

## ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

## ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

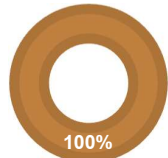
(ถ้าเดือนกรณีกองทรัสต์ที่ทรัพย์สินหลักมีอายุจำกัด : (หากไม่มีการเพิ่มทุน) มูลค่าทรัพย์สินหลักจะทยอยลดลงจนเท่ากับศูนย์ เมื่อสิ้นสุดสัญญา ณ วันที่ 19 สิงหาคม 2593)

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กสิกรออฟฟิศ
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Bhiraj Office Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	BOFFICE
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท กสิกร รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท กสิกรแมนเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ผู้สอบบัญชี	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	15 มกราคม 2561
อายุกองทรัสต์	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์
ประเภทของกองทรัสต์	ประเภทไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

Market Cap	8,190.38 ล้านบาท
ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	11.10 บาท/หน่วย
จำนวนหน่วย	737,872.074 หน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	7,786.22 ล้านบาท
NAV ต่อหน่วย	10.5522 บาท/หน่วย
ทุนจดทะเบียน	6,978.28 ล้านบาท
Par ต่อหน่วย	9.4573 บาท/หน่วย
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์	15 มกราคม 2561
Price/NAV	1.05 เท่า
อายุสัญญาเช่าพื้นที่โครงการเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	26.26 ปี

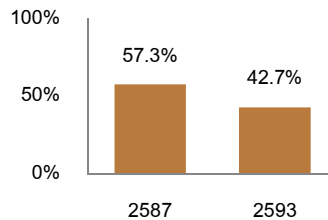
<p>สัดส่วนการลงทุน</p>  <p>■ Leasehold</p> <p>100%</p>		โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์	
		สินทรัพย์รวม	10,511.97 ล้านบาท
		หนี้สินรวม	2,725.75 ล้านบาท
		ส่วนทุน	7,552.46 ล้านบาท
		กำไร(ขาดทุน) สะสม	233.76 ล้านบาท
		สัดส่วนการกู้ยืม	23.02% ของสินทรัพย์รวม

ประเภททรัพย์สิน  
(ตามมูลค่าประเมิน)

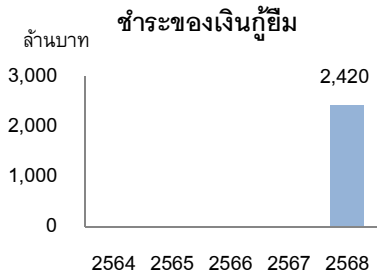


อาคารสำนักงาน

อายุสัญญาเช่าพื้นที่โครงการ  
เฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก

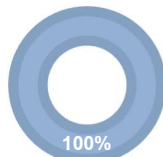


รายละเอียดการครบกำหนด



ราคาประเมินทรัพย์สิน

โครงสร้างรายได้



ประเทศไทย

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก	ผู้ประเมิน
โครงการอาคารสำนักงานกรีซ ทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์	6,505 ล้านบาท	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด
โครงการอาคารสำนักงานกรีซ ทาวเวอร์ แอท ไบเทค	2,999 ล้านบาท	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด
	3,002 ล้านบาท	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด

QR Code สำหรับ Download รายงานประเมินฉบับเต็ม



ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

รายชื่อ	จำนวนหน่วย	สัดส่วน
1. บริษัท กิรัชบุรี จำกัด	147,485,700	19.99%
2. สำนักงานประกันสังคม	50,119,200	6.79%
3. กองทุนเปิด เค พร็อพเพอร์ตี้ เซกเตอร์	40,985,989	5.55%
4. บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	37,994,893	5.15%
5. ทีเอ็มบี อีสท์สปริง พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟลิกซ์เบิ้ล	32,623,800	4.42%

Foreign Limit	49.00% ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด
Current Foreign Holding	0.08% ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด

ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว และไม่เกิน 4 ครั้งของรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีกองทรัสต์มีการเพิ่มทุนอาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี

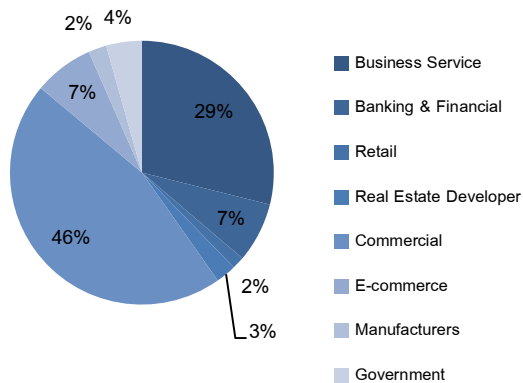
(บาท/หน่วย)

รายการ	2561	2562	2563	ตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์
เงินปันผล	0.1315	0.6810	0.6817	1.4942
เงินลดทุน	0.5134	0.0293	-	0.5427

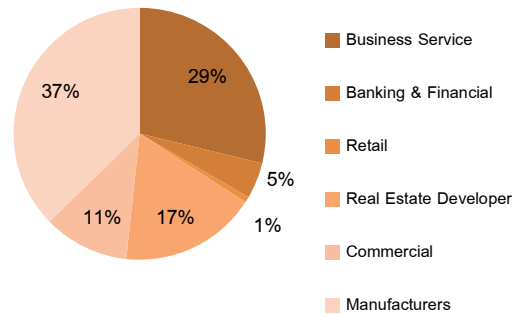
## รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า

### สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ

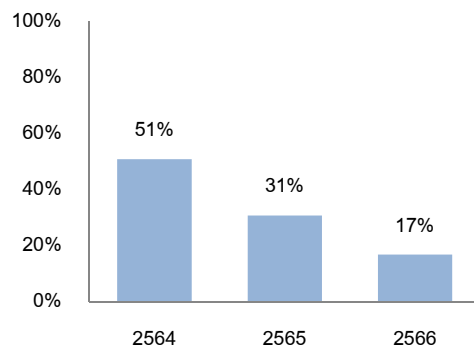
อาคารภัทรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ (BTE)



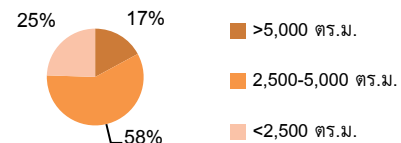
อาคารภัทรทาวเวอร์ แอท ไบเทค (BTB)



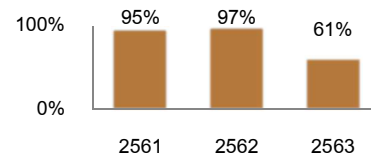
### สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา



### สัดส่วนรายได้ค่าเช่าที่ได้รับจากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก



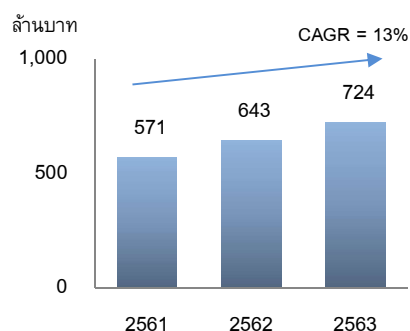
### อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่าที่สิ้นสุดสัญญาในแต่ละปี



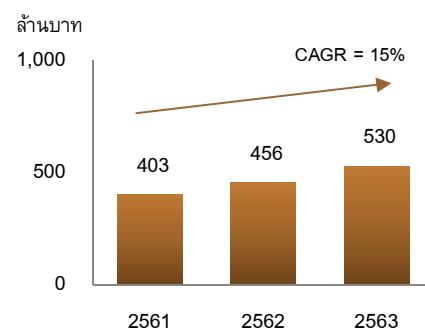
หมายเหตุ: คำนวณสัดส่วนตามรายได้เช่าพื้นที่

## ผลดำเนินงาน

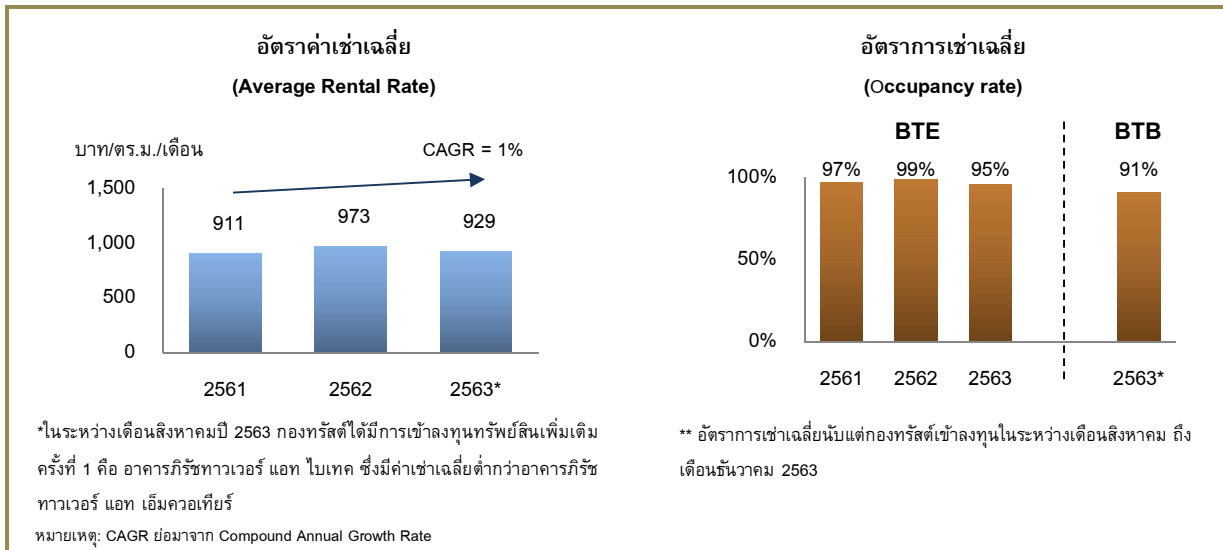
### รายได้ (Revenue)



### กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)



หมายเหตุ: CAGR ย่อมาจาก Compound Annual Growth Rate



ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	หน่วย	2563	2562	2561
รายได้ค่าเช่าและบริการ	ล้านบาท	721.49	637.53	567.56
รายได้อื่น	ล้านบาท	2.04	5.91	3.27
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	ล้านบาท	529.83	455.98	402.71
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	ล้านบาท	455.65	426.40	67.53
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU)	บาท/หน่วย	0.7635	0.8275	0.1311
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	บาท/หน่วย	0.6817	0.6810	0.1315
ส่วนของลดทุน	บาท/หน่วย	-	0.0293	0.5134
หนี้สินเงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม	เท่า	0.23	0.25	0.25
ดอกเบี้ยจ่าย	%	ไม่เกิน MLR -1.65%	ไม่เกิน MLR -2.00%	ไม่เกิน MLR -2.00%
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	ล้านบาท	(2,928.83)	440.70	(6,518.32)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	ล้านบาท	2,928.55	(417.51)	6,548.35
กระแสเงินเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	ล้านบาท	(0.28)	23.19	30.02
สินทรัพย์สุทธิ	ล้านบาท	7,786.22	5,049.74	4,973.80
ราคาต่อสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	เท่า	1.05	1.70	1.31
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ สิ้นปี	ล้านหน่วย	737.87	515.31	515.31
ผลประโยชน์ตอบแทน ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	%	6.14%	4.08%	1.04%
มูลค่าตลาด	ล้านบาท	8,190.38	8,605.68	6,492.91
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี (31 ธันวาคม)	บาท	11.10	16.70	12.60

**การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์**

ในระหว่างปี 2563 กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 คือการลงทุนในโครงการอาคารสำนักงานกสิกร ทาวเวอร์ แอท ไบเทค ได้ลงทุนในช่วงเดือนสิงหาคม 2563 ที่ ผ่านมา โดยกองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 723.53 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 80.09 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 12.45 เนื่องจากการลงทุนในสำนักงานกสิกรทาวเวอร์ แอท ไบเทคตามที่กล่าวข้างต้น เป็นผลให้กองทรัสต์มีการรับรู้ รายได้จากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวในระหว่างวันที่ 20 สิงหาคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีรายได้ ค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายได้หลัก คิดเป็นร้อยละ 99.72 ของ รายได้จากการลงทุน และกองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 279.60 ล้านบาท โดยต้นทุนการเช่าและการบริการเป็น ค่าใช้จ่ายหลัก คิดเป็นร้อยละ 37.68 ของค่าใช้จ่ายรวม เป็น ผลให้กองทรัสต์มีกำไรสุทธิจากเงินลงทุนจำนวน 443.93 ล้าน บาท และมีกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงิน

ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 11.72 ล้านบาท รวม กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 455.65 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวน 10,511.97 ล้านบาท โดยมีเงินลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ เป็นสินทรัพย์หลัก คิดเป็นร้อยละ 93.64 ของ สินทรัพย์รวม ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อน สืบเนื่องจากกองทรัสต์ได้ เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และหนี้สินรวมจำนวน 2,725.75 ล้านบาท โดยมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เป็นหนี้สินหลัก คิดเป็นร้อยละ 88.58 ของหนี้สินรวม ซึ่งเพิ่มขึ้น จากปีก่อน สืบเนื่องจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อ ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เป็นผลให้กองทรัสต์มี สินทรัพย์สุทธิจำนวน 7,786.22 ล้านบาท หรือคิดเป็นสินทรัพย์ สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.5522 บาทต่อหน่วยทรัสต์

**ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด : ไม่มีเงื่อนไข**

**สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน**

การลงทุนของกองทรัสต์ ในปัจจุบันนั้นใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไป ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกันทางธุรกิจ และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องระหว่างทรัสต์ของ กองทรัสต์ กับผู้ให้กู้หรือระหว่างคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญเบื้องต้น ดังต่อไปนี้

ผู้ให้กู้	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
เงินกู้ (ล้านบาท)	เงินกู้ที่ 1 ประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,720 ล้านบาทเพื่อใช้สำหรับ ชำระคืนเงินกู้ยืมเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก เงินกู้ที่ 2 ประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 700 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับ การลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มทุนครั้งที่ 1 เงินสินเชื่อที่ 3 ประเภทหนี้ซื้อค่าประกัน ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อหมุนเวียน โดยพิจารณาทบทวนหรือต่ออายุระยะเวลาวงเงินทุกปี จำนวน 4 ล้านบาท เพื่อใช้ค่าประกันการใช้ไฟฟ้าต่อการไฟฟ้าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยในอัตรา MLR (Minimum Loan Rate) ลบอัตราร้อยละที่ระบุ ตามสัญญากู้ยืมเงิน
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้	ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ไม่เกิน 5 ปีนับแต่วันเบิกถอนเงินกู้ครั้งแรก
การชำระเงินต้นของวงเงิน	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้
จำนวนเงินต้นคงค้าง (บาท)	2,420,000,000

อัตราส่วนหนี้สินเงินกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (ร้อยละ)	23.02
การปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินของสัญญา กู้ยืมเงิน (Financial Covenants)	กองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงิน ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดตามงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	จำนวนเงิน (บาท)	ร้อยละของกำไรจากการลงทุนสุทธิ ปี 2563	ร้อยละของมูลค่าสินทรัพย์ถั่วเฉลี่ย <sup>1</sup>
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมคงที่)	ไม่มีเรียกเก็บ	-	-
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมแปรผัน) <sup>3</sup>	46,610,516	10.50	0.75
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	9,361,970	2.11	0.15
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	4,223,678	0.95	0.07
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	51,094,877	11.51	0.83
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายการดัดบัญชี	17,264,939	3.89	0.28
ต้นทุนทางการเงิน	68,631,646	15.46	1.11
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน <sup>2</sup>	590,555	0.13	0.01
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ <sup>2</sup>	16,618,988	3.74	0.27
ค่าใช้จ่ายอื่นในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 <sup>2</sup>	15,911,426	3.58	0.26
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์	21,611,544	4.87	0.35
ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	81,596,351	18.38	1.32
ค่าเบี้ยประกันภัย	1,830,528	0.41	0.03
ภาษีที่เกี่ยวข้อง	1,107,552	0.25	0.02
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	308,609	0.07	0.00
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV	1,213,244	0.27	0.02
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	122,405	0.03	0.00
<b>รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด</b>	<b>338,098,828</b>	<b>76.16</b>	<b>5.47</b>

<sup>1</sup>มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถั่วเฉลี่ยระหว่างปี 2563 เท่ากับ 6,178,558,938 บาท

<sup>2</sup>ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่แสดงสุทธิในทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ (สามารถอ่านข้อมูลเพิ่มเติมในหมายเหตุประกอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 63 ข้อ 13)

<sup>3</sup>ค่าธรรมเนียมข้างต้นรวมค่าธรรมเนียมผู้จัดการจากการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 จำนวนเงิน 25.36 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายรายครั้ง และเป็นค่าใช้จ่ายที่แสดงสุทธิในทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

**สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ**

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์
2. ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการผิดนัดชำระค่าเช่าและ/หรือค่าบริการ และ/หรือยอมเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนด ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการต่อสัญญา และ/หรือ การหาผู้เช่าและผู้บริการเมื่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการครบกำหนดอายุสัญญาในเวลาใกล้เคียงกัน และ/หรือ การต่ออายุสัญญาหรือเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการใหม่ภายใต้เงื่อนไขที่กองทรัสต์ได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่เคยได้รับ
4. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืม
5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศกรรม ภัยโจรกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ
6. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยในกรณีที่ทรัพย์สินเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย
7. ความเสี่ยงของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน
8. ความเสี่ยงเกี่ยวกับมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินในประเทศไทยและ/หรือการแก้ไขกฎหมาย กฎ หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง ซึ่งไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
9. ความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดินจากหน่วยงานของรัฐ
10. ความเสี่ยงในมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
11. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการต่อสัญญาในอนาคตของสิทธิในการใช้ทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส
12. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่กระจายการลงทุน
13. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินอันมาจากความสามารถในการบริหารทรัพย์สินโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
14. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการแพร่ระบาดของโรคติดต่อร้ายแรง ความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาด ซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออย่างร้ายแรงต่อการจัดหาประโยชน์ ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้
15. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
16. ข้อจำกัดในการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินหลัก
17. ความเสี่ยงเกี่ยวกับงานระบบบางส่วนของโครงการอาคารพาณิชย์ทาวเวอร์ แอท ไบเทค ไม่อยู่ในพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุน และปัจจุบันเป็นพื้นที่ของเจ้าของทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้การจำนอง
18. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์



#### ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่	591 อาคารสมัชชาวณิช (UBCII) ชั้น P7 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์	02-261-0170
URL	<a href="http://www.bofficereit.com">www.bofficereit.com</a>
ทรัสต์ดี	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ที่อยู่	400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และชั้น 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์	02-673-3999
URL	<a href="http://www.kasikornasset.com">www.kasikornasset.com</a>

## ส่วนที่ 2

### การดำเนินงานขององค์กร

## ส่วนที่ 2 การดำเนินการของกองทรัสต์

### 1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษออฟฟิศ
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Bhiraj Office Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	BOFFICE
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท กฤษ รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท กฤษแมนเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
อายุกองทรัสต์	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์
ทุนชำระแล้ว	6,978,277,565 บาท
ประเภทของกองทรัสต์	ประเภทไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์

### 2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

#### 2.1. วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย

##### 1) วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษออฟฟิศ (“กองทรัสต์”) จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดโดยมีวัตถุประสงค์ในการระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป โดยการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust : REIT) ต่อประชาชน และมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เมื่อกองทรัสต์ นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์และเงินกู้ยืมไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบันคือสิทธิการเช่าพื้นที่ระยะยาวบางส่วนในโครงการกฤษทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภคและอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการกฤษทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และสิทธิการเช่าพื้นที่ระยะยาวบางส่วนในโครงการกฤษทาวเวอร์ แอท ไบเทค และกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภคบางส่วนและอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการกฤษทาวเวอร์ แอท ไบเทค และนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าพื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้รับค่าเช่าและค่าตอบแทนตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนด รวมตลอดจนการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าดังกล่าวด้วย รายได้ที่กองทรัสต์ จะได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่า ค่าตอบแทนจากการให้บริการที่เกี่ยวข้องและค่าตอบแทนการให้สิทธิตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนด การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ตามที่พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่ง

ประเทศไทยประกาศกำหนด ทั้งนี้กองทรัสต์ จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้ของทรัสต์ เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง เช่น เป็นผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล อีกทั้งกองทรัสต์ จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

## 2) ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์มีนโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อยตามที่ระบุไว้ในหัวข้อ 2.5. “การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์” โดยผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) เป็นผู้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ และมอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ บริษัท ภัทร รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) (“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) ซึ่งหน้าที่ดังกล่าวได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้กำหนดไว้ รวมทั้งการติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ และจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าบริการอื่นๆ เพื่อนำส่งให้แก่กองทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ การให้เช่าชมสถานที่และการเจรจากับผู้ที่สนใจ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์

## 3) กลยุทธ์ในการดำเนินงานหรือการจัดหาผลประโยชน์

บริษัท ภัทร รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (“บริษัท” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) มีกลยุทธ์ในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน เพื่อผลักดันให้ธุรกิจให้เช่าและบริการพื้นที่อาคารสำนักงานสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์ และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยบริษัทมีนโยบายและกลยุทธ์ที่สำคัญในการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้

- 3.1) ด้านการบริหารทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยในแต่ละปีจะมีการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ ในอดีตเพื่อให้กองทรัสต์ ได้รับกำไรจากการดำเนินงานตามเป้าหมายที่กำหนด อย่างไรก็ตามหากผลประกอบการของกองทรัสต์ ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุรวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานเพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่คาดหวัง
- 3.2) การกำหนดอัตราค่าเช่าให้เหมาะสมและมีความสอดคล้องกับสถานการณ์ทางการตลาด
- 3.3) การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงาน และเน้นการให้บริการเป็นสำคัญเพื่อให้ผู้เช่าได้รับความสะดวก และเป็นการรักษาฐานของลูกค้า พร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
- 3.4) การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน โดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงสภาพลักษณะของทรัพย์สิน ให้อยู่ในสภาพดีอย่างสม่ำเสมอ

- 3.5) กองทรัสต์มุ่งเน้นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพ และทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพ ที่เหมาะสมกับประเภทธุรกิจของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ทางกองทรัสต์มีผลประโยชน์ที่ดี และผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนอยู่ในระดับที่ดียังยืน

ทั้งนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้จัดการงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ ติดตามประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า และจัดเก็บค่าเช่าเพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนการจัดให้มีการบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์

