ส่วนที่ 4
ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 <u>สรุปรายงานการสอบบัญชี</u>

สรุปรายงานการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีในระยะเวลาที่กองทรัสต์มีการดำเนินงาน

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่	สำนักงานบัญชี	ชื่อผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
31 ธันวาคม 2559	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	นางสาวรัตนา จาละ
31 ธันวาคม 2560	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	นางสาวรัตนา จาละ
31 ธันวาคม 2561	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	นางสาวรัตนา จาละ
31 ธันวาคม 2562	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	นางสาวรัตนา จาละ
31 ธันวาคม 2563	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	นางสาวรัตนา จาละ
31 ธันวาคม 2564	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	นางสาวรัตนา จาละ

รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของกองทรัสต์แสดงฐานะการเงินและรายละเอียดเงินลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.2 ตารางสรุปงบการเงินรวม

งบแสดงฐานะทางการเงิน

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2564	2563	2562
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	100,598,155
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	8,759,976,262	8,666,484,687	8,124,556,067
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	692,859,762	702,941,481	547,766,498
ลูกหนี้	13,219,609	14,017,889	6,892,813
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	29,714,887	68,144,739
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	28,360,982	31,952,360	35,553,511
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	68,933	5,345,145
สินทรัพย์อื่น	33,605,797	32,837,528	83,109,733
รวมสินทรัพย์	9,528,022,412	9,478,017,765	8,971,966,661
หนี้สิน			
เจ้าหนี้	39,937,265	52,565,293	35,874,779
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	23,918,888	28,967,074	98,418,686
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	20,174,758	29,658,269	33,409,794
รายได้รับล่วงหน้า	51,858,478	41,205,714	44,792,014
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	247,283,706	278,060,643	287,493,324
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	2,039,559,267
หุ้นกู้	2,047,287,485	2,046,145,872	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	927,795	-	-
หนี้สินอื่น	308,355,878	162,485,542	12,642,855
รวมหนี้สิน	2,739,744,253	2,639,088,407	2,552,190,719
สินทรัพย์สุทธิ	6,788,278,159	6,838,929,358	6,419,775,942
ทุนจดทะเบียน	4,821,504,000	4,916,714,250	5,050,413,750
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	4,821,504,000	4,916,714,250	5,050,413,750
กำไรสะสม	1,966,774,159	1,922,215,108	1,369,362,192
สินทรัพย์สุทธิ	6,788,278,159	6,838,929,358	6,419,775,942
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	**12.3986**	**12.4912**	**11.7256**
คำนวณจากจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	**547,500,000**	**547,500,000**	**547,500,000**

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2564	2563	2562
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	802,941,537	912,321,793	971,854,929
รายได้ดอกเบี้ย	753,141	1,235,847	2,005,978
รายได้อื่น	7,625,016	10,477,199	7,008,336
รวมรายได้	811,319,694	924,034,839	980,869,243
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	155,331,090	129,712,568	219,660,366
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	42,156,241	45,243,282	42,649,209
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	17,410,431	22,227,390	21,004,842
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,598,259	1,625,543	1,948,000
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	31,306,424	30,766,093	29,961,074
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	5,656,939	4,485,807	3,675,326
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	29,714,886	38,429,853	38,324,853
ค่าใช้จ่ายอื่น	29,505,426	30,096,128	21,874,211
ต้นทุนทางการเงิน	62,358,998	60,421,725	77,705,696
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	65,458,574	84,000,815	75,220,362
รวมค่าใช้จ่าย	440,497,268	447,009,204	532,023,939
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	370,822,426	477,025,635	448,845,304
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	983,970	-
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	(598,155)	598,155
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(54,630,901)	370,773,551	220,171,279
รวมรายการกำไรหรือขาดทุนจากเงินลงทุน	(54,630,901)	371,159,366	220,769,434
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	316,191,525	848,185,001	669,614,738

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ (Management Discussion and Analysis: MD&A)

14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า ทั้งนี้ สามารถสรุปสาระสำคัญของฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ดังต่อไปนี้

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 64	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 63	เปลี่ยนแปลง (%)
โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์			
พื้นที่ปล่อยเช่าสำนักงานสุทธิ (ตร.ม.)	35,210.80	35,210.80	-
พื้นที่ปล่อยเช่าร้านค้าสุทธิ (ตร.ม.)	7,072.72	7,174.21	-1.4
อัตราการเช่าพื้นที่สำนักงาน (ร้อยละ)	79.9	94.1	-14.2
อัตราการเช่าพื้นที่ร้านค้า (ร้อยละ)	70.5	84.7	-14.2
โครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์			
พื้นที่ปล่อยเช่าสำนักงานสุทธิ (ตร.ม.)	18,273.50	18,128.20	0.8
พื้นที่ปล่อยเช่าร้านค้าสุทธิ (ตร.ม.)	6,747.78	6,747.78	-
อัตราการเช่าพื้นที่สำนักงาน (ร้อยละ)	82.9	90.4	-7.5
อัตราการเช่าพื้นที่ร้านค้า (ร้อยละ)	81.4	92.0	-10.6

ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

สำหรับผลการดำเนินงานของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ มีอัตราการเช่าพื้นที่ ณ สิ้นปี 2564 โดยแบ่งเป็นอัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานอยู่ที่ร้อยละ 79.9 โดยปรับลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 14.2 ในขณะที่อัตราการเช่าพื้นที่ร้านค้า ณ สิ้นปี 2564 อยู่ที่ร้อยละ 70.5 ปรับลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 14.2

สำหรับผลการดำเนินงานของโครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ มีอัตราการเช่าพื้นที่ ณ สิ้นปี 2564 โดยแบ่งเป็นอัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานอยู่ที่ร้อยละ 82.9 ปรับลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 7.5 ในขณะที่อัตราการเช่าพื้นที่ร้านค้า ณ สิ้นปี 2564 อยู่ที่ร้อยละ 81.4 ปรับลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 10.6

โดยภาพรวมนั้นอัตราการเช่าพื้นที่ในปี 2564 นั้นปรับตัวลดลงทั้ง 2 โครงการ โดยมีสาเหตุหลักมาจากผู้เช่าขอยกเลิกการเช่าพื้นที่ก่อนครบกำหนดสัญญาและผู้เช่าบางรายไม่ต่อสัญญา เนื่องจากได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19

ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สินทรัพย์

งบแสดงฐานะทางการเงิน

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2564	2563	2562
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	100,598,155
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	8,759,976,262	8,666,484,687	8,124,556,067
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	692,859,762	702,941,481	547,766,498
ลูกหนี้	13,219,609	14,017,889	6,892,813
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	29,714,887	68,144,739
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	28,360,982	31,952,360	35,553,511
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	68,933	5,345,145
สินทรัพย์อื่น	33,605,797	32,837,528	83,109,733
รวมสินทรัพย์	9,528,022,412	9,478,017,765	8,971,966,661

จากงบการเงินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมประมาณ 9,528.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 50.0 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 0.5 โดยส่วนมากมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าประมาณ 93.5 ล้านบาท ในขณะเดียวกันกองทรัสต์ยังมีการลดลงของค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าประมาณ 29.7 ล้านบาท

หนี้สิน

งบแสดงฐานะทางการเงิน

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2564	2563	2562
หนี้สิน			
เจ้าหนี้	39,937,265	52,565,293	35,874,779
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	23,918,888	28,967,074	98,418,686
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	20,174,758	29,658,269	33,409,794
รายได้รับล่วงหน้า	51,858,478	41,205,714	44,792,014
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	247,283,706	278,060,643	287,493,324
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	2,039,559,267
หุ้นกู้	2,047,287,485	2,046,145,872	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	927,795	-	-
หนี้สินอื่น	308,355,878	162,485,542	12,642,855
รวมหนี้สิน	2,739,744,253	2,639,088,407	2,552,190,719

จากงบการเงินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมประมาณ 2,739.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 100.7 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 3.8 โดยส่วนมากมาจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินตามสัญญาเช่าประมาณ 145.1 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 96.2

สินทรัพย์สุทธิ

งบแสดงฐานะทางการเงิน

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2564	2563	2562
สินทรัพย์สุทธิ	6,788,278,159	6,838,929,358	6,419,775,942
ทุนจดทะเบียน	4,821,504,000	4,916,714,250	5,050,413,750
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	4,821,504,000	4,916,714,250	5,050,413,750
กำไรสะสม	1,966,774,159	1,922,215,108	1,369,362,192
สินทรัพย์สุทธิ	6,788,278,159	6,838,929,358	6,419,775,942
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	12.3986	12.4912	11.7256
คำนวณจากจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	547,500,000	547,500,000	547,500,000

จากงบการเงินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิประมาณ 6,788.3 ล้านบาท ลดลงประมาณ 50.7 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 0.7 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2564	2563	2562
รวมรายได้	811,319,694	924,034,839	980,869,243
รวมค่าใช้จ่าย	440,497,268	447,009,204	532,023,939
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	370,822,426	477,025,635	448,845,304
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	983,970	-
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	(598,155)	598,155
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(54,630,901)	370,773,551	220,171,279
รวมรายการกำไรหรือขาดทุนจากเงินลงทุน	(54,630,901)	371,159,366	220,769,434
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	316,191,525	848,185,001	669,614,738

จากงบการเงินรวมของกองทรัสต์ในปี 2564 กองทรัสต์มีรายได้รวมประมาณ 811.3 ล้านบาท ลดลงประมาณ 112.7 ล้านบาทหรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 12.2 ซึ่งส่วนใหญ่มาจากการลดลงของรายได้ค่าเช่าและบริการลดลงประมาณ 109.4 ล้านบาทหรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 12.0 สำหรับค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 440.5 ล้านบาท ซึ่งลดลงประมาณ 6.5 ล้านบาทหรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 1.5 โดยเกิดจากการลดลงของค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ลดลงประมาณ 8.7 ล้านบาทและ 18.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 22.7 และร้อยละ 22.1 ตามลำดับ ทำให้กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 370.8 ล้านบาท ลดลงประมาณ 106.2 ล้านบาทหรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 22.3 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนในงบการเงินรวมประมาณ 54.6 ล้านบาทลดลงประมาณ 425.8 ล้านบาทหรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 114.7 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ทำให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานประมาณ 316.2 ล้านบาท ลดลงประมาณ 532.0 ล้านบาทหรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 62.7 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระหนี้ *(Debt Covenant)*

กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงินตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งกองทรัสต์มีอัตราส่วนทางการเงินภายใต้เกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญา ดังต่อไปนี้

- กองทรัสต์จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนภาระผูกพันทางการเงินต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (Financial Indebtedness-to-total-Assets Ratio) ไม่เกินร้อยละ 60 ทั้งนี้อัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับร้อยละ 21.49[1] ซึ่งยังดำรงสถานะเป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนด

[1] อัตราส่วนทางการเงินคำนวณจากงบการเงินรวมซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้

<u>ผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์</u>

ในรอบปีบัญชี 2564 กองทรัสต์สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาได้ดังตารางต่อไปนี้

วันที่คณะกรรมการมีมติ	วันที่จ่ายประโยชน์ตอบแทน	เงินปันผล (บาท/หน่วย)	จากผลประกอบการรอบ	ปันผลจาก
18-02-64	25-03-64	0.1968	1 มกราคม – 31 ธันวาคม 2563	กำไรสุทธิ*
06-05-64	07-06-64	0.0885	1 มกราคม – 31 มีนาคม 2564	กำไรสุทธิ*
04-08-64	03-09-64	0.1158	1 เมษายน – 30 มิถุนายน 2564	กำไรสุทธิ*
03-11-64	03-12-64	0.0951	1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 2564	กำไรสุทธิ*

<u>หมายเหตุ</u>: *กำไรสุทธิหลังปรับปรุงแล้วตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต.

ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้จ่ายเงินลดทุนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ มีรายละเอียดดังตารางต่อไปนี้

วันที่คณะกรรมการมีมติ	วันที่จ่ายเงินลดทุน	เงินลดทุน (บาท/หน่วย)	เหตุแห่งการลดทุน
06-05-64	07-06-64	0.0715	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
04-08-64	03-09-64	0.0442	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
03-11-64	03-12-64	0.0582	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*

<u>หมายเหตุ</u>: *สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์อ้างอิงตามข้อ 5.2.1, 5.2.4, และ 5.2.6 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
● ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เป็นรายจ่ายประจำของกองทรัสต์ ซึ่งไม่รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่ายรายครั้ง เมื่อมีการเพิ่มทุนหรือได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก	ไม่เกิน 20%		
● ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่ายรายครั้ง เมื่อมีการเพิ่มทุนหรือได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก	ไม่เกิน 10%		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด			
● ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	2.0%	**อัตราพื้นฐาน**: ไม่เกิน 0.45% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์แต่ทั้งนี้ต้องไม่น้อยกว่า 26 ล้านบาทต่อปี	รายเดือน

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
	0.75%	**ค่าธรรมเนียมพิเศษ** (Incentive): ไม่เกิน 2.5% ของรายได้สุทธิจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ก่อนหักค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จัดเก็บค่าธรรมเนียมพิเศษดังกล่าวในรอบปีใดๆ ในกรณีที่ปรากฏว่ากำไรสุทธิหลังปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ก่อนค่าธรรมเนียมพิเศษของรอบปีนั้นๆ มีจำนวนน้อยกว่าค่าธรรมเนียมพิเศษที่จะเรียกเก็บ	รายเดือน
	ตามที่จ่ายจริง	**ค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์**: 1. ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ภายหลัง	กรณีเพิ่มทุนได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
		การเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนครั้งแรก: ไม่เกิน 2% ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่ได้มา 2. ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์: ไม่เกิน 2% ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่จำหน่ายได้	
● ค่าธรรมเนียมทรัสตี และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	1.0%	ไม่เกิน 0.40% ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์แต่ทั้งนี้ต้องไม่น้อยกว่า 17 ล้านบาทต่อปี	รายเดือน
● ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	2.0%	ตามที่กำหนดในสัญญาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	รายเดือน
● ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายเดือน
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน			
(1) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายปี

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์		เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
(2)	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีและการตรวจสอบภายใน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	รายปี
(3)	ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าและ/หรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน และ/หรือการประเมินมูลค่าหุ้นของบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(4)	ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย ซึ่งรวมถึงการสำรวจภาพรวมตลาดและ/หรือภาวะอุตสาหกรรม	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(5)	ดอกเบี้ย ค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลประเภทอื่น ค่าธรรมเนียมหรือค่าที่ปรึกษาในการจัดหาเงินกู้ยืมหรือการออกตราสารที่มีลักษณะเดียวกัน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์		เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
	อื่นๆ ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และค่าธรรมเนียมในการดำเนินการด้านหลักประกัน รวมถึงค่าจดจำนองและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง			
(6)	ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าพิธีกร ค่าว่าจ้างพนักงานชั่วคราว ค่าสถานที่ ค่าของชำร่วย ค่าจัดทำและจัดพิมพ์รายงานประจำปี รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับบทวิจัยการสำรวจภาพรวมตลาดและ/หรือภาวะอุตสาหกรรม และเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนค่าออกแบบ ค่าแปล และค่าจัดส่งเอกสารดังกล่าว	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(7)	ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์และจัดส่งหนังสือบอกกล่าว หนังสือตอบโต้ เอกสาร ข่าวสาร ประกาศและรายงานต่างๆ ถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงประกาศหนังสือพิมพ์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์		เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
(8)	ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ การเพิ่มทุนและ/หรือลดทุน และค่าใช้จ่ายอันเป็นผลมาจากการติดตามสถานะเช็คคงค้าง เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่นายทะเบียนเรียกเก็บ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร ค่าแก้ไขข้อมูลเช็ค ค่าใช้จ่ายในการออกเช็คฉบับใหม่ เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(9)	ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับงานทะเบียน ค่าเอกสารการลงบัญชีกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(10)	ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต.	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง			
(11) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามหรือการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใดๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษาสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสตี ซึ่งเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(12) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายรวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีทางศาลที่เกี่ยวกับการดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการรับคำปรึกษาทางกฎหมายในเรื่องต่างๆ ของกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สิน ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
หน่วยทรัสต์โดยรวม ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีทางศาล ค่าธรรมเนียมศาล ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายแก่บุคคลภายนอก ค่าจดจำนอง ค่าปลดจำนอง ค่าใช้จ่ายในด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญาและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์			
(13) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของทรัสตีที่ฟ้องร้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวงหรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(14) ค่าสินไหมทดแทนแก่บุคคลภายนอกสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ ในส่วนที่เกิน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
จากค่าสินไหมทดแทนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันภัย			
(15) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทรัสต์ หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสตี	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(16) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชีในระหว่างการชำระบัญชีกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(17) ค่าใช้จ่ายในทางการตลาด การโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ เช่น ค่าวางแผน ค่าออกแบบ ค่าจัดทำ และค่าเผยแพร่สื่อโฆษณา การจัดกิจกรรมและงานอีเว้นท์ การตกแต่งเนื่องในงานเทศกาลตามความเหมาะสม การจัดทำและดูแลรักษาเว็บไซต์ของกองทรัสต์ ทรัพย์สิน และ/หรือบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน การจัดทำและดูแลรักษา สื่อสังคม	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
ออนไลน์ต่างๆ การจัดหรือสนับสนุนงานการกุศลต่างๆ การจัดกิจกรรมเพื่อสังคม การจัดกิจกรรมตามวันประเพณี การจัดงานแถลงข่าว รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการใช้บริการผู้ให้บริการภายนอก			

