry)



รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม



ราคาประเมินทรัพย์สิน

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

นักลงทุนสามารถศึกษาข้อมูล รายงานการประเมินได้ที่



ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

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

Foreign Limit	49.00%
Current Foreign Holding	0.26%

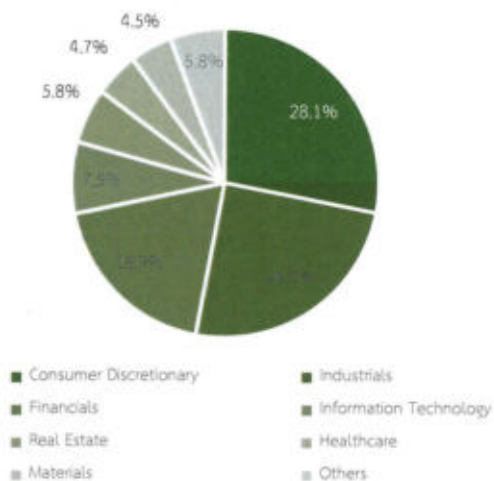
นโยบายการจ่ายเงินปันผล NH

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชีนั้น ไม่เกิน 4 ครั้ง ต่อรอบปีบัญชี ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90

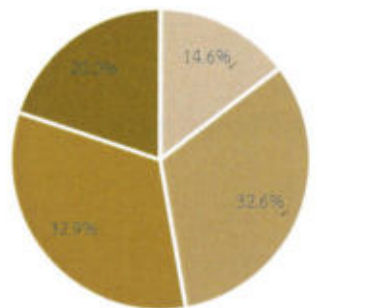
รายการ	2560	2561	2562	2563	2564	2565	ตั้งแต่จัดตั้ง
เงินปันผล (บาทต่อหน่วย) ไม่รวมการประกันรายได้	0.7414	0.8206	0.8568	0.7987	0.7677	0.7791	5.0641
เงินปันผล (บาทต่อหน่วย) จากส่วนของประกันรายได้	-	-	-	-	-	-	-
เงินลงทุน (บาทต่อหน่วย)	-	-	-	-	-	-	0.1250

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า/แบ่งรายได้

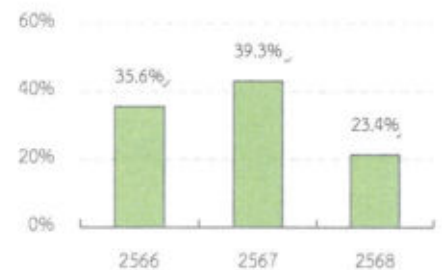
สัดส่วนผู้เช่าแยกตามประเภทธุรกิจ



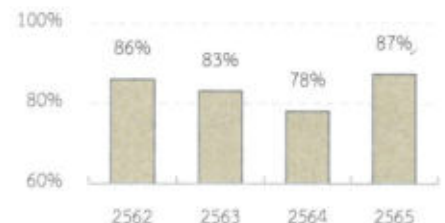
สัดส่วนรายได้จากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก



สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา



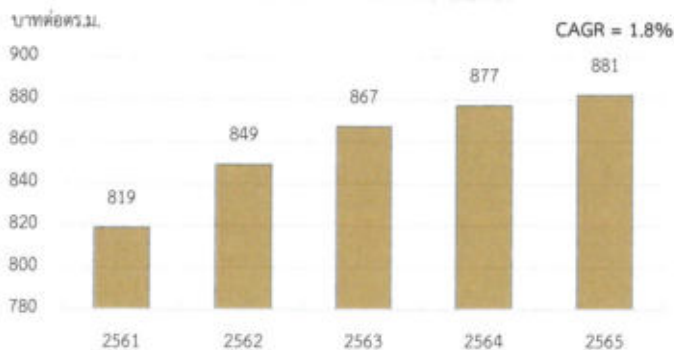
อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า



หมายเหตุ: คำนวณตามบัญชีสิ้นสุด 30 กันยายน 2565

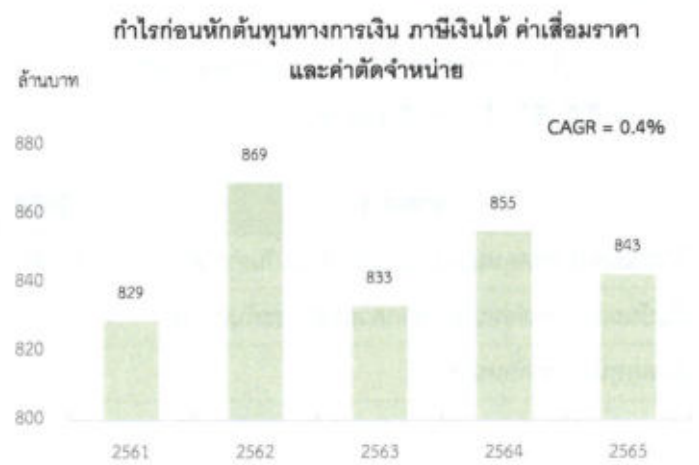
ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

อัตราค่าเช่าเฉลี่ย อาคารสาทร สแควร์



อัตราค่าเช่าเฉลี่ย อาคารปาร์ค เวนเซอร์





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

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์/กองทุนถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ NH

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

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด

- ไม่มีเงื่อนไข -

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

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

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	หุ้นกู้ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์ (GVREIT) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570
ชื่อผู้ออกหุ้นกู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์ (ซึ่งกระทำการแทนโดยทรัสต์)
เครดิต เรตติ้ง	A-/TRIS (Outlook – "Stable") ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2565
ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
ประเภทของหุ้นกู้	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหน่วยที่เสนอขาย	2,000,000 (สองล้าน) หน่วย

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

มูลค่าการเสนอขาย	2,000,000,000 (สองพันล้าน) บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	1,000 (หนึ่งพัน) บาท
ราคาเสนอขายต่อหน่วย	1,000 (หนึ่งพัน) บาท
อายุตราสาร	9 (เก้า) ปี นับจากวันออกหุ้นกู้
วันออกหุ้นกู้	วันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2561
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	วันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2570
อัตราดอกเบี้ย	หุ้นกู้มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.63 (สามจุดหกสาม) ต่อปี ตลอดอายุหุ้นกู้
งวดการจ่ายดอกเบี้ย	จะชำระดอกเบี้ย ทุก ๆ 6 (หก) เดือน ในวันที่ 30 เมษายน และวันที่ 30 ตุลาคม ของแต่ละปีตลอดอายุหุ้นกู้ โดยชำระดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 30 ตุลาคม พ.ศ. 2561 และชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ WS

สำหรับปัจจัยเสี่ยงของกองทรัสต์แบ่งออกเป็น 5 ด้าน และในแต่ละด้านมีความเสี่ยงที่สำคัญ ดังนี้

1. ปัจจัยเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategy Risk)

- ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ ได้แก่ ความเสี่ยงของอุปทานของพื้นที่เช่าสำนักงานในอนาคตที่เพิ่มมากขึ้น
- ความเสี่ยงจากสถานการณ์ตลาดอาคารสำนักงานให้เช่า เปลี่ยนจากตลาดของผู้ให้เช่าเป็นตลาดของผู้เช่า

2. ปัจจัยเสี่ยงด้านการดำเนินงานของกองทรัสต์ (Operational Risk)

- ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์

3. ปัจจัยเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk)

- กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่และจะมีผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ลดลงตามส่วนไปด้วย
- ความเสี่ยงที่อาจเสียผู้เช่าพื้นที่รายที่มีความสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

4. ปัจจัยเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Compliance Risk)

- ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม

5. ปัจจัยเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่ (Emerging Risk)

- ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ
- ความเสี่ยงที่ผู้เช่าในบางธุรกิจยังได้รับผลกระทบต่อเนื่องจากสถานการณ์โรคระบาด และภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว ซึ่งส่งผลให้อาจมีต้นทุนค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือขอยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด หรืออาจจะไม่ต่อสัญญา