## 2.2. การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

กองทรัสต์มีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ ดังนี้

### เหตุการณ์ที่สำคัญในปี 2561

- BOFFICE ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2561 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิริไทย จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ และบริษัท ภิรัช รัท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2561 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนครั้งแรกในสิทธิการเช่าของโครงการภัรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ มูลค่าลงทุนรวม 6,605 ล้านบาท (ไม่รวมมูลค่าภาษีที่เกี่ยวข้อง) โดยการเสนอขายหน่วยทรัสต์มูลค่า 5,153 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,720 ล้านบาท
- เมื่อวันที่ 23 มกราคม 2561 BOFFICE ได้เริ่มซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นวันแรก

### เหตุการณ์ที่สำคัญในปี 2562

- เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2562 BOFFICE ได้จัดประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2562 เพื่อพิจารณาอนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในการอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ในการเพิ่มทุน การอนุมัติการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ในโครงการอาคารสำนักงานภัรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ การอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกขายและเสนอขายเพิ่มเติม และการอนุมัติการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ได้มติดอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นเอกฉันท์
- เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2562 BOFFICE ได้จัดประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2562 เพื่อพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับเหตุในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ และได้มติดอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นเอกฉันท์

### เหตุการณ์ที่สำคัญในปี 2563

- เมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2563 ทางกองทรัสต์ได้แจ้งเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดประชุมสามัญประจำปี 2563 จากการจัดประชุมในวันที่ 23 เมษายน 2563 ณ ห้อง Amber 1 ชั้น 2 ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค เปลี่ยนแปลงเป็นรูปแบบการนำเสนอหนังสือรายงานข้อมูลต่างๆ เกี่ยวกับกองทรัสต์

ประจำปี 2563 โดยส่งหนังสือรายงานข้อมูลแทนการจัดประชุมสามัญประจำปี 2563 ทางไปรษณีย์ และเผยแพร่บนเว็บไซต์ของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตามประกาศ สร. 27/2563 เรื่องการดำเนินการเกี่ยวกับการจัดประชุมสามัญประจำปีที่จะจัดขึ้นในปี พ.ศ. 2563 ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ซึ่งออกโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.)

- วันที่ 9 มิถุนายน 2563 ทางกองทรัสต์ได้ดำเนินการเข้าทำธุรกรรมการกู้ยืมเงินเพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิม (Refinancing) กับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) วงเงินกู้ยืมที่เบิกใช้แล้วจำนวน 1,720 ล้านบาท และประเภหนี้สัญญาประกัน จำนวน 4 ล้านบาท เพื่อใช้ค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าต่อการไฟฟ้าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก
- เมื่อวันที่ 20 สิงหาคม 2563 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในสิทธิการเช่าของโครงการภัริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค มูลค่าลงทุนรวม 3,300 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสตมป์ รวมตลาดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยการเสนอขายหน่วยทรัสต์มูลค่า 2,738 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 700 ล้านบาท ซึ่งโครงการดังกล่าวมีบริษัท ภัริชแมนเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2563 BOFFICE ได้เริ่มต้นซื้อขายหน่วยทรัสต์จากการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นวันแรก

### 2.3. โครงสร้างการบริหารจัดการกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดโดยมีวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเสนอขายต่อประชาชนตามประกาศ ทจ. 49/2555 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม และมีวัตถุประสงค์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์และเงินกู้ยืมไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แต่งตั้งบริษัท ภัริชแมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าพื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้รับค่าเช่าและค่าตอบแทนตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนด รวมตลอดจนการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าดังกล่าวด้วย รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่า ค่าตอบแทนจากการให้บริการที่เกี่ยวข้องและค่าตอบแทนการให้สิทธิตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนด การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด โดยสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 และผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถขอเสนอสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเดิม รวมถึงฉบับแก้ไขเพิ่มเติมได้ทางเว็บไซต์ของกองทรัสต์ [www.bofficereit.com](http://www.bofficereit.com)

โครงสร้างของกองทรัสต์สามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ดังต่อไปนี้



### 2.3.1. ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัท บิรชบุรี จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 19.99 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และมีบริษัท บิรชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ในสัดส่วนร้อยละ 2.20 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

แม้ว่าบริษัท บิรชบุรี จำกัด จะมีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ทั้งในฐานะผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ และมีบริษัท บิรชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 70 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท บิรชแมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีกลไกและมาตรการในการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ได้ระบุไว้ในส่วนที่ 3 หัวข้อ 9.4. “การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์” โดยคำนึงถึงการรักษาระดับสูงสุดให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ อันมีการบริหารจัดการกองทรัสต์ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

## 2.4. ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์

### 2.4.1. รายละเอียดทรัพย์สินโดยแยกประเภทตามทรัพย์สิน

#### 1) รายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วนของกองทรัสต์	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์				

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วน ของกองทรัสต์	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงิน ลงทุน
โครงการอาคารสำนักงานกิริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ที่ตั้ง 689 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ	94,853 ตร.ม.	6,679,710,436	6,500,017,848	62.77
โครงการอาคารสำนักงานกิริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ที่ตั้ง 4345 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพฯ	70,741 ตร.ม.	3,343,152,960	3,342,976,501	32.28
<b>รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์</b>		<b>10,022,863,396</b>	<b>9,842,994,349</b>	<b>95.05</b>
เงินลงทุนในหลักทรัพย์		511,487,238	511,975,597	4.95
<b>รวมเงินลงทุน</b>		<b>10,534,350,634</b>	<b>10,354,969,946</b>	<b>100.00</b>

2) รายการแสดงทรัพย์สินแยกตามประเภทที่ลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าตามบัญชี/มูลค่าตามราคา ยุติธรรม (บาท)	ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ
<b>สินทรัพย์</b>		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	9,842,994,349	126.42
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	511,975,597	6.57
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	52,931,835	0.68
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น	10,651,338	0.14
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	35,143,131	0.45
สินทรัพย์อื่น	58,269,979	0.74
<b>รวมมูลค่าสินทรัพย์</b>	<b>10,511,966,229</b>	<b>135.01</b>
<b>หนี้สิน</b>		
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	55,315,300	0.71
ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	28,842,607	0.37
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	227,213,969	2.92
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบัน	2,414,374,270	31.01
<b>รวมมูลค่าหนี้สิน</b>	<b>2,725,746,146</b>	<b>35.01</b>
<b>มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของทรัสต์</b>	<b>7,786,220,083</b>	<b>100.00</b>
จำนวนหน่วยทรัสต์ (หน่วย)	737,872,074	
<b>มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย</b>	<b>10.5522</b>	



#### 2.4.2. รายละเอียดทรัพย์สินหลักที่ลงทุน

##### 1) อาคารสำนักงานบิรจทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์

อาคารสำนักงานบิรจทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ เป็นอาคารสำนักงานซึ่งถูกพัฒนาขึ้นเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ Mixed-Use Commercial Complex บนถนนสุขุมวิทตอนต้นที่ประกอบไปด้วยอาคารสำนักงาน และศูนย์การค้าอยู่ในพื้นที่โครงการเดียวกันอย่างลงตัว โดยในพื้นที่ของโครงการ Mixed-Use Commercial Complex ประกอบด้วย 4 อาคาร ได้แก่ (1) อาคารสำนักงานบิรจทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ (2) อาคารเดอะกลาสควอเทียร์ (3) อาคารเดอะวอเตอร์ฟอลควอเทียร์ และ (4) อาคารเดอะฮิลิกซ์ควอเทียร์ ซึ่งเป็นการลงทุนในพื้นที่อาคารสำนักงานบิรจทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานอาคารสำนักงานซึ่งเป็นพื้นที่บางส่วนในอาคารเดอะกลาสควอเทียร์ และอาคารเดอะวอเตอร์ฟอลควอเทียร์ รวมถึงการเข้ารับโอนกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภคและสิทธิประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานอาคารสำนักงาน โดยกองทรัสต์ไม่เข้าลงทุนในพื้นที่ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์การค้า ดิ เอ็มควอเทียร์ และพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันระหว่างอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า โดยมีตำแหน่งที่ตั้งและรายละเอียดของแต่ละอาคารตามแผนภาพดังนี้

ภาพแสดงตำแหน่งอาคารบิรจทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์  
ใน Mixed-Use Commercial Complex



หมายเหตุ (1) อาคารสำนักงานบิรจทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ (2) อาคารเดอะกลาสควอเทียร์ (3) อาคารเดอะวอเตอร์ฟอลควอเทียร์ (4) อาคารเดอะฮิลิกซ์ควอเทียร์

##### ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม

อาคารสำนักงานบิรจทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ ตั้งอยู่เลขที่ 689 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร มีพื้นที่ด้านหน้าโครงการติดกับถนนสุขุมวิท ซึ่งอยู่ระหว่างซอยสุขุมวิท 35 และซอยสุขุมวิท 39 โดยทำเลดังกล่าวถือว่าตั้งอยู่ใจกลางเขตธุรกิจที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร และอยู่ติดกับบริเวณรถไฟฟ้า (BTS) สถานีพร้อมพงษ์ ซึ่งมีทางเชื่อมต่อเข้าสู่ตัวอาคารผ่านบริเวณชั้น M ของศูนย์การค้า ดิ เอ็มควอเทียร์ และเชื่อมต่อไปยังบริเวณพื้นที่ล็อบบี้ (Lobby) ของอาคารสำนักงานได้โดยตรง อีกทั้ง โครงการยังมี

ทำเลที่อยู่ใกล้กับรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) สถานีสุขุมวิท ซึ่งเป็นสถานีหลักที่มีทางเชื่อมต่อโดยตรงกับรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) สถานีเอโคโน โดยอยู่ห่างจากที่ตั้งของโครงการเพียง 1 สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) หรือคิดเป็นเพียงประมาณ 1.2 กิโลเมตรจากโครงการ และยังใกล้กับทางด่วนต่างๆ ซึ่งทำให้การเดินทางเป็นไปได้สะดวก

แผนที่ตั้งโครงการ



รายละเอียดการลงทุน	
ลักษณะการลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> <li>สิทธิการเช่าพื้นที่ระยะยาวบางส่วนในโครงการกรีทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ <ol style="list-style-type: none"> <li>พื้นที่ส่วนสำนักงานให้เช่าของอาคารสำนักงานกรีทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ (ชั้น 15 ถึงชั้น 42 และชั้น 43 บางส่วน) และพื้นที่เช่าร้านค้าปลีก (ชั้น M)</li> <li>พื้นที่ส่วนกลางส่วนสำนักงาน เช่น พื้นที่บันไดหนีไฟ พื้นที่ลิฟท์ พื้นที่ทางเดินส่วนสำนักงาน และพื้นที่ลิโอบบี้ส่วนสำนักงาน เป็นต้น</li> <li>พื้นที่จอดรถส่วนสำนักงาน (ซึ่งตั้งอยู่ภายในอาคารเดอะวอเตอร์พอลควอเทียร์ ชั้น 2M ชั้น 3 และชั้น 3M)</li> <li>พื้นที่สำหรับงานระบบสาธารณูปโภคของส่วนสำนักงาน (ซึ่งเป็นพื้นที่บางส่วนภายในอาคารเดอะวอเตอร์พอลควอเทียร์ และอาคารสำนักงานกรีทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์) รวมถึงงานระบบสาธารณูปโภคของส่วนที่ใช้ประโยชน์ร่วมกับศูนย์การค้า</li> </ol> </li> </ol>