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
(18) ค่าใช้จ่ายที่กองทรัสต์ถูกเรียกร้องจากเจ้าหนี้อันเนื่องมาจากการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ผ่านการถือหุ้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(19) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดการและ/หรือบริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าสาธารณูปโภค ค่ารักษาความสะอาดและกำจัดขยะ ค่ากำจัดแมลง ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าดูแลบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สิน ค่าดูแลบำรุงรักษาและซ่อมแซมสาธารณูปโภคส่วนกลางของอสังหาริมทรัพย์ ค่าจัดทำป้ายชื่อผู้เช่าและป้ายบอกทาง ค่าตกแต่งดูแลพื้นที่สีเขียว ค่าอุปกรณ์งานช่าง ค่าวัสดุ/อุปกรณ์สิ้นเปลือง ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าระบบที่จอดรถ ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า ค่านายหน้าตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
(20) ค่าเบี้ยประกันภัย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(21) ค่าเช่าและ/หรือเช่าช่วง ที่ดินอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(22) ค่าตอบแทนและ/หรือค่าธรรมเนียมการใช้ส่วนเชื่อมต่อรถไฟฟ้าบีทีเอส ค่าดูแลบำรุงรักษาและซ่อมแซมส่วนต่อเชื่อมรถไฟฟ้าบีทีเอส	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(23) ภาษีที่เกี่ยวข้องตามที่กฎหมายกำหนด เช่น ภาษีโรงเรือน ภาษีป้าย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(24) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ควบคุมงาน ซ่อมแซม ดูแล บำรุงรักษา และ/หรือก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อปรับปรุง พัฒนา เพิ่มมูลค่า และ/หรือปรับแบบภูมิทัศน์หรือภูมิ สถาปัตย์อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ลงทุน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	กรณีมีการปรับปรุงเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
(25) ค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมอันเนื่องมาจากการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ผ่านการถือหุ้น เช่น เงินเดือน ค่าแรงและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานและกรรมการ รวมถึง ค่าอบรมสัมมนา ค่าที่พัก ค่าพาหนะและเดินทาง ค่ารักษาพยาบาล ค่าจัดหาบุคลากร ค่าอุปกรณ์สำนักงาน ค่าจัดเก็บเอกสาร ค่าใช้จ่ายสำหรับจัดจ้างผู้ให้บริการภายนอกซึ่งดำเนินการด้านการจัดทำบัญชี การเตรียมยื่น/วางแผนภาษี การทำงานด้านธุรการ เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(26) ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ และ/หรือที่ปรึกษาต่างๆ เช่น ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางกฎหมาย ค่าที่ปรึกษาทางภาษี	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(27) ค่าใช้จ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ การพบปะนักลงทุนทั้งในและต่างประเทศ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์		เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
(28)	ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการรับรองผู้สนใจจะเช่า ลูกค้า ผู้เช่า วิทยากร หน่วยงานราชการ ตัวแทนและ/หรือบุคคลที่มาติดต่ออาคาร เช่น เจ้าพนักงานตรวจอาคารจากกองควบคุมอาคาร	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(29)	ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับของขวัญและของกำนัล เนื่องในโอกาสและวันสำคัญต่างๆ ให้แก่พนักงาน บุคลากรที่ทำงานภายในอาคาร ผู้สนใจจะเช่า ลูกค้า ผู้เช่า วิทยากร สำนักงานจราจร สำนักงานตำรวจ สำนักงานเขต หน่วยงานราชการ ตัวแทนและ/หรือบุคคลที่มาติดต่ออาคาร เช่น ของขวัญวันขึ้นปีใหม่ ของขวัญสำหรับผู้เช่าใหม่ กระเช้าดอกไม้แสดงความยินดี	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์		เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
(30)	ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพิธีกรรมทางศาสนาและสิ่งศักดิ์สิทธิ์ การสักการบูชาศาลพระภูมิ งานทำบุญอาคารประจำปี	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(31)	ค่าใช้จ่ายในการขออนุมัติและ/หรือดำรงสถานะอาคารอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมและ/หรือพลังงาน เช่น LEED Certificate และ BCA Green Mark Certification	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(32)	ค่าใบอนุญาตและค่าธรรมเนียมในการต่อใบอนุญาต ใบรับรองต่างๆ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น การซ้อมอพยพหนีไฟ และการอมรมดับเพลิงประจำปี	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(33)	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาหรือการดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน* และ/หรือ การได้มาซึ่งทรัพย์สิน และ/หรือการเพิ่มทุน และ/หรือการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน			กรณีการจัดหา หรือการดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน (ไม่ว่ากองทรัสต์จะได้มาซึ่งทรัพย์สินนั้นหรือไม่) และ/หรือการได้มาซึ่งทรัพย์สิน หรือการเพิ่มทุน หรือการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน
(1) ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ไม่เกิน 4% ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	
(2) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา และประชาสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สิน และการเพิ่มทุน เช่นค่าเลี้ยงรับรอง ค่าวางแผน ค่าออกแบบ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
	ค่าจัดทำ และค่าเผยแพร่สื่อโฆษณา เว็บไซต์ สื่อสังคมออนไลน์ งานอีเว้นท์ งานโรดโชว์ งานแถลงข่าว การเยี่ยมชมทรัพย์สิน โฆษณาขอบคุณการสนับสนุนการจองซื้อ อีเว้นท์ฉลองความสำเร็จ			
(3)	ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(4)	ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ และ/หรือค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นๆ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(5)	ค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลประเภทอื่น ค่าธรรมเนียมหรือค่าที่ปรึกษาในการจัดหาเงินกู้ยืมหรือการออกตราสารที่มีลักษณะเดียวกัน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และค่าธรรมเนียมในการดำเนินการด้านหลักประกัน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
รวมถึงค่าจดจำนองและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง			
(6) ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือบอกกล่าว หนังสือตอบโต้ เอกสาร ข่าวสาร ประกาศและรายงานต่างๆ ถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงประกาศหนังสือพิมพ์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์		เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
(7)	ค่าใช้จ่ายและ/หรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งและ/หรือเสนอขายกองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมยื่นคำขอเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และค่าใช้จ่ายในการเตรียมและจัดทำเอกสารสัญญา ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูล เช่น data room ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางด้านภาษี กฎหมาย การเงิน วิศวกรรม การทำรังวัด เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(8)	ค่าธรรมเนียมผู้แทนหรือตัวแทนในการจัดหาอสังหาริมทรัพย์ (ค่าธรรมเนียมนายหน้า) (ถ้ามี) ซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ทำหน้าที่ทางการ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์		เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
	ตลาด ในการซื้อ จัดหา จำหน่าย หรือโอนสิทธิ			
(9)	ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสินทรัพย์ ทรัพย์สินหลักทรัพย์ของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการเดินทางในการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการจำหน่าย หรือโอนสิทธิ ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าธรรมเนียมการจดสิทธิการเช่า ค่าทำรังวัด เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(10)	ค่าธรรมเนียมในการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อ เช่า หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีความซับซ้อนและ/หรือต้องการความเห็นและการศึกษาเพิ่มเติมจากผู้เชี่ยวชาญ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
(11) ค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใดๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์อสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ เช่น ค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์และจะถูกหักจากค่าขายหลักทรัพย์เมื่อมีการขายหลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอนหลักทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(12) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าทรัพย์สิน และ/หรือการประเมินมูลค่าหุ้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(13) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางกฎหมาย ค่าที่ปรึกษาทางภาษี ค่าธรรมเนียมผู้สอบวิชาชีพทางบัญชีต่อการตรวจสอบ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
	ประมาณการงบกำไรขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย ซึ่งรวมถึงการสำรวจภาพรวมตลาดและ/หรือภาวะอุตสาหกรรม ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบทรัพย์สินจากผู้เชี่ยวชาญ เช่นการตรวจสอบข้อเท็จจริงด้านภาษีและ/หรือด้านการเงิน			
(14)	ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(15)	ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ใบทรัสต์ หนังสือชี้ชวน เอกสารสื่อความข้อมูลนำเสนอนักลงทุน ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ตลอดจนค่าแปล และค่าใช้จ่ายในการจัดส่งเอกสารดังกล่าว	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
(16) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ การได้มาซึ่งทรัพย์สิน และ/หรือการเพิ่มทุน ซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่า ค่าเบี้ยประกันภัยทรัพย์สินในกรณีที่ต้องเพิ่มความคุ้มครอง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

หมายเหตุ
1. ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสตี และ ค่าธรรมเนียมผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน จะทำการคิดค่าธรรมเนียมโดยอ้างอิงจากมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ แต่ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ จะเรียกเก็บโดยไม่อ้างอิงมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
2. มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) และมูลค่าสินทรัพย์รวม คำนวณจากงบการเงินรวมของกองทรัสต์
3. ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการจัดหา หรือการดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

<u>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง</u>

สำหรับปีสิ้นสุดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	งบการเงินรวม (ล้านบาท)	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	
		เรียกเก็บจริง	เพดาน
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	155.3	2.3	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	42.1	0.6	2.00
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	17.4	0.3	1.00
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1.6	0.0	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	31.3	0.5	2.00
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	5.7	0.1	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	29.7	0.4	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายอื่น	19.5	0.3	ตามที่จ่ายจริง
ต้นทุนทางการเงิน	62.4	0.9	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	65.5	1.0	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาหรือการดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์	10.0	0.1	ไม่เกิน 10 ล้านบาท
รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	440.5	6.5	20.00
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิปลายปี	6,788.3		

14.2 <u>ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต (forward looking) อย่างมีนัยสำคัญ</u>

ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

จากรายงานแนวโน้มธุรกิจของธนาคารแห่งประเทศไทย พบว่าในไตรมาส 4 ปี 2564 มุมมองภาคธุรกิจสะท้อนว่า เศรษฐกิจไทยหดตัวเล็กน้อยจากระยะเดียวกับปีก่อนหน้า แต่ปรับดีขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าเป็นผลจากการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของ COVID-19 และการเปิดประเทศ รายได้ภาคการค้าหดตัวเล็กน้อยจากช่วงเดียวกันปีก่อน -11% แต่ปรับดีขึ้นจากไตรมาสก่อน จากมาตรการผ่อนคลายควบคุมการแพร่ระบาดของ COVID-19 และการเปิดเมือง ประกอบกับมีมาตรการสนับสนุนกำลังซื้อของภาครัฐส่งผลให้ความเชื่อมั่นในการใช้จ่ายปรับดีขึ้น รายได้ภาคการผลิตขยายตัวจากช่วงเดียวกันปีก่อน 12% และปรับดีขึ้นไตรมาสก่อน ตามอุปสงค์ของประเทศคู่ค้าที่ฟื้นตัว และปัญหาการติดเชื้อในโรงงานที่คลี่คลายแต่ยังมีปัจจัยฉุดรั้ง ด้านการขาดแคลนตู้คอนเทนเนอร์และเซมิคอนดักเตอร์ รายได้ภาคอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างหดตัวหดตัวจากช่วงเดียวกันปีก่อน -8 % แต่ทรงตัวจากไตรมาสก่อนตามกำลังซื้อที่ยังอ่อนแอและความระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน รายได้ภาคบริการหดตัวจากช่วงเดียวกันปีก่อน -15% แต่ปรับดีขึ้นจากไตรมาสก่อนจากอัตราการฉีดวัคซีนที่สูงขึ้น มาตรการผ่อนคลายควบคุมการแพร่ระบาดของ COVID-19 และการเปิดประเทศประกอบกับเป็นช่วงฤดูกาลท่องเที่ยวปลายปี