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ สำหรับระยะเวลา 1 ตุลาคม 2564 – 30 กันยายน 2565 **WH**

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	จำนวนเงิน หน่วย: บาท	ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ ⁽¹⁾		ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สิน สุทธิ ถัวเฉลี่ย ⁽²⁾
		เรียกเก็บจริง% ⁽³⁾	เพดาน% ⁽⁴⁾	
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	19,245,376	0.24%	ไม่เกิน 1.0%	0.21%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	9,358,584	0.11%	ไม่เกิน 1.0%	0.10%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,059,785	0.03%	ตามที่จ่ายจริง	0.02%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	112,948,641	1.39%	ไม่เกิน 5.0%	1.25%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2,146,532	0.03%	ตามที่จ่ายจริง	0.02%
ต้นทุนการเช่าและบริการ	114,647,897	1.41%	ตามที่จ่ายจริง	1.26%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	9,653,725	0.12%	ตามที่จ่ายจริง	0.11%
ต้นทุนทางการเงิน	105,114,392	1.29%	ตามที่จ่ายจริง	1.16%
ค่าเบี้ยประกัน	2,629,576	0.03%	ตามที่จ่ายจริง	0.03%
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์	17,262,934	0.21%	ตามที่จ่ายจริง	0.19%
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	3,148,633	0.04%	ตามที่จ่ายจริง	0.03%
ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	ไม่มีเรียกเก็บ	-	ตามที่จ่ายจริง	-
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่มีเรียกเก็บ	-	ตามที่จ่ายจริง	-
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ไม่มีเรียกเก็บ	-	ตามที่จ่ายจริง	-
ภาษีที่เกี่ยวข้อง ⁽⁵⁾	ไม่มีเรียกเก็บ	-	ไม่มี	-
ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV ⁽⁵⁾	ไม่มีเรียกเก็บ	-	ตามที่จ่ายจริง	-
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ⁽⁵⁾	ไม่มีเรียกเก็บ	-	ตามที่จ่ายจริง	-
รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	398,216,074	4.89%		4.39%

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

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

(3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจริงเป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

(4) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเพดานเป็นอัตราที่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

(5) ไม่มีการเรียกเก็บตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ข้อมูลติดต่อ

ผู้จัดการกองทรัสต์	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 1020	URL	www.fpcamt.co.th

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



ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

1. ข้อมูลกองทรัสต์ NH

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 กลสิกรไทย 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	ประเภทไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
ทุนที่ชำระแล้ว	8,046,150,000 บาท

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหมวดผลประโยชน์ NH

2.1 ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

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

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศ ของคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนและมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

กองทรัสต์จะนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัทนอร์ท สแตร รีลตี้ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ได้นำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปจัดหมวดผลประโยชน์โดยการให้เข้าซึ่งจะได้รับค่าเช่าตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนดในการจัดหมวดผลประโยชน์ดังกล่าว รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินการจัดหมวดผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่เช่าอาคารสำนักงาน การดำเนินงานของบริษัทฯ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด



ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง อีกทั้ง กองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

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

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ W.S

ในรอบปีที่ผ่านมาผู้จัดการกองทรัสต์มีการแต่งตั้งกรรมการผู้จัดการใหม่ แทนกรรมการผู้จัดการที่ลาออก (คุณธนะรัชต์ บุญญะโกศล) โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1 ปีบัญชี 2565 ประชุมเมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2564 มีมติอนุมัติแต่งตั้งให้คุณจันทราภรณ์ จัน เป็นกรรมการผู้จัดการของบริษัท มีผลตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2564 เป็นต้นไป

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

นอกจากนี้ ยังกำหนดเป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero Emission) ภายในปี พ.ศ. 2593 ซึ่งได้กำหนดกลยุทธ์เพื่อมุ่งสู่เป้าหมายดังกล่าว (Net-Zero Carbon Roadmap) ใน 3 เรื่องสำคัญ ได้แก่ 1) การเพิ่มประสิทธิภาพและแสวงหาโอกาสในการใช้พลังงานที่ช่วยลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก 2) การส่งเสริมการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกร่วมกับผู้มีส่วนได้เสีย และ 3) พัฒนาระบบการจัดการขยะให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

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

2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหุ้นทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 23.52

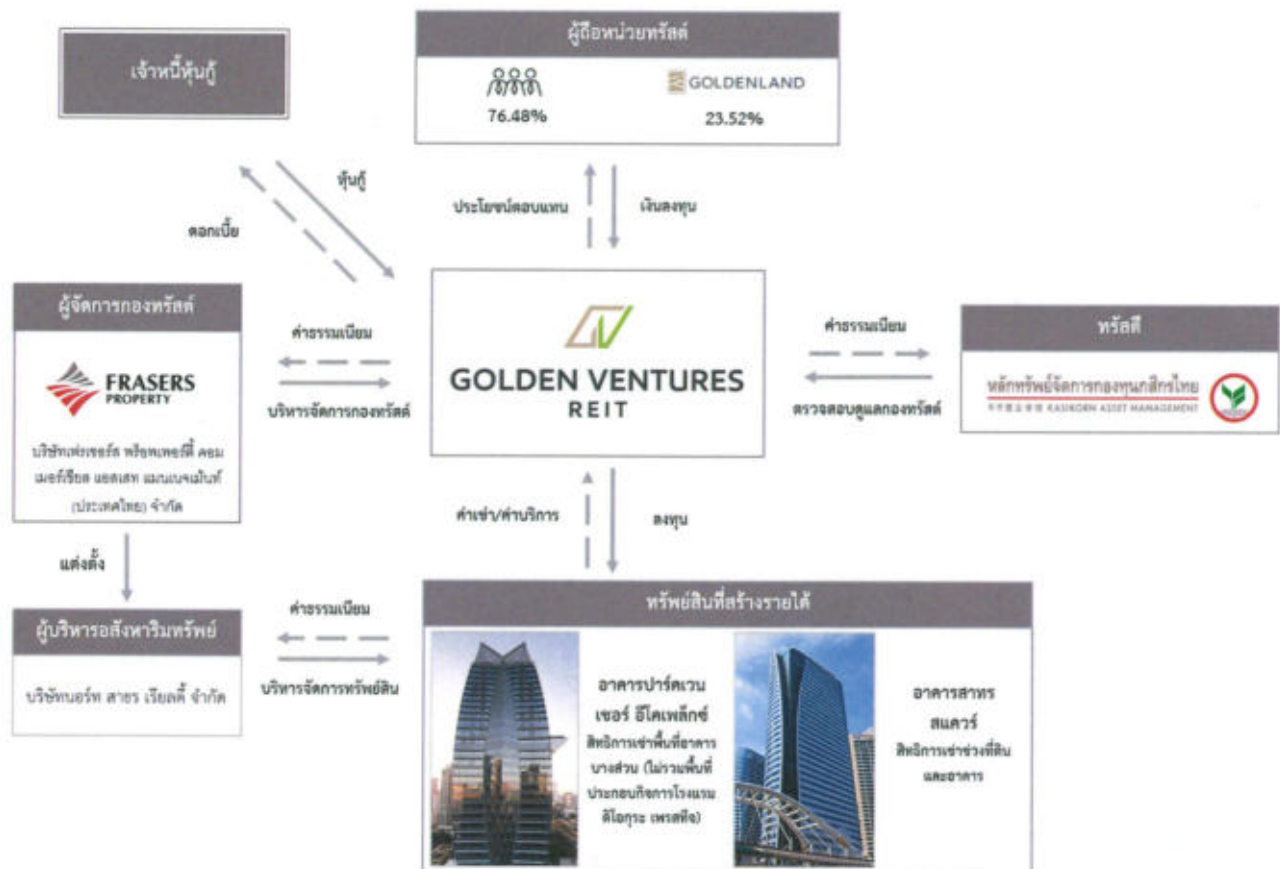
แม้ว่าบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จะมีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ทั้งในฐานะผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่และเป็นผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์และมีบริษัทในเครือคือบริษัท นอร์ท สแควร์ รีลตี้ จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีเกณฑ์และมาตรการในการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่

ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

ระบุไว้ในส่วนที่ 3 หัวข้อ "การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์" โดยคำนึงถึงการรักษาประโยชน์สูงสุดให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

ทั้งนี้ การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถศึกษาข้อมูลสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพิ่มเติมได้ที่บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์

แผนภาพโครงสร้างกองทรัสต์





ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

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 18 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 2565	3,298 ล้านบาท (บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด)

ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
ที่ตั้ง	ห้วมุมถนนเพลินจิต-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 27,421 ตารางเมตร (พื้นที่ในส่วนพื้นที่เช่าสำนักงาน พื้นที่พาณิชย์กรรม พื้นที่ห้อง ประชุม และพื้นที่เช่าเก็บของ)
ปีที่สร้างเสร็จ	ปี 2554 (อายุอาคารประมาณ 12 ปี)



ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

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





ส่วนที่ 2 การดำเนินการของกองทรัสต์

1) ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสดเป็นมูลค่าปัจจุบันของอายุสัญญาเช่าคงเหลือ วิธีดังกล่าวเป็นการพิจารณาประมาณการรายได้ของทรัพย์สินที่คาดว่าจะสามารถสร้างรายได้ในอนาคต โดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีความเห็นว่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ซึ่งประกอบด้วย อาคารสำนักงานโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ และอาคารสำนักงานโครงการสาทร สแควร์ เป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ด้วยการปล่อยเช่าพื้นที่สำนักงานและพื้นที่พาณิชย์กรรมภายในอาคาร โดยมีสรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ ดังนี้

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

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ปีที่ 1 ตั้งแต่ ต.ค.2565 – ก.ย. 2566 รายละเอียดตามสัญญาแต่งตั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)	ปี	ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (รายปี)	ค่าธรรมเนียมผันแปร* (รายปี)
	ปีที่ 1	15,810,162 บาท	ร้อยละ 6.20 ต่อปี
	ปีที่ 2	16,442,568 บาท	ร้อยละ 6.20 ต่อปี
	ปีที่ 3	17,100,270 บาท	ร้อยละ 6.20 ต่อปี
	ปีที่ 4	ปรับขึ้นร้อยละ 4 ต่อปีจากปีก่อน	ร้อยละ 6.20 ต่อปี
	เป็นต้นไป	จนถึงสิ้นสุดสัญญา	
* ค่าธรรมเนียมผันแปร คำนวณจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานและร้านค้า			
ค่าใช้จ่ายในการบริหารและดำเนินการ	<ul style="list-style-type: none"> - ค่าบริหารและจัดการอาคาร 65 บาท/ตร.ม. - ค่าใช้จ่ายการขายและตลาด ร้อยละ 1.5 ของรายได้จากการดำเนินงาน - ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ร้อยละ 3.5 ของรายได้จากการดำเนินงาน - ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต ร้อยละ 2.5 ของรายได้จากการดำเนินงาน 		
ค่าประกันภัยตามกรมธรรม์	2,100,000 บาท		
อัตราคิดลด (discount rate)	ร้อยละ 9.25		

รายละเอียดการประเมินมูลค่า โครงการสาทร สแควร์		
วิธีการประเมินมูลค่า	พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) โดยใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสดเป็นมูลค่าปัจจุบัน	
ระยะเวลาโครงการคงเหลือ	18 ปี 6 วัน นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
วันที่ประเมิน	30 กันยายน 2565	
วันที่สำรวจ	24 มิถุนายน 2565	
สำหรับรอบระยะเวลา	ตั้งแต่วันที่ 30 กันยายน 2565 สิ้นสุดวันที่ 6 ตุลาคม 2583 (ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ)	
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	6,806,000,000 บาท (หกพันแปดร้อยหกสิบล้านบาทถ้วน)	
สมมติฐาน		
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ประมาณการ ต.ค. 2565 – ก.ย. 2566)	- พื้นที่สำนักงาน	882 บาท/ตร.ม./เดือน
	- พื้นที่พาณิชย์กรรม	1,476 บาท/ตร.ม./เดือน
	- พื้นที่ห้องเก็บของ	398 บาท/ตร.ม./เดือน
อัตราการปรับค่าเช่า (ปี 1, 2 และ 3 เป็นต้นไป)	- พื้นที่สำนักงาน	ปรับขึ้นร้อยละ 0, ร้อยละ 4, ร้อยละ 4
	- พื้นที่พาณิชย์กรรม	ปรับขึ้นร้อยละ 0, ร้อยละ 5, ร้อยละ 5
	- พื้นที่ห้องเก็บของ	ปรับขึ้นร้อยละ 0, ร้อยละ 4, ร้อยละ 4

ส่วนที่ 2 การดำเนินการของกองทรัสต์

อัตราค่าเช่าพื้นที่	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่สำนักงาน ปีที่ 1 ร้อยละ 94 และ ปีที่ 2 ร้อยละ 97 - พื้นที่พาณิชย์กรรม ปีที่ 1 ร้อยละ 87 และปีที่ 2 ร้อยละ 93 - พื้นที่ห้องเก็บของ ปีที่ 1 ร้อยละ 97 และ ปีที่ 2 ร้อยละ 97 																
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ปีที่ 1 ตั้งแต่ ต.ค.2565 – ก.ย. 2566 รายละเอียดตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)	<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>23,670,066 บาท</td><td>ร้อยละ 4.65 ต่อปี</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 2</td><td>24,616,872 บาท</td><td>ร้อยละ 4.65 ต่อปี</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 3</td><td>25,601,550 บาท</td><td>ร้อยละ 4.65 ต่อปี</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 4 เป็นต้นไป</td><td>ปรับขึ้นร้อยละ 4 ต่อปีจากปีก่อน จนถึงสิ้นสุดสัญญา</td><td>ร้อยละ 4.65 ต่อปี</td></tr> </tbody> </table>	ปี	ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (รายปี)	ค่าธรรมเนียมผันแปร* (รายปี)	ปีที่ 1	23,670,066 บาท	ร้อยละ 4.65 ต่อปี	ปีที่ 2	24,616,872 บาท	ร้อยละ 4.65 ต่อปี	ปีที่ 3	25,601,550 บาท	ร้อยละ 4.65 ต่อปี	ปีที่ 4 เป็นต้นไป	ปรับขึ้นร้อยละ 4 ต่อปีจากปีก่อน จนถึงสิ้นสุดสัญญา	ร้อยละ 4.65 ต่อปี	
ปี	ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (รายปี)	ค่าธรรมเนียมผันแปร* (รายปี)															
ปีที่ 1	23,670,066 บาท	ร้อยละ 4.65 ต่อปี															
ปีที่ 2	24,616,872 บาท	ร้อยละ 4.65 ต่อปี															
ปีที่ 3	25,601,550 บาท	ร้อยละ 4.65 ต่อปี															
ปีที่ 4 เป็นต้นไป	ปรับขึ้นร้อยละ 4 ต่อปีจากปีก่อน จนถึงสิ้นสุดสัญญา	ร้อยละ 4.65 ต่อปี															
* ค่าธรรมเนียมผันแปร คำนวณจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานและร้านค้า																	
ค่าใช้จ่ายในการบริหารและดำเนินการ	<ul style="list-style-type: none"> - ค่าบริหารและจัดการอาคาร 50 บาท/ตร.ม. - ค่าใช้จ่ายการขายและตลาด ร้อยละ 1.5 ของรายได้จากการดำเนินงาน - ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ร้อยละ 2.5 ของรายได้จากการดำเนินงาน - ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต ร้อยละ 2.5 ของรายได้จากการดำเนินงาน 																
ค่าประกันภัยตามกรรมธรรม์	3,100,000 บาท																
อัตราคิดลด (discount rate)	ร้อยละ 9.25																