รายละเอียดการลงทุน	
	<p>ดิ เอ็มควอเทียร์ (ซึ่งตั้งอยู่ภายในอาคารเดอะวอเตอร์ ฟอลควอเทียร์ บริเวณบางส่วนของชั้น BB ชั้น B ชั้น G และชั้น 5M)</p> <p>2. กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการภัริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ได้แก่ กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ประเภทงานระบบ สาธารณูปโภคในส่วนของอาคารสำนักงาน และส่วนที่ใช้ประโยชน์ร่วมกับศูนย์การค้า ดิ เอ็มควอเทียร์ รวมถึงกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง</p>
ระยะเวลาลงทุน	ประมาณ 26 ปี 9 เดือน นับจากวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า โดยสิทธิการเช่าจะสิ้นสุดในวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2587
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	18 มกราคม 2561
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	6,668,789,000 บาท
ราคาประเมินของทรัพย์สิน ณ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2563	6,505,000,000 บาท (ประเมินโดย บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด)

ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
ที่ตั้ง	689 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	โครงการอาคารสำนักงานภัริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ตั้งอยู่บนที่ดิน 13 ไร่ 32 ตารางวา ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ภัริชบุรี จำกัด
เจ้าของกรรมสิทธิ์อาคาร	อาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ภัริชบุรี จำกัด
ประเภทการใช้งาน	อาคารสำนักงานให้เช่า
พื้นที่รวม (Gross Floor Area)	94,853 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่สำนักงานให้เช่า พื้นที่ส่วนกลางส่วนสำนักงาน พื้นที่จอดรถส่วนสำนักงาน พื้นที่สำหรับวางงานระบบ สาธารณูปโภค และพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ
พื้นที่เช่าสุทธิ (Net Leasable Area)	49,460 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่สำนักงานให้เช่า 49,164 ตารางเมตร พื้นที่ระเบียง 232 ตารางเมตร และพื้นที่ร้านค้าปลีกให้เช่า 64 ตารางเมตร
ปีที่สร้างเสร็จ	ปี 2558
ลักษณะจัดหาผลประโยชน์	จัดหาผลประโยชน์ด้วยการให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย และให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าทรัพย์สินที่เช่า
ประเภทของกลุ่มลูกค้า	กลุ่มผู้เช่าที่มีความหลากหลายทั้งในด้านของประเภทธุรกิจหรือบริการ

ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
ข้อจำกัดหรือภาระผูกพัน	ภายใต้สัญญากู้เงิน กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนด

### มูลค่าที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าล่าสุดโดยบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่า จากความสามารถในการสร้างรายได้ในอนาคต โดยคำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดที่จะเกิดขึ้นจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ในอนาคต และใช้การวิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดด้วยอัตราคิดลดที่เหมาะสม ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่ามูลค่าทรัพย์สินใด ๆ จะเท่ากับมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินนั้น ๆ โดยการคิดลดผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตให้กลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน

### สรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ดังนี้

รายละเอียด	สิทธิการเช่าพื้นที่ระยะยาวบางส่วนในอาคารสำนักงานและกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการบริหารทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์
ผู้ประเมิน	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ (income Approach)
ระยะเวลาที่ใช้ในการประเมินมูลค่า	24 ปี 4 เดือน นับจากวันที่ประเมินจนถึงสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2587 (ตามระยะเวลาสิทธิการเช่าคงเหลือ)
วันที่ประเมิน	1 มิถุนายน พ.ศ. 2563
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	6,505,000,000 บาท (หกพันห้าร้อยห้าล้านบาทถ้วน)
สมมติฐานที่สำคัญ	
อัตราค่าเช่าพื้นที่ และอัตราการปรับค่าเช่าตั้งแต่ปี 2563	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พื้นที่สำนักงาน 1,030 บาท/ตารางเมตร/เดือน สำหรับพื้นที่ว่าง และ ปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 4 ทุกปี</li> <li>- พื้นที่ร้านค้าปลีก 1,650 บาท/ตารางเมตร/เดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 12 ทุก 3ปี)</li> </ul>
อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พื้นที่สำนักงาน : ปีที่ 1-3 = 97% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ปีที่ 4 เป็นต้นไป = 95% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด</li> <li>- พื้นที่ร้านค้าปลีก 100% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด</li> </ul>

สมมติฐานที่สำคัญ	
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.0

หมายเหตุ : ค่าสาธารณูปโภคปรับร้อยละ 3 ต่อปีนับตั้งแต่ประมาณการปี 2563 ค่าใช้จ่ายสำรองสำหรับปรับปรุงอาคาร อยู่ที่ร้อยละ 2 – 2.5% ของรายได้รวม และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ระบุอัตราไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

## 2) อาคารสำนักงานกิริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค

อาคารสำนักงานกิริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค เป็นอาคารสำนักงานซึ่งถูกพัฒนาขึ้นโดยเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ Mixed-Use ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค (โครงการ BITEC Mixed-Use Complex) บนถนนสุขุมวิทใกล้สี่แยกบางนา ประกอบไปด้วย ศูนย์แสดงสินค้า ศูนย์การประชุม และอาคารสำนักงาน ซึ่งเป็นการลงทุนในพื้นที่อาคารสำนักงานกิริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค รวมถึงการเข้ารับโอนกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภคบางส่วน และสิทธิการเช่าที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานอาคารสำนักงาน โดยกองทรัสต์ไม่เข้าลงทุนในพื้นที่ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค และพื้นที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันระหว่างอาคารสำนักงานและศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค และกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภคที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน ทั้งนี้กองทรัสต์มีการจดทะเบียนการระดมทุนในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินหรือบนอาคารสำหรับระบบสาธารณูปโภคที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน

ภาพอาคารสำนักงานกิริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค

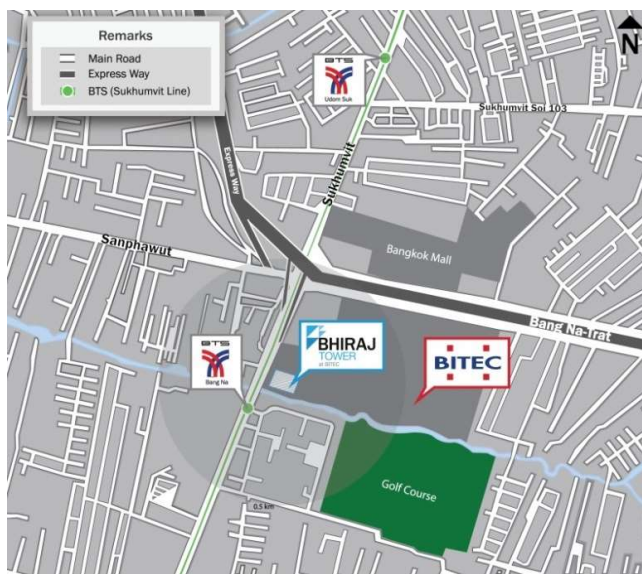




### ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม

อาคารสำนักงานกิริชทาวเวอร์ แอท ไบเทคตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิทใกล้สี่แยกบางนา และตั้งอยู่ห่างจากสถานี รถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) บางนา เพียง 150 เมตร โดยมีทางเดิน Sky walk เชื่อมต่อเข้าสู่ตัวอาคารสำนักงานกิริช ทาวเวอร์ แอท ไบเทค ผ่านบริเวณชั้น 2 ของโครงการ ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค และเชื่อมต่อไปยัง Lobby ของอาคารสำนักงานที่อยู่บริเวณชั้น G ได้โดยตรง อีกทั้งที่ตั้งของโครงการยังห่างจากบริเวณชั้นลงทางด่วนเพียง 100 เมตร และเชื่อมต่อไปยังทางพิเศษสายต่าง ๆ อาทิ ทางพิเศษฉลองรัช ทางพิเศษเฉลิมมหานคร ทางพิเศษบูรพาวิถี การเดินทางโดยการสัญจรทางรถยนต์จึงมีความสะดวกสบายเช่นกัน

### แผนที่ตั้งโครงการ



รายละเอียดการลงทุน	
ลักษณะการลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> <li>สิทธิการเช่าพื้นที่ระยะยาวบางส่วนในโครงการกิริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค <ol style="list-style-type: none"> <li>พื้นที่ส่วนสำนักงานให้เช่าของอาคารสำนักงานกิริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค (ชั้น 10 ถึงชั้น 28 และชั้น 9 บางส่วน) และพื้นที่เช่าร้านค้าปลีก (ชั้น G)</li> <li>พื้นที่ส่วนกลางส่วนสำนักงาน เช่น พื้นที่ทางเดินส่วนสำนักงาน พื้นที่ลิฟต์ บั๊ส่วนสำนักงาน พื้นที่โถงลิฟท์ และ ห้องน้ำ เป็นต้น รวมถึงพื้นที่ชั้น 29 และชั้นดาดฟ้า</li> <li>พื้นที่จอดรถส่วนอาคารสำนักงานกิริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ชั้น B1 – B3</li> <li>พื้นที่ตั้งงานระบบบางส่วนของอาคารสำนักงานกิริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค</li> </ol> </li> <li>กรรมสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการกิริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค</li> </ol>

<b>รายละเอียดการลงทุน</b>	
	<p>2.1 กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ประเภทงานระบบอาคารที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการในส่วนของอาคารสำนักงาน ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ระบบไฟฟ้า (ยกเว้นสถานีไฟฟ้าย่อย) ระบบสุขาภิบาล (ยกเว้นระบบบำบัดน้ำเสีย และถังเก็บน้ำประปา) ระบบการสื่อสาร ระบบลิฟต์โดยสาร และบันไดเลื่อน ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย (บางส่วน) ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบจัดการและควบคุมอาคารอัตโนมัติ (Building Automation System)</p> <p>2.2 กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ประเภทงานระบบอาคารในส่วนของที่จอดรถของอาคารสำนักงาน</p> <p>2.3 กรรมสิทธิ์ในอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งอาคารสำนักงาน หรือการประกอบธุรกิจ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการกรีฑาเวเวอร์ แอท ไบเทค</p>
ระยะเวลาลงทุน	30 ปี นับจากวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า โดยสิทธิการเช่าจะสิ้นสุดในวันที่ 19 สิงหาคม พ.ศ. 2593
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	20 สิงหาคม 2563
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	3,331,020,000 บาท
ราคาประเมินของทรัพย์สิน ณ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2563	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 2,999,000,000 บาท (ประเมินโดย บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด)</li> <li>● 3,001,600,000 บาท (ประเมินโดย บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด)</li> </ul>

<b>ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน</b>	
ที่ตั้ง	4345 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขตบางนา จังหวัดกรุงเทพมหานคร
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	โครงการอาคารสำนักงานกรีฑาเวเวอร์ แอท ไบเทค ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ปรีนทร จำกัด
เจ้าของกรรมสิทธิ์อาคาร	อาคารสำนักงานกรีฑาเวเวอร์ แอท ไบเทค เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ปรีนทร จำกัด
ประเภทการใช้งาน	อาคารสำนักงานให้เช่า
พื้นที่รวม (Gross Floor Area)	70,741 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่สำนักงานให้เช่า พื้นที่ส่วนกลางส่วนสำนักงาน พื้นที่จอดรถส่วนสำนักงาน พื้นที่สำหรับวางงานระบบสาธารณูปโภค และพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ
พื้นที่เช่าสุทธิ (Net Leasable Area)	32,036 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่สำนักงานให้เช่า 31,882 ตารางเมตร และพื้นที่ร้านค้าปลีกให้เช่า 154 ตารางเมตร
ปีที่สร้างเสร็จ	ปี 2560

ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
ลักษณะจัดหาผลประโยชน์	จัดหาผลประโยชน์ด้วยการให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย และให้บริการที่เกี่ยวข้องการให้เช่าทรัพย์สินที่เช่า
ประเภทของกลุ่มลูกค้า	กลุ่มผู้เช่าที่มีความหลากหลายทั้งในด้านของประเภทธุรกิจหรือบริการ
ข้อจำกัดหรือภาระผูกพัน	ภายใต้สัญญาถ้อยเงิน กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนด

#### มูลค่าที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

ทรัพย์สินมีการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2563 โดยบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่า จากความสามารถในการสร้างรายได้ในอนาคต โดยคำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดที่จะเกิดขึ้นจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ในอนาคต และใช้การวิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดด้วยอัตราคิดลดที่เหมาะสม ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่ามูลค่าทรัพย์สินใด ๆ จะเท่ากับมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินนั้น ๆ โดยการคิดลดผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นในอนาคตให้กลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน

ทั้งนี้ การประเมินทรัพย์สินล่าสุดเป็นการประเมินมูลค่าก่อนกองทรัสต์เข้าลงทุนทรัพย์สิน

#### สรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ดังนี้

ผู้ประเมินทรัพย์สิน	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	3,001,600,000 บาท	2,999,000,000 บาท
วันที่ประเมิน	1 มิถุนายน 2563	
ระยะเวลาที่ใช้ในการประเมินมูลค่า	30 ปี โดยเริ่มตั้งแต่มิถุนายน 2563 – พฤษภาคม 2593	
วิธีประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ (Income Approach)	
สมมติฐานที่สำคัญ		
รวมพื้นที่สำหรับให้เช่า	พื้นที่ให้เช่ารวม 32,072 ตารางเมตร ประกอบด้วย - พื้นที่เช่าอาคารสำนักงาน 31,918 ตารางเมตร - พื้นที่เช่าร้านค้า 154 ตารางเมตร	
อัตราการเช่าพื้นที่สำนักงาน (Occupancy Rate)	- ปีที่ 1 : ร้อยละ 91.6 - ปีที่ 2 : ร้อยละ 92.3 - ปีที่ 3 : ร้อยละ 96.9 - ปีที่ 4 : ร้อยละ 97.1	- ปีที่ 1 - 2: ร้อยละ 95 - ปีที่ 3 ขึ้นไป : ร้อยละ 98



ผู้ประเมินทรัพย์สิน	บริษัท กรุงสยามประเมินค่า ทรัพย์สิน จำกัด	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด
	- ปีที่ 5 ขึ้นไป : ร้อยละ 97.5	
อัตราค่าเช่าตลาดพื้นที่ สำนักงาน	การคำนวณอัตราค่าเช่า - ในช่วงก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าจะ อ้างอิงตามอัตราค่าเช่าในสัญญาเช่า - ในช่วงหลังจากครบกำหนดสัญญา เช่าจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าตลาด ตามสมมติฐานของผู้ประเมินมูลค่า ทรัพย์สินที่อัตราประมาณ 685 บาท/ตรม./เดือน	การคำนวณอัตราค่าเช่า - ในช่วงก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าจะ อ้างอิงตามอัตราค่าเช่าในสัญญาเช่า - ในช่วงหลังจากครบกำหนดสัญญาเช่า จะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าตลาด ตาม สมมติฐานของผู้ประเมินมูลค่า ทรัพย์สินที่อัตราประมาณ 695 บาท/ ตรม./เดือน
อัตราการเติบโตของค่า เช่าพื้นที่สำนักงาน	- ปีที่ 2 : ร้อยละ 3.0 ต่อปี - ปีที่ 3 ขึ้นไป : ร้อยละ 4.0 ต่อปี	ร้อยละ 4.0 ต่อปี
อัตราคิดลด	ร้อยละ 9.50	ร้อยละ 9.50

#### 2.4.3. รายละเอียดเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี

กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในอาคารกรีฑาหัวเว่ย แอท ไบเทค เมื่อวันที่ 20 สิงหาคม 2563 อันเป็น  
ทรัพย์สินที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ดังรายละเอียดตามตาราง

รายละเอียดการลงทุน	
ทรัพย์สินเข้าลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> <li>สิทธิการเช่าพื้นที่ระยะยาวบางส่วนในโครงการกรีฑาหัวเว่ย แอท ไบเทค <ol style="list-style-type: none"> <li>พื้นที่ส่วนสำนักงานให้เช่าของอาคารสำนักงานกรีฑาหัวเว่ย แอท ไบเทค (ชั้น 10 ถึงชั้น 28 และชั้น 9 บางส่วน) และพื้นที่เช่าร้านค้าปลีก (ชั้น G)</li> <li>พื้นที่ส่วนกลางส่วนสำนักงาน เช่น พื้นที่ทางเดินส่วนสำนักงาน พื้นที่ลิฟต์ส่วนสำนักงาน พื้นที่โถงลิฟท์ และ ห้องน้ำ เป็นต้น รวมถึงพื้นที่ชั้น 29 และชั้นดาดฟ้า</li> <li>พื้นที่จอดรถส่วนอาคารสำนักงานกรีฑาหัวเว่ย แอท ไบเทค ชั้น B1 – B3</li> <li>พื้นที่ตั้งงานระบบบางส่วนของอาคารสำนักงานกรีฑาหัวเว่ย แอท ไบเทค</li> </ol> </li> <li>กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการกรีฑาหัวเว่ย แอท ไบเทค <ol style="list-style-type: none"> <li>กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ประเภทงานระบบอาคารที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการในส่วนของอาคารสำนักงาน ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ระบบไฟฟ้า (ยกเว้นสถานีไฟฟ้าย่อย) ระบบสุขาภิบาล (ยกเว้นระบบบำบัดน้ำเสีย และถังเก็บน้ำประปา) ระบบการสื่อสาร</li> </ol> </li> </ol>

รายละเอียดการลงทุน	
	<p>ระบบลิฟต์โดยสารและบันไดเลื่อน ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย (บางส่วน) ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบจัดการและควบคุมอาคารอัตโนมัติ (Building Automation System)</p> <p>2.2 กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ประเภทงานระบบอาคารในส่วนของที่จอดรถของอาคารสำนักงาน</p> <p>2.3 กรรมสิทธิ์ในอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งอาคารสำนักงาน หรือการประกอบธุรกิจ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการภัทรทาวเวอร์ แอท ไบเทค</p>
ระยะเวลาลงทุน	30 ปี นับจากวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า โดยสิทธิการเช่าจะสิ้นสุดในวันที่ 19 สิงหาคม พ.ศ. 2593
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	20 สิงหาคม 2563
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	3,331,020,000 บาท <sup>1</sup>
ผู้ให้เช่าอาคารสำนักงาน	บริษัท ปริณทร จำกัด
ผู้ขายสังหาริมทรัพย์	บริษัท ปริณทร จำกัด และ บริษัท เพนต้า 591 จำกัด
ราคาประเมินของทรัพย์สิน ณ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2563	<ul style="list-style-type: none"> <li>2,999,000,000 บาท (ประเมินโดย บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด)</li> <li>3,001,000,000 บาท (ประเมินโดย บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด)</li> </ul>

หมายเหตุ <sup>1</sup>รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน แต่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ทั้งนี้ การเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์จากการเพิ่มทรัพย์สิน โดยการดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์ และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน โดยใช้แหล่งเงินทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์มูลค่า 2,738 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 700 ล้านบาท

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินก่อนการลงทุนโดยบริษัทประเมินทรัพย์สิน มีรายละเอียดดังข้อ 2.4.2.

(2) เรื่องรายละเอียดทรัพย์สินหลักที่ลงทุนส่วนอาคารภัทรทาวเวอร์ แอท ไบเทค

โดยการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 มีค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน ดังตารางต่อไปนี้

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน	จำนวนเงิน รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม (บาท)
ค่าธรรมเนียมค่าเช่าอนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์และยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์	866,621
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าผู้ประเมินราคาอิสระ ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าธรรมเนียมผู้จัดทำหน่วยทรัสต์ (Underwriting Fee) ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาผู้ยืมเงิน ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี ค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์การเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นต้น	62,075,707
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>62,942,328</b>

**2.4.4. ความเห็นของบริษัท และที่ปรึกษาทางการเงินเกี่ยวกับความเหมาะสมของราคาในการลงทุนทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มทุนครั้งที่ 1**

ราคาที่กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งที่ราคาสูงสุดไม่เกิน 3,300 ล้านบาทนั้นเป็นราคาที่สูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระสุดประมาณ 315 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 10.55 ตามวิธีรายได้ (Income Approach) ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่าราคาลงทุนสูงสุดดังกล่าวเป็นราคาที่เหมาะสม เนื่องจากเหตุผลดังต่อไปนี้

ประมาณการผลตอบแทนในปีแรกอยู่ในระดับที่เหมาะสม

ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าราคาลงทุนสูงสุดดังกล่าวเป็นราคาที่เหมาะสม โดยพิจารณาจากอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในปีแรกของกองทรัสต์หลังการลงทุนเพิ่มเติมสามารถเทียบเคียงได้กับอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในปีแรกของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น กล่าวคือ ตามประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในปีแรกตามงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติและประมาณการปันส่วนแบ่งกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่สอบทานโดยผู้ตรวจสอบบัญชี เท่ากับ 0.770 บาทต่อหน่วย และในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยการระดมทุนเพียงอย่างเดียว โดยไม่มีการกู้ยืมเงิน และใช้สมมติฐานเดียวกันกับที่ใช้จัดทำรายงานประมาณการ คาดว่าประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในปีแรกอยู่ที่ประมาณ 0.751 บาทต่อหน่วย

ทั้งนี้ หากเปรียบเทียบอัตราเงินจ่ายผู้ถือหน่วยทรัสต์และอัตราผลตอบแทนสุทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์กับอัตราเงินจ่ายผู้ถือหน่วยและอัตราผลตอบแทนสุทธิของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 และมีลักษณะที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม และมีขนาดมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาดเฉลี่ยย้อนหลัง 30 วันทำการ นับจากวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2563 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2563 ตั้งแต่ 5,000

ลำบากขึ้นไป และมีอายุคงเหลือของการลงทุนเฉลี่ยใกล้เคียงกับอายุคงเหลือของสิทธิการเช่าของกองทรัสต์ภายหลังการลงทุนเพิ่มเติม โดยสรุปมี จำนวน 3 กองทรัสต์ (ได้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ “TPRIME”, ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวจเจอร์ “GVREIT” และทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เอส ไพร์ม โกรท “SPRIME”) และ 1 กองทุน (ได้แก่ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท “CPTGF”) จะเห็นได้ว่าอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และอัตราผลตอบแทนสุทธิของกองทรัสต์ นั้นมีความเหมาะสมสามารถเทียบเคียงได้กับค่าเฉลี่ยรวม โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ชื่อย่อหลักทรัพย์	อัตราเงินจ่ายผู้ถือหน่วย (ร้อยละ) <sup>1</sup>	อัตราเงินลงทุน (ร้อยละ)	อัตราเงินจ่าย ประโยชน์ตอบแทน (ร้อยละ)
TPRIME (กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า 16.25 ปี)	3.88	0.42	3.46
GVREIT (สิทธิการเช่าคงเหลือ 21.44 ปี)	5.52	-	5.52
SPRIME (สิทธิการเช่าคงเหลือ 27.71 ปี)	5.71	2.87	2.84
CPTGF (สิทธิการเช่าคงเหลือ 24.38 ปี)	7.30	-	7.30
<b>ค่าเฉลี่ยรวม</b>	<b>5.60</b>	<b>0.82</b>	<b>4.78</b>
กองทรัสต์ BOFFICE <sup>2</sup>	5.70	0.25	5.45
กองทรัสต์ BOFFICE (กรณี ไม่มีการกู้ยืมเงิน) <sup>3</sup>	5.56	0.19	5.37