สำนักงานนโยบายเศรษฐกิจมหภาค กระทรวงการคลัง รายงานว่าเศรษฐกิจไทยปี 2564 คาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 1.0 ต่อปี (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 0.5 ถึง 1.5) เนื่องจากได้รับผลกระทบจากการระบาดระลอกใหม่ของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (Coronavirus Disease 2019:COVID-19) ที่รุนแรงมากขึ้นในช่วงไตรมาสที่ 3 ทำให้คาดว่าเศรษฐกิจไทยในช่วงครึ่งหลังของปี 2564 จะชะลอลงจากช่วงครึ่งแรกของปี 2564 จากมาตรการควบคุมโรคและกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ลดลง อย่างไรก็ดี ในปัจจุบันสถานการณ์การแพร่ระบาดมีทิศทางที่ดีขึ้นเป็นลำดับ ประกอบกับความคืบหน้าในการจัดหาและการกระจายวัคซีนให้กับประชาชนทำให้ภาครัฐสามารถผ่อนคลายมาตรการในการควบคุมการแพร่ระบาดลง รวมทั้งได้มีแผนการเปิดประเทศ ตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2564 เป็นต้นไป จะส่งผลให้มีกิจกรรมทางเศรษฐกิจ โดยเฉพาะในภาคการท่องเที่ยว ธุรกิจค้าปลีกและค้าส่ง ภาคการขนส่ง ธุรกิจพักผ่อนหย่อนใจและบันเทิง รวมถึงภาคธุรกิจอื่น ๆ เพิ่มมากขึ้น โดยคาดว่าการบริโภคภาคเอกชนจะขยายตัวที่ร้อยละ 0.8 ต่อปี (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 0.3 ถึง 1.3) และการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวที่ร้อยละ 4.0 ต่อปี (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่

ร้อยละ 3.5 ถึง 4.5) ในส่วนของการส่งออกสินค้ามีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจประเทศคู่ค้า อย่างไรก็ดี ยังคงต้องติดตามปัญหาห่วงโซ่อุปทานการผลิต (Supply Chain Disruption) ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการส่งออกสินค้าในระยะถัดไป โดยคาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าของไทย ในปี 2564 จะขยายตัวที่ร้อยละ 16.3 ต่อปี (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 15.8 ถึง 16.8)

สำหรับเศรษฐกิจไทยในปี 2565 สำนักงานเศรษฐกิจการคลังคาดว่า "เศรษฐกิจไทยปี 2565 คาดว่าเศรษฐกิจไทยจะขยายตัวเร่งขึ้นมาอยู่ในช่วงร้อยละ 4.0 ต่อปี (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 3.0 ถึง 5.0) โดยได้รับแรงสนับสนุนจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวหลังสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 เริ่มคลี่คลายลงและมีการเดินทางระหว่างประเทศมากขึ้น โดยคาดว่านักท่องเที่ยวต่างประเทศจะเดินทางเข้ามาในประเทศไทยจำนวน 7 ล้านคน ในขณะที่การส่งออกสินค้าคาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 3.8 ต่อปี (โดยมีช่วงการคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.8 ถึง 4.8) ซึ่งจะเป็นปัจจัยสำคัญต่อการฟื้นตัวของภาคธุรกิจ การจ้างงาน และการบริโภคภายในประเทศ โดยคาดว่าการบริโภคภาคเอกชนจะขยายตัวที่ร้อยละ 4.2 ต่อปี (โดยมีช่วงการคาดการณ์ที่ร้อยละ 3.2 ถึง 5.2) นอกจากนี้ การดำเนินนโยบายของภาครัฐก็ยังคงมีบทบาทสำคัญในการสนับสนุนเศรษฐกิจไทยอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2565 ภาครัฐมีเม็ดเงินจากงบประมาณรายจ่ายประจำปี พ.ศ. 2565 วงเงิน 3.1 ล้านล้านบาท และงบลงทุนของรัฐวิสาหกิจประจำปีงบประมาณ 2565 วงเงิน 3.07 แสนล้านบาท รวมทั้งเม็ดเงินจาก พ.ร.ก. กู้เงินฯ เพิ่มเติม พ.ศ. 2564 วงเงิน 5 แสนล้านบาท ในส่วนที่เหลือที่คาดว่าจะมีการเบิกจ่ายได้อย่างต่อเนื่อง ทำให้คาดว่าการบริโภคภาครัฐและการลงทุนภาครัฐจะขยายตัวที่ร้อยละ 1.1 ต่อปี (โดยมีช่วงการคาดการณ์ที่ร้อยละ 0.1 ถึง 2.1) และร้อยละ 5.0 ต่อปี (โดยมีช่วงการคาดการณ์ที่ร้อยละ 4.0 ถึง 6.0) ตามลำดับ ในด้านเสถียรภาพภายในประเทศ คาดว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปจะอยู่ที่ร้อยละ 1.4 (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 0.4 – 2.4) ปรับตัวสูงขึ้นตามการฟื้นตัวของอุปสงค์ภายในประเทศ

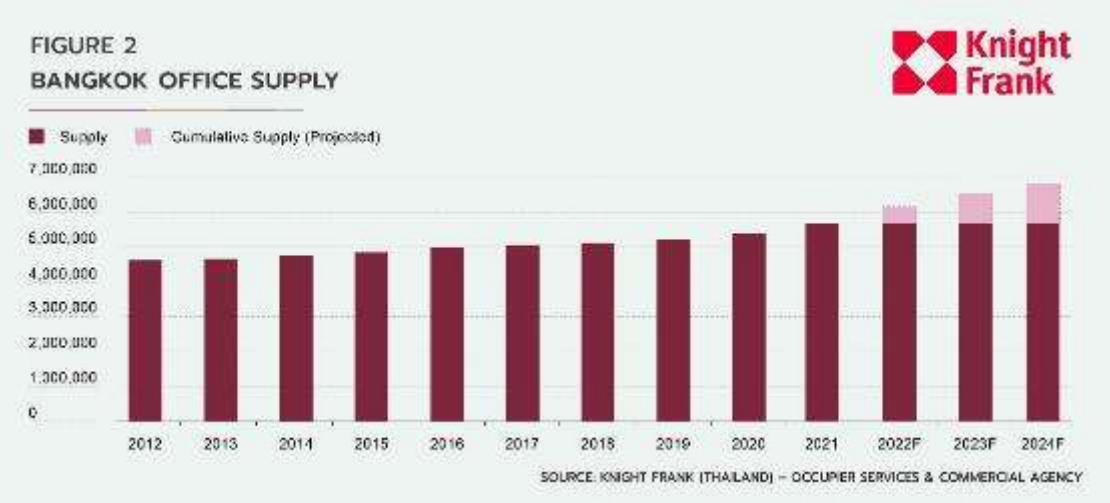
สำหรับปัจจัยที่จะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทยซึ่งต้องติดตามอย่างใกล้ชิด ได้แก่ 1) ความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ทั้งสายพันธุ์ที่ระบาดในปัจจุบันและที่อาจเกิดขึ้นใหม่ในอนาคต ซึ่งอาจจะลดทอนประสิทธิภาพของวัคซีน 2) ปัญหาข้อจำกัดในห่วงโซ่อุปทานการผลิต (Supply Chain Disruption) และการขนส่งระหว่างประเทศ 3) ราคาน้ำมันดิบในตลาดโลกที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น รวมถึงแรงกดดันจากอัตราเงินเฟ้อที่ปรับเพิ่มขึ้น และ 4) ความเสี่ยงจากความผันผวนของเศรษฐกิจและการเงินโลก อาทิ ความผันผวน

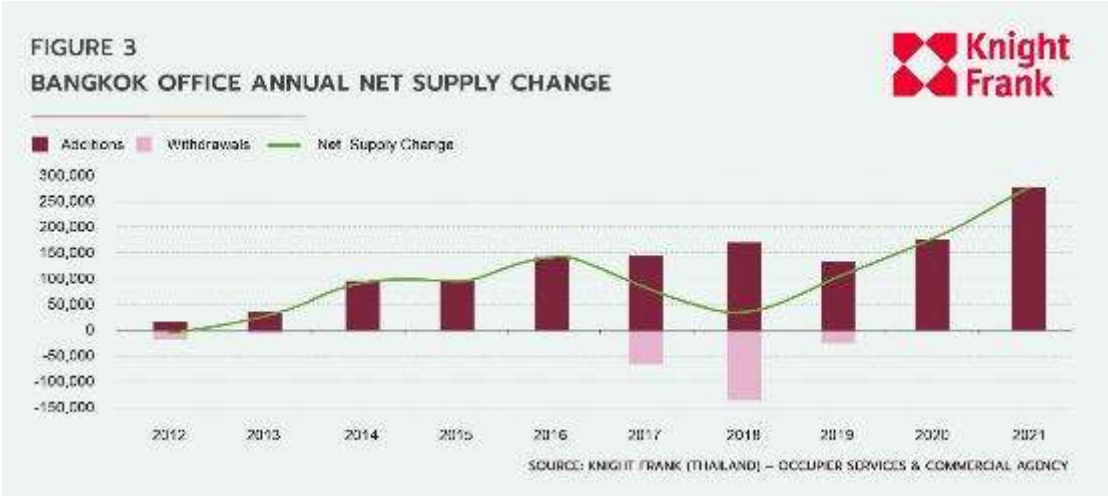
ของอัตราแลกเปลี่ยนและการเคลื่อนย้ายเงินทุน และนโยบายการเงินของประเทศสำคัญในระยะต่อไปที่มีแนวโน้มที่ตึงตัวมากขึ้น

สภาวะตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

อุปทาน

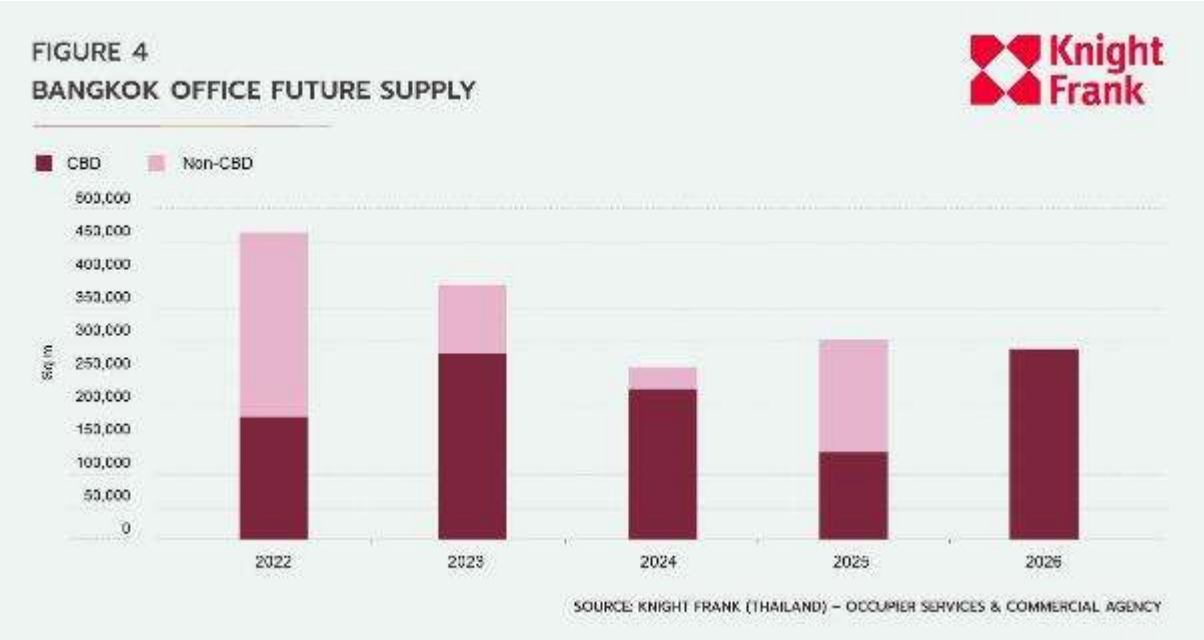
นายปัญญา เจนกิจวัฒนาเลิศ กรรมการบริหารและหัวหน้าส่วนงานพื้นที่สำนักงาน บริษัท ไนท์แฟรงค์ ประเทศไทย จำกัด ให้ข้อมูลว่า อุปทานรวมของพื้นที่สำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นประมาณ 148,000 ตารางเมตร หรือร้อยละ 2.7 เมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส ซึ่งครอบคลุมพื้นที่อาคารใหม่อีก 6 แห่งที่จะแล้วเสร็จภายในไตรมาสนี้ด้วย สำหรับทั้งปี 2564 อุปทานรวมปรับตัวเพิ่มขึ้น 280,000 ตารางเมตร หรือร้อยละ 5.2 อยู่ที่ 5.66 ล้านตารางเมตรคิดเป็นอัตราการเติบโตสูงสุดในช่วง 10 ปี





อุปทานในอนาคต

มีพื้นที่อีกประมาณ 1.7 ล้านตารางเมตร ที่ยังอยู่ระหว่างดำเนินการในช่วงปี 2565 – 2569 คิดเป็นโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 340,000 ตารางเมตรในแต่ละปี ซึ่งร้อยละ 66 ของอุปทานทั้งหมดจะตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ในช่วงอีก 2 ปีข้างหน้า ตลาดสำนักงานอาจมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมาก เนื่องจากมีโครงการใหม่อีก 25 แห่ง รวมพื้นที่ให้เช่าประมาณ 850,000 ตารางเมตรที่แพลนว่าจะแล้วเสร็จ

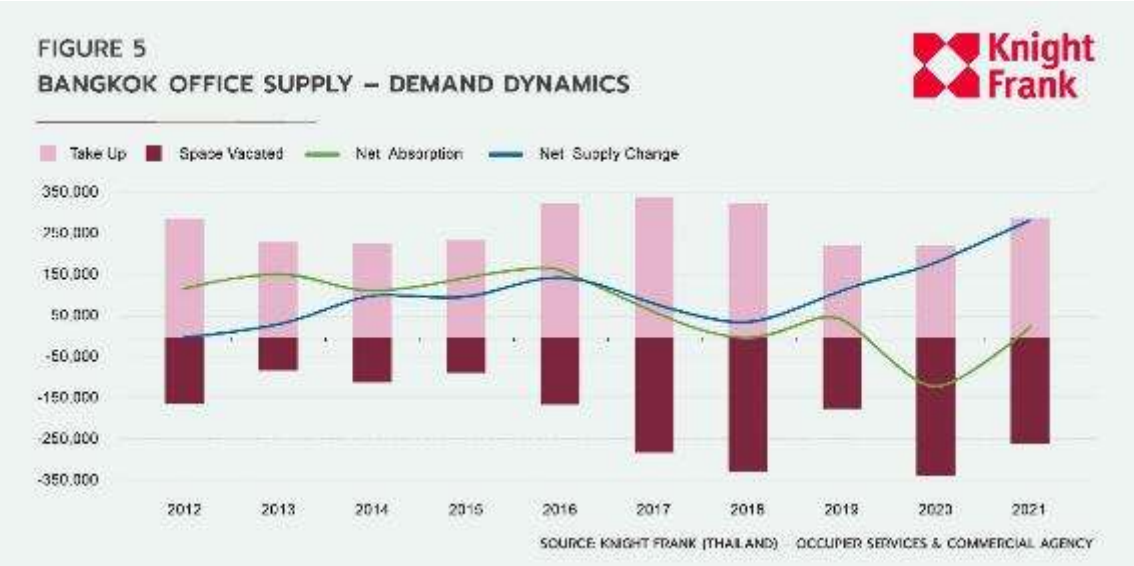


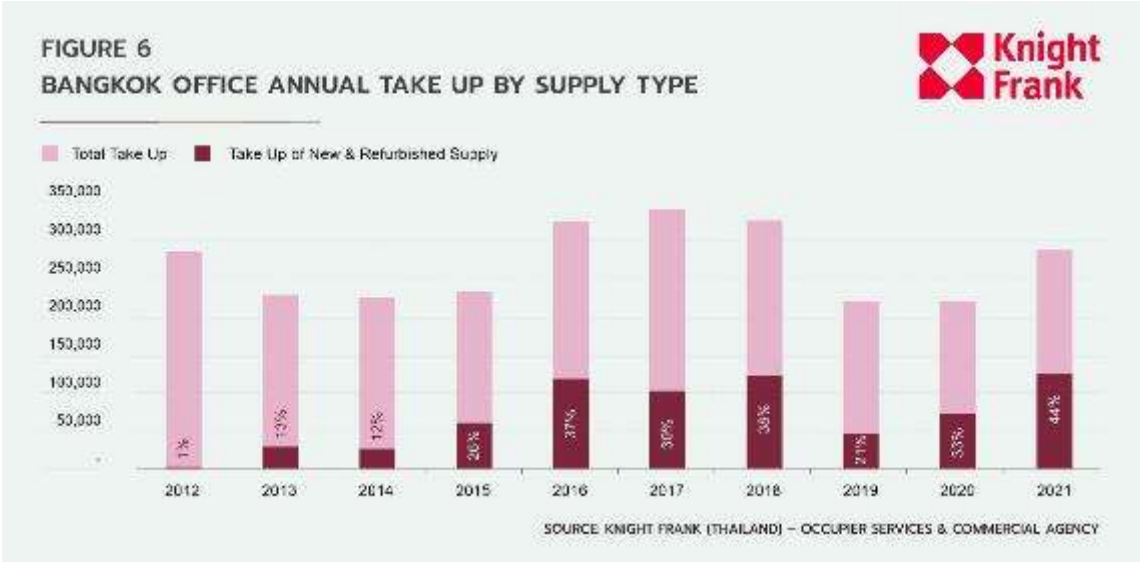
อุปสงค์

การเช่าปรับตัวดีขึ้นอย่างเห็นได้ชัด อัตราการเช่าพื้นที่เพิ่ม (Take up rate) จากเดิมที่ 45,000 ตารางเมตรในไตรมาส 3 เพิ่มขึ้น 116,000 ตารางเมตรในไตรมาส 4 โดยมาจากอัตราการเช่าที่แข็งแกร่งของอาคารใหม่ที่เพิ่งแล้วเสร็จ ในขณะเดียวกันมีการคืนพื้นที่รวม 70,400 ตารางเมตร เนื่องจากอัตราการขายมีปริมาณมากกว่าจำนวนการคืนพื้นที่ อัตราการเช่าพื้นที่ในไตรมาส 4 อยู่ที่ 45,500 ตารางเมตร ซึ่งนับเป็นระดับสูงสุดนับตั้งแต่เกิดโควิด-19

อุปสงค์แสดงสัญญาณการฟื้นตัวที่แข็งแกร่ง จากอัตราการเช่าพื้นที่สุทธิประจำปีดีดตัวขึ้น จากเดิมที่หดตัวลงไป 121,000 ตารางเมตร ขยายตัวขึ้นไป 24,800 ตารางเมตรในปีนี้ ทั้งนี้ส่งผลให้พื้นที่ครอบครองรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 อยู่ที่ 4.62 ล้านตารางเมตร อย่างไรก็ตามตลาดยังคงค่อนข้างซบเซาหากเทียบกับช่วงก่อนโควิด-19 ซึ่งมีอัตราการเช่าพื้นที่สุทธิเฉลี่ยที่ประมาณ 96,000 ตารางเมตรต่อปี และพื้นที่ที่ถูกครอบครองรวมทั้งหมดทำสถิติสูงสุดเป็นประวัติการณ์ที่ 4.71 ล้านตารางเมตร ในปลายปี 2562

ความต้องการพื้นที่สำนักงานใหม่และสำนักงานที่ตกแต่งใหม่เป็นตัวขับเคลื่อนที่แข็งแกร่งในช่วงที่ผ่านมา โดยร้อยละ 44 ของการขายทั้งหมดในปี 2564 มาจากการเช่าอุปทานใหม่และสำนักงานที่ตกแต่งใหม่ นับเป็นส่วนแบ่งสูงสุดของสัดส่วนการขายในรอบ 10 ปีที่ผ่านมา บ่งชี้ให้เห็นว่าแม้การประหยัดต้นทุนธุรกิจเป็นปัจจัยสำคัญที่สุดอย่างหนึ่งทางธุรกิจ แต่หลายๆ บริษัทยังคงให้ความสำคัญกับ 'พื้นที่ที่มีคุณภาพ' ที่สามารถตอบสนองความต้องการใหม่ๆของพนักงานได้ นอกจากนี้การลดพื้นที่ด้วยกลยุทธ์การจัดพื้นที่สำนักงานและการใช้ประโยชน์จากตลาดของผู้เช่าเพื่อบรรลุเงื่อนไขการเช่า บริษัทต่างๆสามารถย้ายที่ตั้งสำนักงานไปยังพื้นที่ที่ดีกว่าได้ โดยอาจจะมีค่าใช้จ่ายน้อยกว่าช่วงก่อนเกิดโรคระบาด