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

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



2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์มีนโยบายในการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ระบุไว้ในหัวข้อ 2.4 “รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน” ออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย โดยผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) เป็นผู้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยได้มอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัท นอร์ท สแตร รีเอสตี้ จำกัด ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

ทั้งนี้ หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการบริหารงานให้เป็นตามนโยบายและแนวทางที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ซึ่งหน้าที่ดังกล่าว ได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปของการให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้กำหนดไว้ ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ ดำเนินการจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ค่าตอบแทนเพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีสามารถใช้งานได้และพร้อมจัดหาผลประโยชน์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ และเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ด้วยการโฆษณาผ่านทางสื่อต่างๆที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่ การเจรจากับผู้ที่สนใจโดยตรงเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ในการดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่เข้าลงทุน ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการกำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ ดังนี้

2.5.1 กลยุทธ์ในการดำเนินงานหรือการจัดหาผลประโยชน์

ภายหลังการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้มีการกำหนดกลยุทธ์ที่สำคัญ เพื่อการพัฒนาและรักษาคุณภาพการให้บริการ พร้อมทั้งการปรับปรุง ดูแล รักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้มีความสมบูรณ์พร้อมใช้งานและจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์โดยมีกลยุทธ์ที่สำคัญในการดำเนินธุรกิจ ดังต่อไปนี้

- **การบริหารจัดการทรัพย์สิน**

บริษัทฯ มีการกำหนดนโยบายทางด้านการกำหนดราคาค่าเช่าในส่วนต่างๆ ของโครงการ โดยพิจารณาเทียบเคียงกับผู้ประกอบการอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกันโดยให้สอดคล้องกับสภาพตลาด ในสถานการณ์ปัจจุบัน เพื่อเพิ่มโอกาสให้สามารถแข่งขันในตลาดได้ ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังดำเนินการติดตามและควบคุมผลการดำเนินงานของทั้ง 2 โครงการ เพื่อให้ผลประโยชน์ของโครงการเป็นไปตามงบประมาณที่ตั้งไว้ ในกรณีที่ผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามเป้าหมาย บริษัทฯ จะวิเคราะห์สาเหตุเพื่อปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้บรรลุตามเป้าหมายที่คาดการณ์ไว้

- **นโยบายค่าเช่าและกลยุทธ์การตลาด**

บริษัทฯ มีการกำหนดนโยบายในการรักษาระดับผลตอบแทนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม โดยบริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะดำเนินการควบคุมดูแลอัตราค่าเช่าให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม ให้มีความสอดคล้องกับอัตราค่าเช่าและค่าบริการให้เป็นไปตามสถานการณ์ทางตลาดอาคารสำนักงานให้เช่า โดย



ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

คำนึงถึงทำเลที่ตั้งของโครงการ อุปสงค์ของผู้เช่า อุปทานในตลาด นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดให้มีการปรับปรุงและพัฒนาพื้นที่เช่าอย่างสม่ำเสมอและจัดให้มีการดำเนินกิจกรรมการตลาดในรูปแบบที่เหมาะสมเพื่อการรักษาความสัมพันธ์กับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการ อีกทั้งยังเป็นการสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้แก่วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

- **การพัฒนาประสิทธิภาพในการดำเนินงาน**

บริษัทฯ กำหนดให้มีนโยบายในการพัฒนาเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารจัดการโครงการให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ด้วยการควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน มุ่งเน้นการรักษามาตรฐานของการให้บริการ การกำกับดูแล รวมถึงการติดตามการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อยู่เสมอ

- **การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน**

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

2.5.2 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

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

จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ ในส่วนของรายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์ได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นรายได้ที่กองทรัสต์ได้รับจากการปล่อยเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานให้แก่ผู้เช่า ซึ่งผู้เช่าจะนำพื้นที่อาคารสำนักงานไปประกอบกิจการของตนเอง เช่น ธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ อาหารและเครื่องดื่ม สถาบันการเงิน และบริการทางการเงิน เป็นต้น โดยสัญญาที่ทำกับผู้เช่ารายย่อยมีอายุ 3 ปีเป็นส่วนใหญ่

กองทรัสต์เข้าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานแก่ผู้เช่าโดยตรงและกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าเช่าในรูปแบบของค่าเช่าและค่าบริการตลอดอายุสัญญาเช่า ทั้งนี้ ผลประโยชน์ใดๆ อาทิ เงินประกันตามสัญญาจากผู้เช่า



ส่วนที่ 2 การดำเนินการของกองทรัสต์

อาคารสำนักงานอันเป็นผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ควรได้รับ บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด และบริษัท นอร์ท สารร เรียลตี้ จำกัด ได้ดำเนินการส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์เรียบร้อยแล้ว

2.5.3 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ แต่งตั้งบริษัท นอร์ท สารร เรียลตี้ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

• ประวัติผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท นอร์ท สารร เรียลตี้ จำกัด ได้เริ่มก่อตั้งเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2539 มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยมุ่งเน้นพัฒนาอาคารสำนักงานในเขตธุรกิจชั้นใน (Central Business District) เป็นหลัก เพื่อรองรับการขยายตัวทางเศรษฐกิจ ทั้งนี้ ปัจจุบัน นอร์ท สารร เรียลตี้ ได้ดำเนินธุรกิจมาเป็นเวลากว่า 25 ปี มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้การดำเนินงานของ นอร์ท สารร เรียลตี้ 2 อาคาร ได้แก่ อาคาร สารร สแควร์ และอาคารปาร์ค เวเนเซอร์ อีโคเพล็กซ์

• ค่าตอบแทนที่ได้รับจากกองทรัสต์

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

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

• ความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

• อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ปัจจุบัน บริษัท นอร์ท สารร เรียลตี้ จำกัด ไม่มีอสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในการดำเนินการเพื่อขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์นั้น ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทรัสต์ และ บริษัท นอร์ท สารร เรียลตี้ จำกัด ในฐานะผู้บริหาร



ส่วนที่ 2 การดำเนินการของกองทรัสต์

อสังหาริมทรัพย์ มีข้อกำหนดเรื่องข้อตกลงการไม่ประกอบธุรกิจแข่งขันของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัท นอร์ท สตร รีลตี้ จำกัด จะไม่รับบริหารพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าพื้นที่อื่น ในเขตศูนย์กลางธุรกิจหลัก (Core Central Business District : Core CBD) ไม่ว่าเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือของผู้อื่น

แนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ ดังนี้

- 1) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้
 - ในการทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - ธุรกรรมที่กองทรัสต์จะทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
 - บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
 - การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล
- 2) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
 - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่าหนึ่งล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่าต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกรรมการอิสระจะต้องให้ความเห็นถึงความเหมาะสมในการทำธุรกรรมดังกล่าวในที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
 - ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับโครงการนั้นด้วย

- 3) นโยบายการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - การทำธุรกรรมประเภทต่างๆ ระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์



ส่วนที่ 2 การดำเนินการของกองทรัสต์

- นอกจากนี้กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

2.6 การกู้ยืมเงิน NH

กองทรัสต์มีการกำหนดนโยบายในการกู้ยืมเงิน ดังนี้

2.6.1 กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ ดังต่อไปนี้

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

2.6.2 กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

- การขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ทั้งนี้โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานกำกับดูแลอื่นที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด
- การออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

2.6.3 สัดส่วนการกู้ยืมเงินต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ และตามที่กฎหมายกำหนด เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

- ร้อยละสามสิบห้า (35) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- ร้อยละหกสิบ (60) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับ



ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

โดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกินหนึ่ง (1) ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน

- การกู้ยืมเงินตามข้อนี้ ให้ความหมายรวมถึงการออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

2.6.4 การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่ทำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

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

2.6.5 วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้โดยต้องคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันดังต่อไปนี้

- ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพัน จากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไป
- ทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์
- กรณีที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงิน ในการกู้ยืมเงิน และจัดหาหลักประกันดังกล่าว กองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ 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



ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

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

2.6.7 ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

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

ผู้ให้กู้	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
ผู้ขอสินเชื่อ	ทรัสต์ที่กระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวิลด์เวนเจอร์
วงเงินกู้ (ล้านบาท)	วงเงินกู้และสินเชื่อทั้งหมด จำนวนรวม 195 ล้านบาท โดยประกอบด้วย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) <u>วงเงินกู้ที่ 2:</u> ประเภทวงเงินกู้ระยะสั้น โดยออกตัวสัญญาใช้เงินได้เป็นหลักฐาน ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนโดยพิจารณาทบทุนหรือต่อระยะเวลาวงเงินทุกปี จำนวน 160 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการจ่ายเงินประกันการเช่าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก <u>วงเงินสินเชื่อที่ 3:</u> ประเภทหนังสือค้ำประกัน ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนโดยพิจารณาทบทุนหรือต่อระยะเวลาวงเงินทุกปี จำนวน 35 ล้านบาท เพื่อใช้ค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าต่อการไฟฟ้าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้จะไม่เกิน MLR (Minimum Loan Rate) ลบอัตราคงที่ต่อปี หนึ่ง อัตราดอกเบี้ย "MLR" (Minimum Loan Rate) คือผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้าย่อยใหญ่ชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 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 ไม่เกินวันทำการสุดท้ายของเดือนซึ่งผู้ให้กู้ได้มีการชำระเงินทั้งจำนวนหรือแต่บางส่วนไปตามหนังสือค้ำประกันนั้น ทั้งนี้ ระยะเวลาการชำระคืนสินเชื่อประเภทหนังสือค้ำประกัน (กรณีที่ได้รับหนังสือค้ำประกันใช้สิทธิเรียกร้องตามหนังสือค้ำ



ส่วนที่ 2 การดำเนินการของกองทรัสต์

	ประกัน) และการสิ้นสุดภาระของผู้ให้กู้ตามหนังสือค้ำประกันทุกฉบับ (กรณีที่ผู้รับหนังสือค้ำประกันไม่มีการใช้สิทธิเรียกร้องตามหนังสือค้ำประกัน)
การชำระดอกเบี้ย	ไม่มี
หลักประกันการกู้ยืม	ไม่มี
ข้อปฏิบัติทางการเงินที่สำคัญ (Key Financial Covenants)	ผู้กู้ตกลงที่จะนำส่งงบการเงิน (ฉบับตรวจสอบ) ให้แก่ผู้ให้กู้ภายใน 90 วัน นับจากวันสิ้นรอบปีบัญชีในแต่ละปี
ข้อตกลงหลักของผู้กู้ (Key Covenants)	เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งคู่สัญญาจะได้ออกกัน ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยและกฎหมายกำหนด
กรณีผิดสัญญา (Events of Default)	กรณีผิดสัญญาตามเงื่อนไขมาตรฐานต่าง ๆ และกรณีผิดสัญญาอื่นใดตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ และเอกสารทางการเงินที่คู่สัญญาตกลงกัน โดยอาจรวมถึงกรณีผิดสัญญาหากมีการไม่ชำระหนี้เงินที่ถึงกำหนด การผิดข้อปฏิบัติภายใต้เอกสารทางการเงิน การเกิดเหตุผิดนัดภายใต้สัญญาอื่น (Cross Default) การยึดหรือโอนกิจการให้เป็นของรัฐ (Nationalization) การล้มละลาย การที่เอกสารหลักประกันไม่มีผลใช้บังคับหรือสิ้นผลผูกพัน การเปลี่ยนแปลงในทางที่ไม่เป็นคุณอย่างมีนัยสำคัญ การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ (เว้นแต่สามารถแก้ไขหรือได้รับการยกเว้นการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่อนุญาตในสัญญาเงินกู้ และ/หรือ อยู่ภายใต้ข้อยกเว้นบางประการที่อาจระบุในสัญญาเงินกู้) ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นนอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินอื่นๆ ที่คู่สัญญาตกลงกันภายใต้หลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยและกฎหมายกำหนด

ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 กองทรัสต์มีหุ้นกู้ (ไม่หักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมและการออกและการเสนอขายหุ้นกู้) ทั้งสิ้น 2,000,000,000 บาท ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

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

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



ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

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

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

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย NK

เศรษฐกิจไทยในปี 2565 ในไตรมาส 2 สามารถขยายตัวได้ที่ร้อยละ 2.5 ปรับตัวดีขึ้นจากไตรมาสแรก ร้อยละ 0.7 ค่อยๆปรับตัวดีขึ้นอย่างช้าๆ โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากปัจจัยบวกของการผ่อนคลายข้อจำกัดต่างๆ ของการป้องกันการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด 19 การปรับตัวดีขึ้นของการอุปโภคบริโภคของภาคเอกชน และภาคการท่องเที่ยวจากการเปิดประเทศที่มากขึ้น โดยภาพรวมเศรษฐกิจไทยครึ่งปีแรก 2565 ขยายตัวร้อยละ 2.4 ปรับตัวดีขึ้นจากครึ่งปีหลังของ 2564 จากรายงานของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ("สภาพัฒน์")

แต่อย่างไรก็ดี เศรษฐกิจไทยปี 2565 ยังคงเผชิญกับความท้าทายและปัจจัยความเสี่ยงในหลายๆ ด้าน อาทิ 1) สถานการณ์ความขัดแย้งระหว่างรัสเซียและยูเครน 2) การปรับราคาสินค้าที่สูงขึ้นทั่วโลก 3) ความเสี่ยงจากการชะลอตัวมากกว่าที่คาดของเศรษฐกิจโลกและความผันผวนในตลาดการเงิน 4) ภาระหนี้สินครัวเรือนและภาคธุรกิจที่อยู่ในระดับสูงท่ามกลางแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของภาระดอกเบี้ย และ 5) การเข้มงวดทางด้านนโยบายทางการเงินของธนาคารกลาง เป็นต้น

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน NK

ตลาดอาคารสำนักงานในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาส 2 ปี 2565 พื้นตัวดีขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่หนึ่ง ปี 2565 จากการผ่อนคลายข้อจำกัดมาตรการป้องกันเชื้อไวรัสโควิด 19 ทำให้ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคปรับตัวดีขึ้น รวมถึงการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยที่ได้รับแรงหนุนจากการอุปโภคบริโภคของภาคเอกชน และทางด้านการท่องเที่ยวจากเปิดประเทศที่มากขึ้น โดยในไตรมาส 2 ปี 2565 มีอัตราการว่างงานลดลงตั้งแต่มีการระบาดของไวรัสโควิด 19 ที่ร้อยละ 1.37 หรือ 5.5 แสนคน และต่ำกว่า ร้อยละ 1.89 ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน (จากการสำรวจภาวะการทำงานของประชากร สำนักงานสถิติแห่งชาติ, 2565) รวมถึงการปรับนโยบายด้านการลดต้นทุนของบริษัทต่างๆ และเนื่องด้วยสภาพเศรษฐกิจที่ชะลอตัว อาจส่งผลกระทบต่อการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าและรายได้ของอาคารสำนักงาน จากตลาดของผู้ให้เช่าเป็นตลาดของผู้เช่าซึ่งมีทางเลือกและอำนาจในการต่อรองสูง ทางด้านอุปทานใหม่ในตลาดที่จะสร้างเสร็จในอีก 2 - 3 ปีข้างหน้า มีจำนวนพื้นที่ให้เช่ารวมมากกว่า 1,246,671 ตร.ม. เป็นอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ในศูนย์กลางพาณิชยกรรม (CBD) ที่ร้อยละ 65 ซึ่งจะส่งผลให้แนวโน้มของอุปทานส่วนเกินในตลาดอาคารสำนักงานเพิ่มสูงขึ้น