หมายเหตุ : <sup>1</sup> คำนวณจากอัตราเงินจ่ายผู้ถือหน่วยรวมย้อนหลัง 12 เดือน สำหรับรอบผลประกอบการสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ต่อมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาดเฉลี่ยย้อนหลัง 30 วันทำการ (วันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2563 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2563) และสำหรับกองทรัสต์ BOFFICE อ้างอิงจากอัตราประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วย (Projected Cash Distribution per Unit - DPU) ตามรายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการ วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ต่อสมมติฐานราคาเสนอขายที่ 13.5 บาท

<sup>2</sup>อ้างอิงประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่มีการปรับปรุงผลจากการจัดทำงบการเงินตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน และมาตรฐานกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ซึ่งมีสมมติฐานเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 600 ล้านบาท

<sup>3</sup>อ้างอิงจากประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่มีการปรับปรุงผลจากการจัดทำงบการเงินตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน และมาตรฐานกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน โดยปรับปรุงสมมติฐานในกรณีที่ไม่มีการกู้ยืมเงิน

ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ย ซึ่งจะมีผลต่อรายได้ของผู้เช่าอันอาจจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน ฐานะการเงินและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

#### 2.4.5. รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี

กองทรัสต์ไม่มีการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักในรอบระยะเวลาบัญชีวันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2563

### 2.5. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

#### 2.5.1. ลักษณะการจัดผลประโยชน์

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์ และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

ทั้งนี้รูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ได้แก่

##### 1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทรัสต์ ได้รับจากการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน และพื้นที่ร้านค้าให้แก่ผู้เช่าโดยตรง ซึ่งผู้เช่าพื้นที่สำนักงานไปประกอบกิจการของตนเอง โดยส่วนใหญ่กองทรัสต์คิดค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าเป็นอัตราคงที่ตามขนาดของพื้นที่ โดยสัญญาส่วนใหญ่ที่ทำกับผู้เช่าในปัจจุบันมีอายุสัญญา 3 ปี โดยผู้เช่าชำระค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายเดือนให้แก่กองทรัสต์

##### 2) รายได้อื่น

รายได้อื่นประกอบด้วย รายได้ค่าที่จอดรถ ค่าแอร์ล่วงหน้า ค่าสาธารณูปโภคที่เรียกเก็บจากผู้เช่า รายได้จากการบริการ รายได้จากการส่งเสริมการขายและค่าโฆษณา (ส่วนแบ่งกำไรจากรายได้ของสื่อจอภาพแอลซีดี) รายได้จากการให้เช่าและให้บริการพื้นที่งานระบบโทรคมนาคม รายได้ค่าปรับ และรายได้อื่นๆ

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โครงการมีผู้เช่าในธุรกิจที่หลากหลาย มีการกระจายตัวของผู้เช่าทั้งในด้านของประเภทธุรกิจ และขนาดพื้นที่เช่า โดยไม่ได้มีการพึ่งพิงผู้เช่ารายใดรายหนึ่งอย่างมีนัยสำคัญ โดยมีรายละเอียดแสดงได้ดังนี้

**ข้อมูลประเภทธุรกิจของผู้เช่าในโครงการกรีฑาเวอ์ แอท เอ็มควอเทียร์**

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	จำนวนผู้เช่า (ราย)	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนบน พื้นที่เช่า ทั้งหมด (ร้อยละ)	สัดส่วนบน รายได้ค่าเช่า ทั้งหมด (ร้อยละ)
ธุรกิจสินค้าอุปโภคบริโภค	28	21,307	43.08	45.88
ธุรกิจให้บริการ	35	12,469	25.21	28.90
ธุรกิจอีคอมเมิร์ซ (E-commerce)	3	3,614	7.31	7.32
ธุรกิจการเงินและการธนาคาร	9	3,173	6.42	7.33
หน่วยงานราชการ	2	1,849	3.74	4.35
ธุรกิจอุตสาหกรรมการผลิต	2	1,018	2.06	2.23
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และนายหน้า	4	1,117	2.26	2.50
ธุรกิจค้าปลีก	3	581	1.17	1.49
<b>รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่า</b>	<b>86</b>	<b>45,128</b>	<b>91.24</b>	<b>100.00</b>
พื้นที่ว่าง		4,332	8.76	
<b>รวมทั้งสิ้น</b>		<b>49,460</b>	<b>100.00</b>	

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 พื้นที่เช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ จะเข้าลงทุนประกอบด้วย พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ รวมถึงพื้นที่เช่าตามหนังสือแสดงเจตนากรณีในการเช่าและการบริการ

นอกจากนี้ข้อมูลอายุสัญญาเช่าที่จะครบอายุในแต่ละช่วงเวลาสามารถแสดงได้ดังตารางต่อไปนี้

ตารางผู้เช่าแบ่งตามปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า

ปีที่ครบกำหนด อายุสัญญาเช่า	พื้นที่ให้เช่าที่ครบ กำหนดอายุสัญญาเช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่ให้เช่าที่ครบ กำหนดอายุสัญญาเช่าบน พื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	สัดส่วนบนรายได้ ค่าเช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	จำนวนสัญญาที่ ครบกำหนดอายุ <sup>1</sup> (สัญญา)
2564	22,199	44.88	47.17	46
2565	18,965	38.34	42.38	31
2566	3,964	8.01	10.44	17
<b>รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่า</b>	<b>45,128</b>	<b>91.24</b>	<b>100.00</b>	<b>94</b>
พื้นที่ว่าง	4,332	8.76	-	-
<b>รวม</b>	<b>49,460</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>94</b>

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยพื้นที่เช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ จะเช่า  
ลงทุน ประกอบด้วย พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ รวมถึงพื้นที่เช่าตาม  
หนังสือแสดงเจตนาารมณในการเช่าและการบริการ

<sup>1</sup> ผู้เช่าบางรายได้ทำสัญญาเช่ามากกว่า 1 สัญญา ซึ่งแต่ละสัญญามีช่วงเวลาครบกำหนดอายุสัญญา  
เช่าที่แตกต่างกัน

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โครงการกรีฑาเวอ์ แอท เอ็มควอเทียร์มีอัตราเช่าพื้นที่  
เฉลี่ยตลอดปีบัญชี 2563 ของโครงการเท่ากับ ร้อยละ 94.62 และอัตราค่าเช่าที่ผู้เช่ามีการทำ  
สัญญาในปี 2563 อยู่ในช่วงประมาณ 954 – 1,350 บาท/ตร.ม./เดือน

ข้อมูลประเภทธุรกิจของผู้เช่าในโครงการกรีฑาเวอ์ แอท ไบเทค

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	จำนวนผู้เช่า (ราย)	พื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	สัดส่วนบน พื้นที่เช่า ทั้งหมด (ร้อยละ)	สัดส่วนบน รายได้ค่าเช่า ทั้งหมด (ร้อยละ)
ธุรกิจอุตสาหกรรมการผลิต	11	10,166	31.73	37.31
ธุรกิจให้บริการ	7	7,236	22.59	28.77
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และนายหน้า	7	4,847	15.13	17.54
ธุรกิจการเงินและการธนาคาร	1	1,407	4.39	4.66
ธุรกิจสินค้าอุปโภคบริโภค	10	2,603	8.13	11.00

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	จำนวนผู้เช่า (ราย)	พื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	สัดส่วนบน พื้นที่เช่า ทั้งหมด (ร้อยละ)	สัดส่วนบน รายได้ค่าเช่า ทั้งหมด (ร้อยละ)
ธุรกิจค้าปลีก	2	314	0.98	0.72
รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่า	38	26,573	82.95	100.00
พื้นที่ว่าง		5,463	17.05	
รวมทั้งสิ้น		32,036	100.00	

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 พื้นที่เช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ จะเข้าลงทุน ประกอบด้วย พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ รวมถึงพื้นที่เช่าตามหนังสือแสดงเจตนาารมณ์ในการเช่าและการบริการ

นอกจากนี้ข้อมูลอายุสัญญาเช่าที่จะครบอายุในแต่ละช่วงเวลาสามารถแสดงได้ดังตารางต่อไปนี้

ตารางผู้เช่าแบ่งตามปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า

ปีที่ครบกำหนด อายุสัญญาเช่า	พื้นที่ให้เช่าที่ครบ กำหนดอายุสัญญาเช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่ให้เช่าที่ครบ กำหนดอายุสัญญาเช่าบน พื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	สัดส่วนบนรายได้ ค่าเช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	จำนวนสัญญาที่ ครบกำหนดอายุ <sup>1</sup> (สัญญา)
2564	16,903	52.76	62.00	23
2565	680	2.12	2.96	3
2566	8,990	28.06	35.04	20
รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่า	26,573	82.95	100.00	46
พื้นที่ว่าง	5,463	17.05		-
รวม	32,036	100.00	100.00	45

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยพื้นที่เช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ จะเข้าลงทุน ประกอบด้วย พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ รวมถึงพื้นที่เช่าตามหนังสือแสดงเจตนาารมณ์ในการเช่าและการบริการ

<sup>1</sup> ผู้เช่าบางรายได้ทำสัญญาเช่ามากกว่า 1 สัญญา ซึ่งแต่ละสัญญามีช่วงเวลาครบกำหนดอายุสัญญาเช่าที่แตกต่างกัน



โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โครงการบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทคมีอัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปีบัญชี 2563 นับแต่กองทรัสต์เข้าลงทุนโครงการเท่ากับ ร้อยละ 90.52 และอัตราค่าเช่าที่ผู้เช่ามีการทำสัญญาในช่วงระยะเวลาข้างต้น อยู่ในช่วงประมาณ 630 - 885 บาท/ตร.ม./เดือน

## 2.5.2. รายละเอียดของผู้เช่าที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

### ผู้เช่าที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับทรัสต์

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) (“ธนาคารกสิกรไทย”) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งถือหุ้นใน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (“บลจ.กสิกรไทย”) (“ทรัสต์”) ประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ดังนั้นธนาคารกสิกรไทยจึงเป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับทรัสต์ และธนาคารกสิกรไทยได้เข้าทำสัญญาเช่าและบริกรกับกองทรัสต์ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ณ 31 ธันวาคม 2563 ธนาคารกสิกรไทยในฐานะผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าและบริกรเพื่อประกอบธุรกิจบนที่ตั้งโครงการบริหารทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ พื้นที่ประมาณ 1,640 ตารางเมตร มีกำหนดระยะเวลาเช่าและบริกร 3 ปีนับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2561 โดยเงื่อนไขการเช่าและบริกร รวมถึงอัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปในมาตรฐานเช่นเดียวกับที่กองทรัสต์ ได้เสนอให้กับผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายอื่นของโครงการบริหารทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวแล้ว เห็นว่าธุรกรรมดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ และมีได้ขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ธนาคารกสิกรไทยเป็นบริษัทขนาดใหญ่ ประกอบกับอยู่ในกลุ่มธุรกิจการเงินธนาคารจึงทำให้สัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าทางการเงินธนาคารในโครงการให้มีสัดส่วนที่เพิ่มมากขึ้น ซึ่งเป็นผลให้ส่วนผสมผู้เช่า (Tenant Mix) มีสัดส่วนการกระจายตัวที่ดีขึ้น โดยเงื่อนไขการเช่าและบริกรรวมถึงอัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปในมาตรฐานเช่นเดียวกับที่กองทรัสต์ ได้เสนอให้กับผู้เช่าพื้นที่รายอื่นของโครงการบริหารทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์