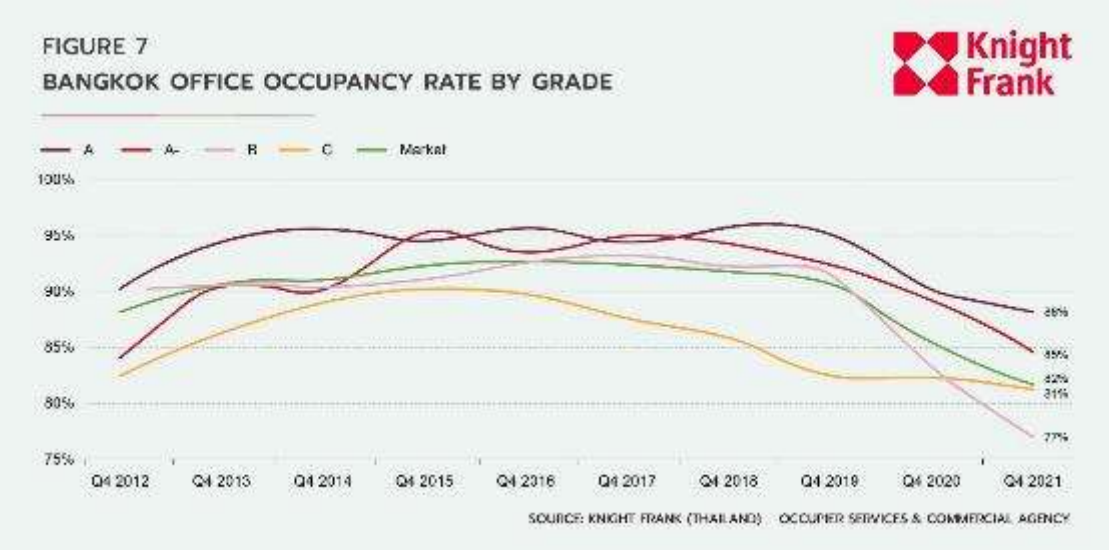




แม้จำนวนพื้นที่เช่ามีปรับเพิ่มขึ้น แต่อัตราการเช่าในตลาดกลับลดลงไปร้อยละ 81.7 โดยลดลงร้อยละ 1.4 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่แล้ว และลดลงร้อยละ 3.8 เมื่อเทียบปีต่อปี เนื่องจากอุปทานยังคงมีมากกว่าอุปสงค์อย่างต่อเนื่อง อัตราการเช่าปรับลดลงทุกเกรดอาคาร แต่อาคารเกรด B ได้รับผลกระทบมากที่สุด ตั้งแต่ปี 2555-2562 อัตราการเช่าอาคารเกรด B สูงกว่าร้อยละ 90 อย่างต่อเนื่อง แต่ในช่วง 2 ปีถัดมา อัตราดังกล่าวร่วงลงร้อยละ 14.7 โดยลงไปที่ร้อยละ 76.8 ซึ่งเน้นย้ำถึงการแข่งขันที่ดุเดือดในตลาดอาคารเกรด B ที่มีข้อเสนอลดลงสำหรับผู้เช่าที่เลือกย้ายที่ตั้งสำนักงาน แม้ว่าอัตราการเช่าลดลง แต่อาคารเกรด A ยังคงมีผลงานดีที่สุด โดยมีอัตราการเช่าเฉลี่ยที่ร้อยละ 88.1

ในขณะเดียวกัน อาคารเกรด A- นำเสนอทางเลือกที่น่าดึงดูดใจสำหรับผู้เช่าที่ต้องการอัพเกรดพื้นที่สำนักงานของตน แต่ไม่มีงบประมาณพอสำหรับอาคารเกรด A หรือที่อยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD)

อัตราการเช่าโดยเฉลี่ยในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ปรับลดลงไปร้อยละ 2.8 ปีต่อปี อยู่ที่ร้อยละ 84.6 ซึ่งลดลงทุกโซน โดยเขตเพลินจิต-ชิดลม-วิทยุ ยังคงแข็งแกร่งที่สุด โดยมีอัตราการเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 86.9 ในขณะที่อัตราการเช่าโดยเฉลี่ยในย่านนอกศูนย์กลางธุรกิจ (non-CBD) ปรับลดลงไปร้อยละ 5 อยู่ที่ร้อยละ 77.8 ในปัจจุบันยังไม่แน่ชัดว่าการแพร่ระบาดของไวรัสจะส่งผลต่อการเลือกทำเลที่ตั้งสำนักงานอย่างไร แต่เราคาดว่าบริษัทที่ยังเปิดดำเนินการอยู่ ยังคงให้ความสำคัญกับการย้ายที่ตั้งสำนักงานภายในพื้นที่เดียวกับสำนักงานเดิม เพื่อไม่ให้กระทบต่อการดำเนินธุรกิจ



อัตราค่าเช่า

เนื่องจากอุปทานใหม่ที่เพิ่มเข้ามาในไตรมาสนี้มีราคาสูงกว่าตลาด ราคาเช่าเฉลี่ยจึงปรับเพิ่มขึ้นไปร้อยละ 0.9 เมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส เป็น 793 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน อย่างไรก็ตามอัตรานี้ลดลงไปร้อยละ 0.5 เมื่อเทียบปีต่อปี เนื่องจากอาคารที่มีอยู่ส่วนใหญ่คงอัตราค่าเช่าในระดับคงที่หรือลดลงไม่มากนัก อัตราการเติบโตของค่าเช่ารายปีชะลอตัวลงเป็นอย่างมากเมื่อเทียบกับอัตราเฉลี่ยจากในช่วง 10 ปี อยู่ที่ร้อยละ 3.7 แม้ว่าอัตราค่าเช่าจะมีเสถียรภาพ แต่เจ้าของอาคารมีความยืดหยุ่นใน

กระบวนการเจรจามากขึ้น ด้วยข้อเสนอให้เช่าฟรีนานกว่า 6 เดือนในบางแห่ง ราคาปิดอาจต่ำกว่าราคาเปิดอาคารบางแห่งถึงร้อยละ 30

FIGURE 8
BANGKOK OFFICE AVERAGE ASKING RENT BY GRADE

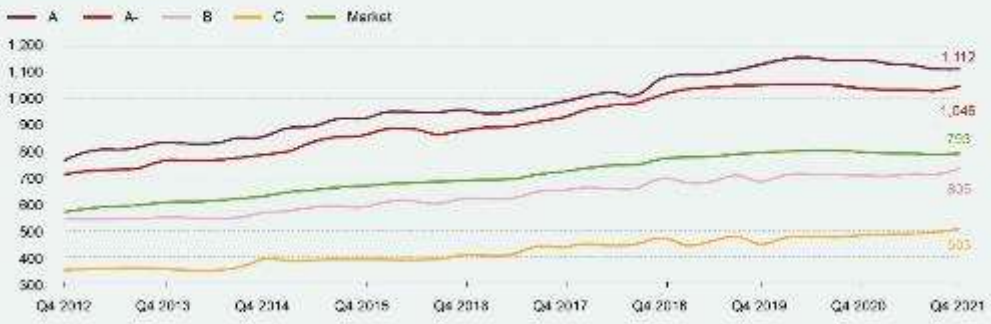


TABLE 1
BANGKOK OFFICE AVERAGE ASKING RENT BY GRADE

	Q4 2021	Rent % Change (Q-o-Q)	Rent % Change (Y-o-Y)	10 Yr. Annual Growth Rate
Market	793	▲ 0.9%	▼ 0.5%	▲ 3.7%
Grade A	1,112	▲ 0.1%	▼ 3.0%	▲ 4.2%
Grade A-	1,046	▲ 1.9%	▲ 0.7%	▲ 4.3%
Grade B	731	▲ 2.8%	▲ 3.8%	▲ 3.8%
Grade C	503	▲ 2.5%	▲ 5.4%	▲ 4.4%

SOURCE: KNIGHT FRANK (THAILAND) – OCCUPIER SERVICES & COMMERCIAL AGENCY

ราคาเช่าโดยเฉลี่ยในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9 เมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส เป็น 898 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน แต่ยังคงลดลงร้อยละ 1.3 เมื่อเทียบปีต่อปี เขตนานา-อโศก-พร้อมพงษ์เป็นพื้นที่เดียวที่ค่าเช่ามีการเติบโตทั้งแบบรายไตรมาสและรายปี โดยเพิ่มขึ้นเป็น 905 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับอาคารนอกย่านศูนย์กลางธุรกิจ (non-CBD) ราคาเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 เมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และร้อยละ 1.4 เมื่อเทียบปีต่อปี เขตบางนา-ศรีนครินทร์เป็นแรงขับเคลื่อนที่แข็งแกร่งด้านการเติบโตของค่าเช่าในพื้นที่นอกย่านศูนย์กลางธุรกิจ โดยมีราคาเช่าโดยเฉลี่ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4 เมื่อเทียบไตรมาสต่อไตรมาส และร้อยละ 6.2 เมื่อเทียบปีต่อปี อย่างไรก็ตาม สาเหตุหลักมาจากอุปทานใหม่มีราคาสูงกว่าค่าเฉลี่ยของตลาดมากกว่าจะมาจากการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าของอาคารที่มีอยู่