ทั้งนี้ ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานมีการปรับตัวดีขึ้นเล็กน้อย จากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจด้วยข้อจำกัดเกี่ยวกับการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด 19 ที่ผ่อนคลายลง ส่วนงานวิจัยอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ("ไนท์แฟรงค์") มีมุมมองต่อตลาดอาคารสำนักงานมีการปรับตัวดีขึ้นโดยพิจารณาตัวชี้วัดจากตลาดแรงงานเอกชนซึ่งมีความสัมพันธ์กับความต้องการอาคารสำนักงานในระดับสูง ปรับตัวดีขึ้นในไตรมาสที่ 2 แต่ยังไม่ถึงระดับก่อนเกิดการแพร่



ส่วนที่ 2 การดำเนินการของกองทรัสต์

ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด 19 ปัจจุบันตลาดอาคารสำนักงานยังเผชิญความท้าทายเรื่องอัตราเงินเฟ้อที่สูงขึ้นในขณะที่เศรษฐกิจถดถอย ส่งผลให้การปรับขึ้นอัตราค่าเช่าของเจ้าของอาคารสำนักงานเป็นไปได้ยากในสถานการณ์ที่ตลาดเป็นของผู้เช่า

ทั้งนี้ บริษัท คอลลิเออร์ส ประเทศไทย จำกัด พบว่าเจ้าของอาคารสำนักงานส่วนใหญ่มีการปรับอัตราค่าเช่าพิเศษสำหรับผู้เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่และเจ้าของอาคารสำนักงานบางแห่งเสนออัตราพิเศษให้กับผู้เช่าเดิมที่ต้องการต่อสัญญาเพื่อรักษา ผู้เช่า จากสถานการณ์การต่อสัญญาของผู้เช่ายังคงมีแนวโน้มเป็นการปรับลดขนาดพื้นที่เป็นผลมาจากการปรับนโยบายการทำงาน ให้เป็นการผสมผสานการทำงานทางไกล หรือ Hybrid Work from Home (Hybrid WFH) ร่วมกับการทำงานที่สำนักงาน โดยรวมแล้ว อุปสงค์ของพื้นที่อาคารสำนักงานยังคงชะลอตัว รวมถึงในอนาคตพื้นที่อาคารสำนักงานอาจจะมีการปรับพื้นที่จากสำนักงานแบบดั้งเดิม (Traditional Office) เป็นพื้นที่ทำงานที่มีความยืดหยุ่น (Flexible Space) และสถานที่ทำงานแบบ Co-working Space เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่ามากยิ่งขึ้น

อุปทาน NK

จากข้อมูลของฝ่ายวิจัย บริษัท ซีบีอาร์อี ประเทศไทย จำกัด ("CBRE") ที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ รายงานข้อมูลพื้นที่อาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานคร ปัจจุบันมีพื้นที่สำนักงาน รวม 9.47 ล้าน ตร.ม. เป็นพื้นที่สำนักงานให้เช่าในศูนย์กลางพาณิชยกรรม (CBD) มีขนาด 4.66 ล้าน ตร.ม. หรือคิดเป็นร้อยละ 49.2 ของพื้นที่สำนักงานทั้งหมดในเขตกรุงเทพมหานคร แบ่งออกเป็นพื้นที่สำนักงานเกรดเอประมาณ 1.72 ล้าน ตร.ม. หรือคิดเป็นร้อยละ 36.9 ของอาคารสำนักงานในเขตพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรม

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

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

ทั้งนี้ พบว่าผู้เช่าให้ความสำคัญกับคุณภาพของพื้นที่ทำงานในอาคารสำนักงานมากขึ้น จากแนวโน้มการย้ายพื้นที่จากอาคารสำนักงานเกรดบีไปยังพื้นที่อาคารสำนักงานเกรดเอ ภายใต้งบประมาณที่ใกล้เคียงกันที่เพิ่มมากขึ้น สะท้อนผ่านอัตราการครอบครองพื้นที่อาคารสำนักงานเกรดบีที่ปรับลดลง ส่วนอาคารสำนักงานพื้นที่เกรดเอมีความต้องการพื้นที่เพิ่มขึ้น ดังนั้นอาคารสำนักงานที่สร้างแล้วเสร็จในปัจจุบันจึงต้องให้ความสำคัญกับการบำรุงรักษาและปรับปรุงอาคารให้มีประสิทธิภาพมากขึ้นเพื่อให้สามารถแข่งขันในตลาดได้กับอาคารสำนักงานในปัจจุบันและอาคารสำนักงานใหม่ที่จะเข้าสู่ตลาดในอนาคต

อุปสงค์ NK

ทางด้านอุปสงค์ของพื้นที่สำนักงานให้เช่าในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร ในไตรมาส 2 ปี 2565 มีพื้นที่สำนักงานที่ถูกครอบครองรวม 8.20 ล้าน ตร.ม. มีอัตราการเช่าพื้นที่ ร้อยละ 86.7 เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 0.2 จากไตรมาสก่อนหน้าหรือลดลงร้อยละ 2.0 จากไตรมาสเดียวกันเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยมีพื้นที่ที่ถูกครอบครองในเขตพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรม (CBD)



ส่วนที่ 2 การดำเนินการของกองทรัสต์

รวม 4.03 ล้าน ตร.ม. จากพื้นที่รวม 4.66 ล้าน ตร.ม. หรือคิดเป็นอัตราการใช้พื้นที่ร้อยละ 86.4 อุปสงค์ในพื้นที่สำนักงานเกรดเอ ในพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรม (CBD) มีอัตราการใช้พื้นที่ที่ร้อยละ 82.2

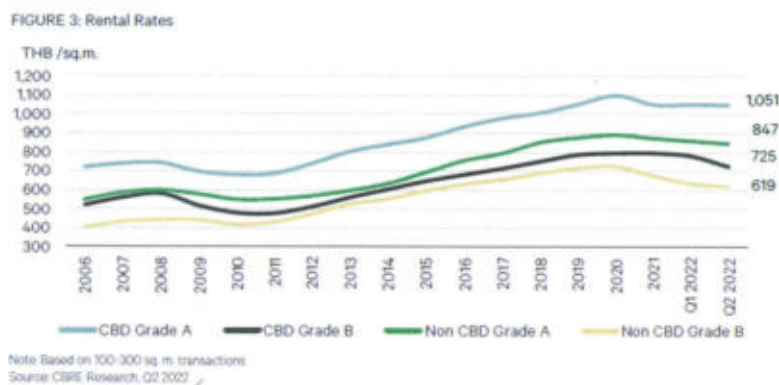
อย่างไรก็ตามอัตราการใช้พื้นที่สำหรับย่านเพลินจิต ชิดลม วิทญ์ ปรับลดลงเล็กน้อยร้อยละ 0.6 จากไตรมาสก่อนหน้าและพื้นที่ นานา, โอโก, พร้อมพงษ์ และพื้นที่สีลม, สาทร, พระราม 4 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4 และ 1.7 ตามลำดับ ขณะที่พื้นที่นอกศูนย์กลางพาณิชยกรรม (Non-CBD) มีอัตราลดลงร้อยละ 0.9 โดยพื้นที่พหลโยธิน - วิภาวดี มีอัตราการใช้พื้นที่ลดลงถึงร้อยละ 6.5 ทั้งนี้ ข้อมูลจาก คอลลิเออร์ส จากการสำรวจพบว่าผู้เช่าส่วนใหญ่ยังคงต่อสัญญาเช่าที่อาคารเดิม โดยอาจมีการขอปรับอัตราค่าเช่าและขนาดพื้นที่เนื่องจากผู้เช่าต้องการควบคุมต้นทุน