### ผู้เช่าที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

สืบเนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) ที่แพร่ระบาดอย่างรุนแรงในหลายประเทศทั่วโลก รวมถึงประเทศไทยตั้งแต่ช่วงไตรมาสที่ 1 ของปี 2563 ซึ่งส่งผลกระทบในวงกว้างต่อเศรษฐกิจและภาคธุรกิจต่างๆ ซึ่งเกิดขึ้นระหว่างการดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง คือ อาคารสำนักงานบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทค ทางกองทรัสต์มีการเข้าทำสัญญาเช่าและบริกรกับบริษัท ปริณทร จำกัด บนพื้นที่ประมาณ 3,636 ตารางเมตร ที่มีแนวโน้มผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่จะขอยกเลิกการเช่าพื้นที่บางส่วนก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญา หรือไม่ต่อสัญญาเช่าภายหลังครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญา เนื่องจากผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) ต่อธุรกิจของผู้เช่า เพื่อลดความเสี่ยงของกองทรัสต์ ด้วยค่าเช่าของผู้เช่าเดิม และมีระยะเวลาเช่า 1 ปีนับตั้งแต่วันที่ 20 สิงหาคม 2563 ซึ่งเป็นวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง หรือมีผลเริ่มเช่านับแต่วันที่ผู้เช่าข้างต้นสิ้นสุดสัญญาหรือยกเลิกการเช่าพื้นที่ข้างต้นและสิ้นสุดการเช่าในวันที่ 19 สิงหาคม 2564 ตามที่ระบุใน

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ โดยสามารถดาวน์โหลดได้ที่เว็บไซต์ของกองทรัสต์ [www.bofficereit.com](http://www.bofficereit.com)

ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัท ปริณทร จำกัด (“ปริณทร”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ได้เข้าทำสัญญาเช่าและบริการกับกองทรัสต์ พื้นที่ประมาณ 1,312 ตารางเมตร มีกำหนดระยะเวลาการเช่าและบริการ 1 ปี และชำระในอัตราค่าเช่าตามหลักการข้างต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์พิจารณาการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวแล้ว เห็นว่าธุรกรรมดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ และมีได้ขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้บริษัทปริณทร จำกัด เป็นเจ้าของศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทคซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ mixed-use เช่นเดียวกับโครงการกรีฑาเวเบอร์ แอท ไบเทค โดยมีเงื่อนไขการเช่าและบริการรวมถึงอัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามที่ระบุชี้แจงในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์

### 2.5.3. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท กริซแมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทก่อตั้งเมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2556 มีวัตถุประสงค์เพื่อบริหารอสังหาริมทรัพย์ ปัจจุบันบริษัท กริซแมนเนจเม้นท์ จำกัด ได้ดำเนินธุรกิจมาเป็นเวลากว่า 7 ปี โดยมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานที่อยู่ภายใต้การดำเนินงาน จำนวน 5 โครงการ ได้แก่ 1) อาคารสมัชชาวณิช 2 (UBC II) 2) โครงการกรีฑาเวเบอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ 3) โครงการกรีฑาเวเบอร์ แอท ไบเทค 4) โครงการกรีฑาเวเบอร์ แอท สาทร 5) โครงการซัมเมอร์ ลาซาล (Summer Lasalle) โดยมีรายละเอียดดังนี้

#### 1) ค่าตอบแทนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจากกองทรัสต์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เป็นรายเดือน ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) ซึ่งคิดเป็นไม่เกินอัตราร้อยละ 7.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน รวมกับค่าธรรมเนียมผันแปร (Variable Fee) ซึ่งคิดเป็นไม่เกินอัตราร้อยละ 3.00 ของกำไรจากการดำเนินงาน รวมทั้งเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ หรือผู้เช่ารายเก่าที่ขยายพื้นที่เช่าเพิ่มเติมสำหรับอาคารกรีฑาเวเบอร์ แอท ไบเทค ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) เป็นผู้จัดหาหรือแนะนำ เป็นรายครั้ง ซึ่งคิดไม่เกินอัตราค่าเช่าและค่าบริการ 3 เดือนต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการ 3 ปี และแปรผันตามระยะเวลาของสัญญา หรือตามอัตราที่กองทรัสต์จ่ายจริงกรณีที่กองทรัสต์มีการว่าจ้างบุคคลที่สาม หรือเทียบเคียงตามอัตรากลาง ตามที่สัญญาจะได้ออกมาเพิ่มเติม

โดยค่าตอบแทนจะมีเพดานอัตราค่าธรรมเนียมในอัตรารวมกันไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

#### 2) ความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัท กริซแมนเนจเม้นท์ จำกัด (ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) และบริษัท กริซ ริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (ผู้จัดการกองทรัสต์) ต่างเป็นบริษัทย่อยในกลุ่มบริษัท

บริษัท บริษัทรัสโฮลดิ้ง จำกัด โดย บริษัท บริษัทรัสโฮลดิ้ง จำกัด ถือหุ้น บริษัท บริษัท รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในอัตราร้อยละ 70 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด และถือหุ้นในบริษัท บริษัทแมนเนจเม้นท์ จำกัด ในอัตราร้อยละ 70 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดเช่นกัน

**3) อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์**

บริษัท บริษัทแมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (Property Manager) เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน ปัจจุบันทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่อาคารสำนักงานอื่น ๆ ซึ่งพัฒนาโดยกลุ่มบริษัท

- 3.1) อาคารสำนักงานสมัชชชาวนิธิ 2 (UBC II) ตั้งอยู่บริเวณถนนสุขุมวิทตอนต้น
- 3.2) โครงการกรีทาวเวอร์ แอท สาทร ตั้งอยู่บริเวณพื้นที่สาทร-สีลม
- 3.3) โครงการซัมเมอร์ ลาซาล (Summer Lasalle) ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่สุขุมวิท-บางนาตราด

ดังนั้น จึงอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดหาผู้เช่าระหว่างทรัพย์สินของกองทรัสต์ และอาคารสำนักงานอื่นที่บริษัท บริษัทแมนเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อยู่

อย่างไรก็ดี ถึงแม้ว่าอาคารสำนักงานสมัชชชาวนิธิ 2 และโครงการกรีทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์จะอยู่ในทำเลที่ใกล้เคียงกัน แต่ว่าเกรดของอาคารทั้งสองมีความแตกต่างกัน กล่าวคือ อาคารสำนักงานสมัชชชาวนิธิ 2 เป็นอาคารสำนักงานเกรด B ในขณะที่ โครงการกรีทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ เป็นอาคารสำนักงานเกรด A ซึ่งจะมีความแตกต่างกันในองค์ประกอบของอาคารที่สำคัญตามนิยามอาคารสำนักงานเกรด A เช่น เพดานพื้นที่เช่าสูงอย่างน้อย 2.8 เมตร ผังพื้นที่เช่าไม่มีเสากลางห้อง และมีระบบควบคุมการเข้า-ออกอาคารและลิฟท์ในแต่ละชั้น เป็นต้น รวมไปถึงอายุของอาคารที่ทั้งสองอาคารมีความแตกต่างกัน จึงส่งผลให้มีตำแหน่งทางการตลาด (Positioning) และอัตราค่าเช่าที่แตกต่างกัน ดังนั้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของสองโครงการดังกล่าว จะมีความแตกต่างกันอย่างชัดเจน ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นว่าโอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทั้งสองโครงการจึงเป็นไปได้น้อย และในส่วนของโครงการกรีทาวเวอร์ แอท ไบเทค ซึ่งตั้งอยู่บริเวณบางนาและเป็นสำนักงานเกรด A ซึ่งมีระยะห่างไกลจากอาคารสำนักงานสมัชชชาวนิธิ 2

โครงการกรีทาวเวอร์ แอท สาทร ซึ่งตั้งอยู่บริเวณถนนสาทรใต้ ซึ่งเป็นโครงการที่มีระยะห่างไกลจากตัวโครงการกรีทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และโครงการกรีทาวเวอร์ แอท ไบเทค มีการออกแบบที่แตกต่างจากอาคารสำนักงานทั่วไปและกลุ่มลูกค้าคนละกลุ่ม ส่วนโครงการซัมเมอร์ ลาซาล (Summer Lasalle) มีการเปิดตัวเฟสแรกและอยู่ระหว่างการก่อสร้างเฟสต่อไป ซึ่งทำเลใกล้เคียงกับโครงการกรีทาวเวอร์ แอท ไบเทค แต่ด้วยโครงการซัมเมอร์ ลาซาลเป็นสำนักงานออฟฟิศแคมปัสในลักษณะอาคารสำนักงาน Low Rise และเป็นกลุ่มลูกค้าคนละกลุ่มกับโครงการกรีทาวเวอร์ แอท ไบเทค

จากปัจจัยข้างต้น จึงอาจกล่าวได้ว่าโอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท บริษัทแมนเนจเม้นท์ จำกัด นั้นอาจเป็นไปได้น้อย

**4) แนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest)**

บริษัท ภัทรแมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เนื่องจากเป็นบริษัทในกลุ่มเดียวกันกับภัทรบุรี เช่นเดียวกับผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้น เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

**4.1) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีดังต่อไปนี้**

- (ก) ในการทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- (ข) ธุรกรรมที่กองทรัสต์ จะเข้าทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
- (ค) บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
- (ง) การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล

**4.2) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้**

- (ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (ข) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกรรมการอิสระจะต้องให้ความเห็นถึงความเหมาะสมในการทำธุรกรรมดังกล่าวในที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- (ค) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

**4.3) นโยบายการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

- (ก) การทำธุรกรรมประเภทต่าง ๆ ระหว่างกองทรัสต์ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (ข) นอกจากนี้ กองทรัสต์ จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และนักลงทุนทั่วไปโดยผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์

#### 4.4) การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่จัดให้มี ปฏิบัติตาม และปรับปรุงมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมทั้งเปิดเผยความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และตรงต่อความเป็นจริงให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ที่ทราบ นอกจากนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่ดำเนินการใด ๆ อันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

รวมทั้งกองทรัสต์ได้จัดทำข้อตกลงกับบริษัท ภัทรบุรี จำกัด เพื่อลดความเสี่ยงการขัดแย้งทางผลประโยชน์อันเนื่องมาจากโครงการในอนาคตที่กลุ่มภัทรบุรีพัฒนาบนพื้นที่โครงการ Mixed-use ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค กับทรัพย์สินที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง คือ อาคารภัทรทาวเวอร์ แอท ไบเทค โดยมีเงื่อนไขเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ดังนี้