TABLE 2
BANGKOK OFFICE SUB-MARKET INDICATORS

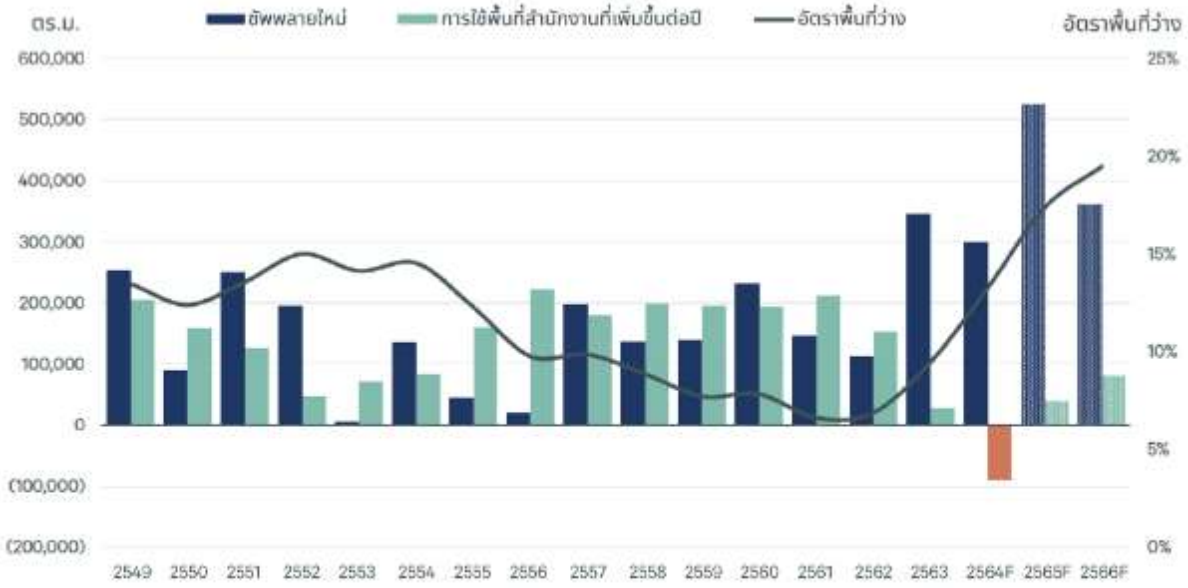
Knight Frank

Area	Average Asking Rent	Rent % Change (Q-o-Q)	Rent % Change (Y-o-Y)	Occupancy Rate (%)	Occupancy % Change (Q-o-Q)	Occupancy % Change (Y-o-Y)
CBD	898	▲ 0.9%	▼ 1.3%	85%	▼ 1.0%	▼ 2.8%
Ploenchit - Chidlom - Wireless	1,031	▲ 0.4%	▼ 5.1%	87%	▼ 3.3%	▼ 2.7%
Nana - Asoke - Phrompong	905	▲ 3.3%	▲ 1.4%	87%	▼ 0.2%	▼ 2.3%
Silom - Sathorn - Rama IV	846	▼ 0.2%	▼ 0.8%	83%	▲ 0.3%	▼ 2.5%
Thonglor - Ekkamai - Phra khanong	780	▼ 0.5%	▼ 0.5%	86%	▲ 2.2%	▼ 3.3%
Non - CBD	653	▲ 0.6%	▲ 1.4%	78%	▼ 1.9%	▼ 5.0%
Petchburi - Rama IX - Ratchada	703	▲ 0.3%	▲ 1.7%	81%	▼ 1.1%	▼ 6.0%
Paholyothin - Viphavadi	665	▲ 1.1%	▼ 1.2%	79%	▲ 0.2%	▲ 0.4%
Bangna - Srinakarin	598	▲ 3.4%	▲ 6.2%	88%	▼ 5.7%	▼ 6.5%

SOURCE: KNIGHT FRANK (THAILAND) OCCUPIER SERVICES & COMMERCIAL AGENCY

ในขณะเดียวกัน แผนกวิจัย ซีบีอาร์อี วิเคราะห์ตลาดอาคารสำนักงานแล้วพบว่าตลาดอาคารสำนักงานได้รับผลกระทบอย่างมากจากการลดขนาดพื้นที่และการย้ายทำเลของผู้เช่าพื้นที่สำนักงาน แม้จะมีพื้นที่สำนักงานมากกว่าหนึ่งล้านตารางเมตรแต่พบว่าอัตราการเช่าพื้นที่สุทธิ (Net Take-Up) นั้นติดลบติดต่อกันเป็นเวลา 3 ไตรมาสในปี 2564 โดยมียอดติดลบสะสม 80,026 ตารางเมตร ซึ่งเป็นครั้งแรกนับตั้งแต่วิกฤตการเงินปี 2540

อุปทาน(ซัพพลาย)ใหม่ ปริมาณการใช้พื้นที่สำนักงานที่เพิ่มขึ้น และอัตราพื้นที่ว่าง ปี 2549-คาดการณ์ปี 2566



ที่มา: แผนกวิจัย ซีบีอาร์อี ธันวาคม 2564

ขณะที่บริษัทต่างๆ ประเมินกลยุทธ์ด้านสถานที่ทำงานของตนเองใหม่ จากการปรับรูปแบบการทำงานเป็นแบบไฮบริด ร่วมกับผลกระทบทางการเงินจากการแพร่ระบาด พบว่าการลดขนาดพื้นที่สำนักงานทั่วทั้งตลาด ทำให้อัตราพื้นที่ว่างสูงขึ้น และได้ส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าที่เจ้าของอาคารเคยสามารถกำหนดได้ อย่างไรก็ตาม ซีบีอาร์อีเชื่อว่าในปี 2565 ปริมาณการลดขนาดพื้นที่จะต่ำกว่าปีที่แล้ว เนื่องจากบริษัทที่ต้องการลดภาระการเช่าได้ดำเนินการเรียบร้อยแล้ว

อัตราเติบโตของค่าเช่าจะค่อนข้างมีจำกัดและอาจลดลงในอาคารสำนักงานบางแห่ง ซึ่งขึ้นอยู่กับการบำรุงรักษาและสภาพของอาคารแห่งนั้น โดยอาคารสำนักงานที่เพิ่งสร้างเสร็จใหม่จะสามารถเรียกค่าเช่าในอัตราที่สูงกว่าแต่ก็อาจต่ำกว่าที่เคยคาดการณ์ไว้ในปีก่อนหน้า

<u>แนวโน้มตลาดอาคารสำนักงานในอนาคต</u>

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ประเทศไทย จำกัดเห็นว่า ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา บริษัทหลายแห่งเริ่มปรับตัวเข้ากับการเปลี่ยนแปลงที่เกิดจากโควิด-19 และมีโอกาสประเมินความต้องการและข้อกำหนดทางธุรกิจอีกครั้ง บริษัทหลายแห่งประสบความสำเร็จในการเปลี่ยนแปลงพื้นที่สำนักงาน โดยส่งเสริมการทำงานที่ไหนก็ได้มากขึ้น เราประมาณการ พนักงานประมาณร้อยละ 70 - 80 ในบริษัทที่ต้องการพื้นที่ทำงานในสำนักงานในกรุงเทพฯ สามารถทำงานจากที่บ้านได้ในระดับหนึ่ง ในขณะเดียวกันบริษัทต่างก็ได้เรียนรู้ว่าการทำงานจากที่บ้านไม่สามารถแทนที่การทำงานจากพื้นที่สำนักงานได้ โดยบางหน่วยงานไม่สามารถทำงานนอกสำนักงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ และพนักงานจำนวนมากได้รายงานถึงอุปสรรคที่เกี่ยวข้องกับการทำงานจากบ้านในระยะยาว โดยเฉพาะอย่างยิ่ง พนักงานรู้สึกขาดการติดต่อและทำงานหนักเกินไป เนื่องจากขอบเขตการทำงานและการใช้ชีวิตที่ไม่ชัดเจน

มีความเห็นพ้องต้องกันว่าการทำงานจากที่บ้านจะยังคงอยู่ต่อไป แต่อาจอยู่ภายในขอบเขตของการทำงานระบบไฮบริด โดยอนุญาตตามความจำเป็น ทั้งนี้หมายความว่าสำนักงานยังคงเป็นองค์ประกอบที่สำคัญสำหรับธุรกิจ คำถามคือ เราต้องการพื้นที่มากเท่าไหร่ แนวทางของผู้เช่าในกรุงเทพฯ ที่แตกต่างกันอย่างมากส่งผลให้เกิดความซับซ้อนมากขึ้นอีกขั้น ในขณะที่บางบริษัทคาดหวังว่าจะคงพื้นที่ไว้เท่าเดิม แต่บริษัทบางแห่งพบว่าการทำงานระบบไฮบริดและแนวทางใหม่อย่างการทำงานตามกิจกรรม จะช่วยลดพื้นที่ลงได้ถึงร้อยละ 30 - 40 ในทางตรงกันข้าม บริษัทในภาคส่วน

อีคอมเมิร์ซกำลังต้องการพื้นที่ทำงานมากขึ้น แม้ว่าการหดตัวของตลาดโดยรวมแสดงให้เห็นว่าธุรกิจอีคอมเมิร์ซคิดเป็นเพียงส่วนน้อย