อัตราค่าเช่า NK

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

อย่างไรก็ดี เมื่อพิจารณาการปรับตัวของค่าเช่าเฉลี่ยในช่วงไตรมาส 2 ปี 2565 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยมีทิศทางปรับตัวลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งสะท้อนถึงภาวะการชะลอตัวการเติบโตของอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในตลาดอาคารสำนักงานในสถานการณ์ปัจจุบัน

แผนภูมิแสดงอัตราค่าเช่าแยกตามประเภทอาคารสำนักงานและทำเลที่ตั้ง



ตารางแสดงพื้นที่สำนักงานให้เช่าและอัตราการใช้พื้นที่สำนักงาน NK

รายการ	ไตรมาส 2/2565		
	พื้นที่สำนักงานรวม (ล้าน ตร.ม.)	พื้นที่ที่ถูกครอบครอง (ล้าน ตร.ม.)	อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)
สำนักงานในพื้นที่กรุงเทพมหานคร	9.47	8.20	86.7
สำนักงาน ในพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรม	4.66	4.03	86.4
สำนักงาน เกรดเอ ในพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรม	1.72	1.41	82.2

ที่มา : ฝ่ายวิจัย บริษัท ซีบีอาร์อี ประเทศไทย จำกัด



ส่วนที่ 2 การดำเนินการของกองทรัสต์

4. ปัจจัยความเสี่ยง W5

การดำเนินธุรกิจในปัจจุบันต้องเผชิญกับการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา ถึงแม้ในปี 2565 สถานการณ์โรคระบาดเริ่มคลี่คลาย แต่กลับเข้าสู่ภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว และความไม่แน่นอนของอัตราดอกเบี้ย การเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่าง ๆ รวมไปถึงการเปลี่ยนแปลงด้านสังคมและสภาพภูมิอากาศ ดังนั้น ในการดำเนินงานของกองทรัสต์จึงจำเป็นต้องมีการพิจารณาปัจจัยเสี่ยงที่มีนัยสำคัญ เพื่อตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น

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

4.1. ปัจจัยเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategy Risk)

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ ได้แก่ ความเสี่ยงของอุปทานของพื้นที่เช่าสำนักงานในอนาคตเพิ่มมากขึ้น

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการแข่งขันในธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในอนาคต เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาด และการเพิ่มขึ้นของอาคารสำนักงานให้เช่า ซึ่งส่งผลให้อุปทานของตลาดเพิ่มขึ้น ทำให้มีการแข่งขันสูงขึ้น และอาจทำให้ผู้เช่ามีอำนาจต่อรองมากยิ่งขึ้น ดังนั้น เพื่อเป็นการสร้างความสามารถในการแข่งขัน บริษัท ฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้ร่วมกันกำหนดแผนงานและกลยุทธ์ทางการตลาดที่เหมาะสมกับสภาวะตลาดและสภาวะเศรษฐกิจ เพื่อรักษาผู้เช่าที่มีคุณภาพ และแสวงหาผู้เช่ารายใหม่ รวมถึงปรับปรุงและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้มีสภาพดี ปลอดภัย มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่เหมาะสมให้กับผู้เช่า เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดหาผลประโยชน์ นอกจากนี้ ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้ง 2 อาคารมีข้อได้เปรียบเนื่องจากตั้งอยู่พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ ศูนย์กลางทางสังคมและเศรษฐกิจ ตัวอาคารเชื่อมต่อกับระบบขนส่งสาธารณะรถไฟฟ้า BTS ซึ่งยังคงเป็นสิ่งที่ผู้เช่าให้ความสำคัญในการเลือกเช่าพื้นที่สำนักงาน

2. ความเสี่ยงจากสถานการณ์ตลาดสำนักงานให้เช่า เปลี่ยนจากตลาดของผู้ให้เช่าเป็นตลาดของผู้เช่า ซึ่งอาจส่งผลต่อการเพิ่มอัตราค่าเช่า

สถานการณ์ตลาดสำนักงานให้เช่าในปีที่ผ่านมาและต่อไปอีกใน 1-2 ปีข้างหน้า จะมีจำนวนพื้นที่เช่าใหม่เพิ่มขึ้นค่อนข้างมาก ถึงแม้ว่าความต้องการพื้นที่เช่าสำนักงานในครึ่งปีหลังของปี 2565 จะเริ่มดีขึ้น แต่หากพิจารณาที่อัตราค่าเช่าจะพบว่า อัตราค่าเช่าอาคารสำนักงานทั้งเกรดเอ และเกรดบี ทั้งพื้นที่ในและนอกศูนย์กลาง

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ธุรกิจมีอัตราค่าเช่าลดลงเมื่อเทียบกับทั้งแบบรายไตรมาส และเทียบกับปีก่อน ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าสถานการณ์กำลังเปลี่ยนเป็นตลาดของผู้เช่า ซึ่งผู้เช่าจะมีอำนาจต่อรองเพิ่มขึ้นจากอุปทานในตลาดที่เพิ่มขึ้น ดังนั้น ทางบริษัท ฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จึงกำหนดกลยุทธ์ในการรักษาอัตราค่าเช่าเพื่อรักษาผู้เช่าที่มีคุณภาพ เสนออัตราค่าเช่าที่น่าดึงดูดสำหรับพื้นที่ว่างเพื่อเติมเต็มผู้เช่า และพร้อมที่จะพัฒนาพื้นที่เช่าบางส่วนให้มีความยืดหยุ่นมากขึ้น เพื่อตอบสนองความต้องการผู้เช่าที่หลากหลายมากยิ่งขึ้น ซึ่งในปีที่ผ่านมากองทรัสต์ยังคงรักษาระดับอัตราค่าเช่า และอัตราค่าเช่าที่ยังดีกว่าภาพรวมในตลาดได้

4.2. ปัจจัยเสี่ยงด้านการดำเนินงานของกองทรัสต์ (Operational Risk)**1. ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้บริษัท นอร์ท สแตร รีลตี้ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่จัดหาผลประโยชน์ และบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น การหาผู้เช่ารายใหม่ การต่อสัญญาเช่า การจัดทำสัญญาเช่า และสัญญาบริการ การโฆษณาประชาสัมพันธ์ การบำรุงรักษา ปรับปรุง และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การจัดหาผลประโยชน์ โดยการบริหารจัดการดังกล่าวจะส่งผลโดยตรงต่อผลประกอบการของกองทรัสต์ ทั้งนี้ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือหากมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือบุคลากรสำคัญของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์โดยตรง ทางผู้จัดการกองทรัสต์มีบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถในหน้าที่งานที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์ ในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรม ซึ่งสามารถบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์แทนได้ในระหว่างสรรหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่น

2. ความเสี่ยงที่เกิดจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

แม้ว่ากองทรัสต์จะได้กำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างระมัดระวัง อย่างไรก็ตาม ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจเกิดขึ้นได้ เนื่องจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจทำหน้าที่การบริหารจัดการ และ/หรือ อาจมีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานอื่น ๆ ที่กองทรัสต์มิได้ลงทุนในอนาคต

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้กำหนดมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินการของกองทรัสต์ โดยในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กำหนดหน้าที่ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และกำหนดเขตพื้นที่ในการไม่ประกอบธุรกิจแข่งขันกับธุรกิจของกองทรัสต์ไว้อย่างชัดเจน ซึ่งในส่วนของหน้าที่ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม รวมทั้งเปิดเผยความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นให้ถูกต้อง ครบถ้วนและตรงต่อความเป็นจริงให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ทราบ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่ดำเนินการใด ๆ อันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว



ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

4.3. ปัจจัยเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk)

1. กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ และจะมีผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ลดลงตามส่วนไปด้วย

กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ อันเนื่องมาจากการประเมินมูลค่าของสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าพื้นที่ และ/หรืออัตราค่าเช่า และ/หรือค่าบริการสาธารณะปกติ หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ มูลค่าหน่วยทรัสต์ และ/หรือการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม บริษัท ฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ยังคงแสวงหาโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพ โดยพิจารณาถึงความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ และโอกาสเติบโตในอนาคตอย่างต่อเนื่อง รวมถึงปรับปรุงและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เช่าลงทุนให้มีสภาพดีอยู่เสมอ เพื่อคงไว้ซึ่งคุณภาพอาคารเขียวตามมาตรฐาน LEED และพร้อมในการจัดหาผลประโยชน์อย่างต่อเนื่อง รวมถึงการพัฒนาเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่า และการพัฒนาในด้านความยั่งยืนทั้งในด้านการใช้พลังงานอย่างรู้คุณค่า การคำนึงถึงสิ่งแวดล้อมและชุมชนทั้งภายในและภายนอกทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และการบริหารจัดการด้านขยะอย่างมีประสิทธิภาพ

2. ความเสี่ยงที่อาจเสียผู้เช่าพื้นที่รายที่มีความสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

รายได้หลักของกองทรัสต์มาจากค่าเช่าค่าบริการของผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่ากับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน ดังนั้น หากกองทรัสต์ต้องเสียผู้เช่ารายที่มีความสำคัญ และไม่สามารถหาลูกค้ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ ทางบริษัท ฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จึงได้กำหนดให้ในการเช่าทำสัญญาเช่ากับกองทรัสต์ผู้เช่าจะต้องวางเงินประกันการเช่าเทียบเท่ากับค่าเช่าค่าบริการจำนวน (3) สามเดือน ดังนั้น กรณีที่ผู้เช่ายกเลิกสัญญาก่อนกำหนด โดยไม่ได้มีสาเหตุจากการที่กองทรัสต์ปฏิบัติผิดสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิยึดเงินประกันการเช่าทั้งหมดเพื่อชดเชยค่าเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการเลิกสัญญาดังกล่าว ซึ่งการกำหนดเรื่องการวางเงินประกันในสัญญานี้จะช่วยลดความเสี่ยงผลและผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ทางหนึ่ง

นอกจากนี้ สำหรับผู้เช่าที่ใกล้จะครบกำหนดสัญญา และมีความประสงค์ที่จะไม่ต่อสัญญา ผู้เช่าจะต้องบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 180 วัน หรือ 6 เดือน ก่อนสัญญาสิ้นสุดลง โดยระยะเวลาดังกล่าวเป็นระยะเวลาที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่ได้

4.4. ปัจจัยเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Compliance Risk)

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน



ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ได้แก่ กฎหมายด้านสุขอนามัย กฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมมลภาวะทางอากาศ มลภาวะทางน้ำ การทิ้งของเสีย การควบคุมมลภาวะทางเสียงภายใต้กฎหมายเหล่านี้ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ที่ควบคุมการดำเนินการและการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ อาจมีความรับผิดชอบ ซึ่งรวมถึงโทษปรับหรือจำคุกหากฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจต้องมีค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวเหล่านี้ หากมีการปนเปื้อน หรือเกิดมลภาวะต่าง ๆ หรือหากไม่สามารถแก้ไขมลภาวะต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น อาจส่งผลให้กองทรัสต์มีความรับผิดชอบหรืออาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญในการนำอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนออกให้เช่า

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

4.5. ปัจจัยเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่ (Emerging Risk)

1. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

ผลกระทบจากภาวะโลกร้อนส่งผลให้สภาพภูมิอากาศในปัจจุบัน มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วและรุนแรง ทำให้หลายพื้นที่ของประเทศไทยเกิดภัยพิบัติทางธรรมชาติ และปัญหาสิ่งแวดล้อม เช่น พายุฝน ภาวะน้ำท่วม ฝุ่นควันและฝุ่น PM2.5 เป็นต้น ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมถึงการดำเนินธุรกิจ การให้บริการ ซึ่งในปัจจุบันประเทศไทยได้ให้ความสำคัญต่อการจัดการปัญหาภาวะโลกร้อน และได้มีการตั้งเป้าหมายการดำเนินงานเพื่อแก้ไขปัญหาการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศตามกรอบความตกลงปารีส เพื่อบรรลุเป้าหมายความเป็นกลางทางคาร์บอน (Carbon Neutral) ภายในปี พ.ศ. 2593 และบรรลุเป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero Emission) ภายใน พ.ศ. 2608

และในปี 2565 บริษัท ฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้เข้าร่วมนโยบายกับกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) ในการกำหนดเป้าหมายและกลยุทธ์ และแผนการดำเนินงานในการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net-Zero Carbon roadmap) ภายในปี พ.ศ. 2593 เพื่อให้บรรลุเป้าหมายการควบคุมการเพิ่มของอุณหภูมิโลกไม่เกิน 1.5 องศาเซลเซียส โดยการแสวงหาความเป็นไปได้และโอกาสในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ อีกทั้ง ยังพิจารณานำแนวทางการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศ หรือ TCFD (Task Force on Climate-Related Financial Disclosure) โดยระบุความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศที่สำคัญทั้งด้านกายภาพ (Physical Risks) และความเสี่ยงจากการเปลี่ยนผ่าน (Transition Risks) เพื่อกำหนดเป้าหมายและกลยุทธ์ และมาตรการบริหารจัดการต่อการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว เพื่อลดผลกระทบที่อาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนการดำเนินงาน รายได้ และมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ในอนาคต

2. ความเสี่ยงที่ผู้เช่าในบางธุรกิจยังได้รับผลกระทบเนื่องจากสถานการณ์โรคระบาด และภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว ซึ่งส่งผลให้อาจมีหนี้ชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือขอยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด หรืออาจจะไม่ต่อสัญญา



ส่วนที่ 2 การดำเนินการของกองทรัสต์

ถึงแม้ว่าสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ในครึ่งปีหลังของปี 2565 จะเริ่มคลี่คลาย รัฐบาลได้ผ่อนคลายมาตรการและเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบ ปรับมาตรการการเดินทางเข้าประเทศโดยยกเลิกการกักตัวทุกรูปแบบตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2565 เป็นต้นมา แต่ในภาพรวมเศรษฐกิจยังอยู่ในภาวะชะลอตัว ธุรกิจบางประเภทยังคงได้รับผลกระทบต่อเนื่อง ซึ่งส่งผลให้ผู้เช่าบางส่วนที่ได้รับผลกระทบขอยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนด หรือไม่ต่อสัญญา แต่อย่างไรก็ตาม ในส่วนของผู้เช่าของกองทรัสต์ที่ไม่ต่อสัญญาส่วนใหญ่เป็นการไม่ต่อสัญญาบางส่วนหรือลดพื้นที่เช่าแต่ยังคงพื้นที่ส่วนใหญ่ไว้ เนื่องจากต้องการลดต้นทุนในการดำเนินงานของบริษัท ฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้ติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิด และปรับกลยุทธ์ในการติดต่อผู้เช่าที่จะครบกำหนดสัญญาล่วงหน้าก่อนจาก 180 วัน หรือ 6 เดือน เป็น 1 ปีล่วงหน้า เพื่อให้ทราบสถานการณ์ของผู้เช่า และเตรียมปรับแผนการต่อสัญญา หรือเตรียมหาผู้เช่าใหม่ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวทำให้ได้ผู้เช่าใหม่มาเติมเต็มพื้นที่เช่าที่ยังว่างอยู่ และทำให้ในภาพรวมอัตราการใช้พื้นที่ของทรัสต์เข้าลงทุนยังคงรักษาอัตราการเช่าที่ดีกว่าอัตราการเช่าเฉลี่ยของตลาดในภาพรวมโดยเฉพาะในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ

5. ข้อพิพาททางกฎหมายและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

- ไม่มี -

6. ข้อมูลสำคัญอื่น ๆ

กองทรัสต์ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) ที่แสดงไว้ใน www.sec.or.th หรือข้อมูลเพิ่มเติมของกองทรัสต์ ได้ที่เว็บไซต์ของกองทรัสต์ ที่ www.gvreit.com หรือเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ www.set.or.th