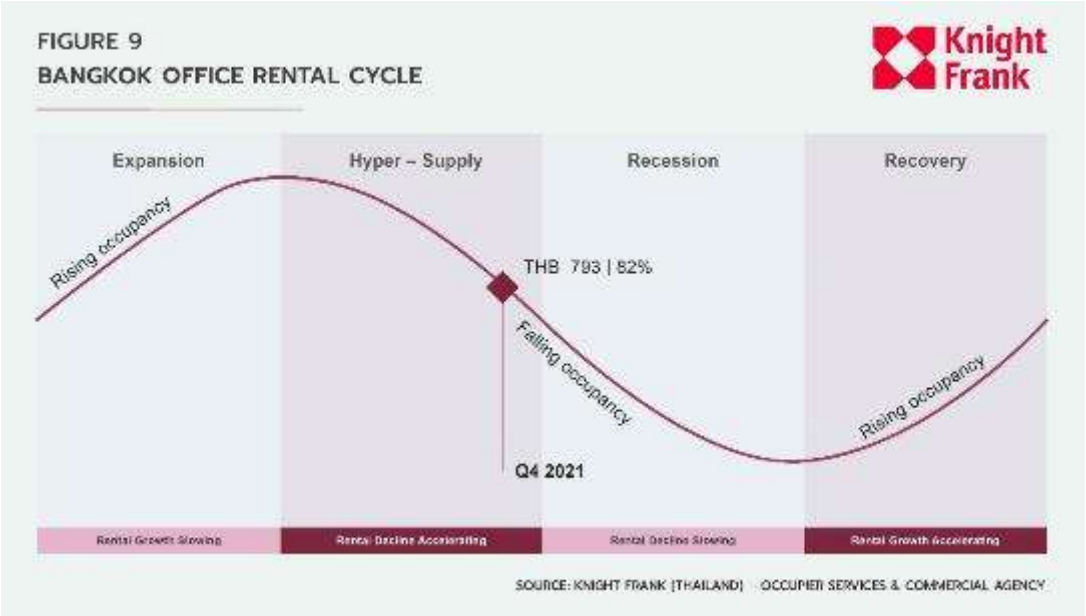
หากไม่คำนึงถึงวิธีดำเนินการ จะเห็นได้ชัดเจนว่า การย้ายไปยังอาคารที่มีคุณภาพที่ดีขึ้นยังคงเกิดขึ้น หากดูจากผลประกอบการของอาคารแต่ละเกรด อาคารเกรด A และ A- ยังคงมีผลดำเนินการดีที่สุดในตลาด แม้ว่าอัตราการเช่าโดยเฉลี่ยปรับลดลง ซึ่งแสดงให้เห็นว่าผู้เช่าไม่ได้มองพื้นที่สำนักงานของบริษัทเป็นต้นทุนค่าใช้จ่ายเพียงอย่างเดียว แม้ว่าเศรษฐกิจชะลอตัวลงอย่างต่อเนื่องก็ตาม อีกนัยหนึ่งคือโควิด-19 ส่งเสริมพื้นที่สำนักงานที่มีคุณภาพสูง เนื่องจากปัจจัยสำคัญ อย่างเช่น สุขภาพ ความปลอดภัย ความเป็นอยู่ที่ดี และความสะดวกสบาย สิ่งเหล่านี้จะกลายตัวดึงดูดและคงรักษาพนักงานที่มีความสามารถไว้ได้ นอกจากนี้เรายังพบว่าอาคารเกรด A และ A- ที่เปิดโครงการในไตรมาส 4 เป็นตัวขับเคลื่อนสำคัญของตลาดในไตรมาสนี้ ซึ่งจะนำไปสู่อัตราการดูดซับสุทธิที่ดีขึ้นตลอดปีนี้ แต่ยังห่างไกลจากอัตราการดูดซับสุทธิโดยเฉลี่ยก่อนโควิด-19 อยู่ที่ 96,000 ตารางเมตร เราคาดว่าความต้องการจะค่อยๆฟื้นตัว เนื่องจากผู้เช่ายังคงต้องปรับกลยุทธ์องค์กรให้เหมาะสมกับสถานการณ์มากขึ้น

เราคาดการณ์ผลลัพธ์ที่แตกต่างออกไป โดยมองว่าอาคารเก่าที่ไม่มีการปรับตัวต้องดิ้นรนเพื่อหาผู้เช่ารายใหม่และเผชิญกับการลดพื้นที่จากผู้เช่าเดิม จากสาเหตุปริมาณอุปทานและแรงจูงใจที่เพิ่มมากขึ้น ทั้งรวมไปถึงความพึงพอใจของผู้เช่าที่มีต่อพื้นที่คุณภาพสูง

ตลาดอาคารสำนักงานยังคงเป็นตลาดของฝั่งผู้เช่าต่อไปในอีก 3 ปี อุปทานใหม่ที่สร้างแล้วเสร็จตามแผนและอัตราการดูดซับสุทธิจะเพิ่มสูงขึ้นเป็นสองเท่าของค่าเฉลี่ยภายในปี 2569 โดยมีอัตราการเช่าในตลาดอยู่ประมาณร้อยละ 77 จากการคาดการณ์ของเราชี้ให้เห็นว่าเรากำลังก้าวไปสู่อัตราการครอบครองสำนักงานในระดับร้อยละ 70-80 ซึ่งจะกลายเป็นบรรทัดฐานใหม่ของตลาดอาคารสำนักงาน

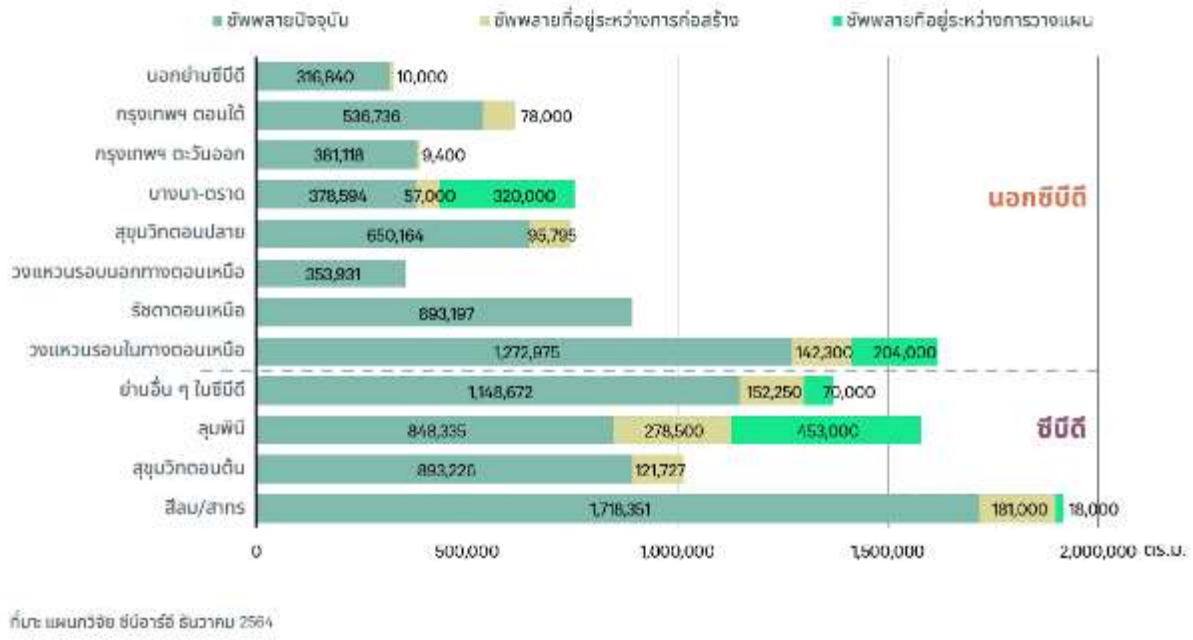
ราคาเช่าคาดว่าจะคงที่หรืออาจเพิ่มขึ้นในเปอร์เซ็นหลักเดียวในระดับต่ำในช่วงระยะสั้น เจ้าของอาคารอาจลังเลที่จะลดหย่อนค่าเช่าลง เนื่องจากอาจส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์เชิงลบที่มีต่ออาคารและอาจทำให้ผู้เช่าที่มีอยู่ปัจจุบันไม่พอใจกับอัตราเช่าที่สูงกว่าที่พวกเขาต้องจ่ายตามสัญญา

อย่างไรก็ตาม ค่าเช่าที่แท้จริงจะลดลงอย่างมาก เนื่องจากส่วนลดและสิ่งจูงใจจำนวนมากที่เสนอให้ในระหว่างการเจรจาต่อรองสำหรับผู้เช่ารายใหญ่



ในขณะเดียวกัน แผนกวิจัย ซีบีอาร์อี วิเคราะห์ตลาดอาคารสำนักงานแล้วพบว่า จากการแข่งขันที่เพิ่มสูงขึ้นในตลาด เจ้าของอาคารสำนักงานจึงกำลังพิจารณาอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารของตนเองใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการที่เปลี่ยนแปลงไป แม้ว่าพื้นที่สำนักงานที่กำลังจะเข้าสู่ตลาดจะมีมากกว่าล้านตารางเมตร แต่เราไม่ได้เห็นการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในเรื่องของกำหนดการสร้างแล้วเสร็จของอาคาร แต่ความคาดหวังต่างๆ ได้ถูกปรับให้เข้ากับความเป็นจริงในตลาด การเข้าเป็นพันธมิตรกับผู้ให้บริการโคเวิร์กกิ้งสเปซ (coworking space) จะช่วยเพิ่มมูลค่าของอาคารได้ เนื่องจากผู้เช่าจำนวนมากมองว่าโคเวิร์กกิ้งสเปซเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกที่สำคัญในอาคาร

อุปทาน(ซัพพลาย)ในอนาคตที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง แบ่งตามทำเล



ที่มา: แผนกวิจัย ซีบีอาร์อี ธันวาคม 2564

เมื่อทั้งปริมาณพื้นที่สำนักงานและอัตราพื้นที่ว่างเพิ่มขึ้น ผู้เช่าจะมีอำนาจต่อรองมากขึ้นในเรื่องค่าเช่าและเงื่อนไขการเช่า เนื่องจากเจ้าของอาคารให้ความสำคัญกับอัตราการเช่าพื้นที่มากกว่าค่าเช่า นอกจากนี้ผู้เช่าจะมองหาพื้นที่สำนักงานคุณภาพสูงจากการเลือกอาคารสำนักงานแห่งใหม่ที่จะแล้วเสร็จ

บริษัทขนาดใหญ่จะเป็นเหมือนกับผู้เช่าหลักในห้างสรรพสินค้า ซึ่งเจ้าของอาคารมีความเต็มใจที่จะเจรจาและให้เงื่อนไขที่เอื้ออำนวยมากขึ้นสำหรับผู้เช่าที่จะย้ายเข้าไปอยู่ในอาคาร

15. ความเห็นของทรัสตีเกี่ยวกับการการดำเนินงานของกองทรัสต์





รายงานความเห็นของทรัสตี

เสนอ ผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ ("กองทรัสต์")

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ("ทรัสตี") ได้กำกับดูแลการจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ ("กองทรัสต์") ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด สำหรับระยะเวลารอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

นายวิทวัส อัจฉริยวนิช
รองกรรมการผู้จัดการ
สายงานจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

8 มีนาคม 2565

KAsset Contact Center 02-6733888
www.kasikornbank.com
บริการทุกระดับประทับใจ
หนึ่งในบริษัทของธนาคารกสิกรไทย