##### (1) การสิทธิในการซื้อหรือเช่าสำหรับโครงการอนาคต

ในกรณีโครงการในอนาคตก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมนำไปจัดหารายได้ และมีอัตราการใช้บริการหรือการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) เกินกว่าร้อยละ 90 ของอาคารใดอาคารหนึ่ง ผู้ให้สัญญาจะต้องแจ้งกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรโดยระบุข้อมูลของโครงการในอนาคตที่เพียงพอสำหรับกองทรัสต์ในการพิจารณาลงทุน เพื่อให้กองทรัสต์พิจารณาทำคำเสนอตอบกลับให้แก่ผู้ให้สัญญา โดยเมื่อกองทรัสต์แสดงความประสงค์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวไปยังผู้ให้สัญญาโดยระบุข้อกำหนด ราคา ระยะเวลา และเงื่อนไขเกี่ยวกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว คู่สัญญาดังกล่าวจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการเจรจาเงื่อนไขเกี่ยวกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

หมายเหตุ โครงการในอนาคต หมายถึงโครงการอาคารสำนักงาน ไม่ว่าจะเป็นอาคารใดอาคารหนึ่งและ/หรือทั้งหมดที่มีคุณสมบัติและอยู่ในเกรดเทียบเคียงกันกับทรัพย์สินที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ที่อาจมีการพัฒนาขึ้นบนพื้นที่โครงการไบเทค

##### (2) ข้อตกลงเกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในตลอดช่วงระยะเวลาที่กองทรัสต์แต่งตั้งให้ภัทร รีท แมนเนจเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกัน เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอาคารภัทรทาวเวอร์ แอท ไบเทค

- (ก) บริษัท ภัทรบุรี จำกัดตกลงดำเนินการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยเพื่อเช่าพื้นที่และใช้บริการในทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์ และรักษาผู้เช่ารายย่อยที่มีอยู่เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ โดยจะไม่

ดำเนินการใด ๆ โดยทุจริต หรือโดยไม่เป็นธรรมอันส่งผลให้ผู้เช่ารายย่อยที่เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์ในปัจจุบันยกเลิกสัญญา หรือไม่ต่อสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการพื้นที่ดังกล่าว และเข้าทำสัญญาเพื่อเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานอื่นของผู้ให้เช่าสัญญาหรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยอันไม่ชอบธรรม ทั้งนี้ เว้นแต่ผู้เช่ารายย่อยมีความประสงค์จะขอย้ายหรือเฉพาะเจาะจงอาคารสำนักงานอื่นของผู้ให้เช่าสัญญาเอง ไม่ให้นำข้อตกลงนี้มาบังคับใช้

- (ข) บริษัท ภริชบุรี จำกัด จะดำเนินการให้กลุ่มบุคคลเดียวกันตกลงว่าจะไม่นำข้อมูลทางการค้าใด ๆ ของกองทรัสต์ไปใช้เพื่อประโยชน์ไม่ว่าแก่ตนเองหรือบุคคลอื่นใด เว้นแต่เพื่อประโยชน์ของการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือ เว้นแต่เป็นข้อมูลอันเป็นที่เปิดเผยต่อสาธารณชนทั่วไป
- (ค) หากผู้ให้เช่าสัญญา และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันเป็นผู้มีหน้าที่ในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยในโครงการในอนาคต บริษัท ภริชบุรี จำกัดตกลงจะดำเนินการดังนี้
- ในกรณีที่ทรัพย์สินที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งมีบริเวณ (Zone) และขนาดพื้นที่ว่างให้เช่าที่ตรงตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่ารายย่อยรายใหม่หรือผู้เช่ารายย่อยรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติม (“ผู้สนใจเช่าพื้นที่”) ที่เทียบเท่าหรือใกล้เคียงกันกับความต้องการของผู้สนใจเช่าพื้นที่ จะดำเนินการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทำการยื่นเสนอพื้นที่ให้เช่าสำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งแก่ ผู้สนใจเช่าพื้นที่ ก่อนการเสนอพื้นที่ให้เช่าของโครงการในอนาคตให้ผู้สนใจเช่าพื้นที่พิจารณา หรือยื่นเสนอพื้นที่ให้เช่าในทรัพย์สินที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง แก่ผู้สนใจเช่าพื้นที่พร้อมกันกับการเสนอพื้นที่ให้เช่าของโครงการในอนาคตในกรณีที่ผู้สนใจเช่าพื้นที่ระบุพื้นที่โครงการในอนาคตเป็นการเฉพาะเจาะจง
  - ดำเนินการให้การกำหนดค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่ารายย่อย ให้เป็นไปตามอัตราตลาด (สำหรับทรัพย์สินประเภทเดียวกับทรัพย์สินที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งและโครงการในอนาคต)

## 5) มาตรการดำเนินการหากผู้เช่ารายปัจจุบันไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาได้

โดยปัจจุบันผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีวิธีการปฏิบัติดังนี้

- 5.1) ในกรณีที่ผู้เช่าติดค้างค่าเช่าและค่าบริการ ในงวดใดงวดหนึ่งและไม่มาชำระให้ครบถ้วนภายในกำหนด ผู้เช่าต้องยินยอมชำระค่าปรับ และให้ถือว่าผู้เช่าผู้นั้นกระทำความผิดสัญญาในสาระสำคัญ โดยผู้ให้เช่ามีสิทธิยกเลิกสัญญา และมีสิทธิโดยชอบด้วยกฎหมายในการเข้าครอบครองสำนักงานและ/หรือริบเงินประกันความเสียหาย โดยถือว่าสัญญาเป็นที่สิ้นสุดและผู้เช่าผู้นั้นยินยอมชำระค่าปรับและค่าเสียหาย ตลอดจนชำระค่าใช้จ่ายอื่นใดเกี่ยวกับการทวงถามและการบังคับชำระหนี้ทุกประการ

- 5.2) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการทวงถามการจ่ายค่าเช่าทั้งหมด 3 ครั้ง ภายในระยะเวลาที่กำหนด หากผู้เช่าไม่มาชำระหนี้ให้ครบถ้วนภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ถือว่าสัญญาได้สิ้นสุดลง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะใช้สิทธิโดยชอบด้วยกฎหมายที่จะเข้าครอบครองสำนักงานและ/หรืองดการให้บริการทั้งหมดโดยทันที

## 2.6. การกู้ยืมเงิน

### 2.6.1. นโยบายการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม โดยจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงิน หรือการก่อภาระผูกพันตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ต้องเป็นการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

- 1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
- 2) นำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
- 3) นำมาใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์
- 4) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ หรือที่กองทรัสต์ มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- 5) ชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
- 6) เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์ และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินจะกระทำโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และในกรณีที่เป็น การกู้ยืมเงินเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าตามวัตถุประสงค์ที่ 3) หรือเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วที่กองทรัสต์ มีกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าตามวัตถุประสงค์ที่ 4) กองทรัสต์จะต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่า

ในส่วนของอัตราส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ กองทรัสต์มีข้อจำกัดในการกู้ยืมเงินได้ไม่เกินอัตราส่วนร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ และในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment grade) มูลค่าการกู้ยืมจะไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยอัตราส่วนดังกล่าวจะคำนวณโดยการนับรวมการกู้ยืม และทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

ซึ่งการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนนั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับประโยชน์จากต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ที่ต่ำลงเมื่อเทียบกับการลงทุนในทรัพย์สินโดยใช้เงินที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่นักลงทุนเพียงอย่างเดียว โดยอัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ต้องชำระในการกู้ยืมเงินในครั้งนี้อยู่ใน



เกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับอัตราการกู้ยืมเงินของลูกค้านิติที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของตนที่ประกอบธุรกิจสำนักงานให้เช่า และอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน

### 2.6.2. ประโยชน์จากการกู้ยืม

การกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนนั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ เนื่องจากผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับประโยชน์จากต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ที่ต่ำลงเมื่อเทียบกับการลงทุนในทรัพย์สินโดยใช้เงินที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่นักลงทุนเพียงอย่างเดียว โดยอัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ต้องชำระในการกู้ยืมเงินในครั้งนี้ก็อยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับอัตราการกู้ยืมเงินของลูกค้านิติที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของตนที่ประกอบธุรกิจสำนักงานให้เช่า และอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน (เช่น ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับสิทธิระหว่างเจ้าหนี้และผู้ถือหุ้น/หน่วยทรัสต์ และปัจจัยความเสี่ยงอื่น ๆ) อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์ได้รับข้อเสนอในการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ที่มีข้อกำหนดและเงื่อนไขดีกว่าในปัจจุบัน เช่น อัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ยาวนานกว่า หรือไม่มีหลักประกันการกู้ยืม เป็นต้น ทางผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงก่อนการใช้งบการเงินดังกล่าว รวมถึงจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะกู้ยืม ตลอดจนเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการกู้ยืมและหลักประกัน

### 2.6.3. สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมและรายละเอียดการวางหลักประกันการกู้ยืมเงิน

การลงทุนของกองทรัสต์ในปัจจุบันนั้นใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารกสิกรไทย ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกันทางธุรกิจ และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องระหว่างทรัสต์ของกองทรัสต์ กับผู้ให้กู้หรือระหว่างคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญเบื้องต้น ดังต่อไปนี้

#### ตารางสรุปรายละเอียด เงื่อนไข การกู้ยืมเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กึ่งออฟฟิศ

ผู้ให้กู้	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด กระทำการแทนในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กึ่งออฟฟิศ
เงินกู้ (ล้านบาท)	เงินกู้ที่ 1 ประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,720 ล้านบาทเพื่อใช้สำหรับชำระคืนเงินกู้ยืมเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก เงินกู้ที่ 2 ประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 700 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มทุนครั้งที่ 1 เงินสินเชื่อที่ 3 ประเภทหนังสือค้ำประกัน ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนโดยพิจารณาทบทวนหรือต่ออายุระยะเวลาวงเงินทุกปี จำนวน 4 ล้านบาท เพื่อใช้ค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าต่อการไฟฟ้าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก



อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยในอัตรา MLR (Minimum Loan Rate) ลบอัตราร้อยละที่ระบุตามสัญญากู้ยืมเงิน
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้	ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ไม่เกิน 5 ปีนับแต่วันเบิกถอนเงินกู้ครั้งแรก
การชำระเงินต้นของวงเงิน	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
หลักประกันการกู้ยืมวงเงินกู้ที่ 1	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาเช่าพื้นที่โครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์</li> <li>2. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนงานระบบ หรือระบบสาธารณูปโภค เครื่องมือ รวมถึงอุปกรณ์ต่าง ๆ และ/หรือสิทธิเรียกร้องภายใต้สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์โครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์</li> <li>3. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาบริการพื้นที่ส่วนกลาง</li> <li>4. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาให้บริการสาธารณูปโภค</li> <li>5. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาให้บริการพื้นที่จอดรถ</li> <li>6. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์</li> <li>7. การสลักหลังกรมธรรม์ประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท (Property All Risk Insurance) และกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของโครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ยกเว้นประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก โดยระบุชื่อผู้ให้กู้เป็นผู้รับประโยชน์ร่วม (Co-Beneficiary) และ/หรือ เป็นผู้เอาประกันร่วม (Co-Insured)</li> </ol>
หลักประกันการกู้ยืมวงเงินกู้ที่ 2	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. การก่อหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาเช่าพื้นที่โครงการริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค</li> <li>2. การก่อหลักประกันทางธุรกิจบนงานระบบ หรือระบบสาธารณูปโภค เครื่องมือ รวมถึงอุปกรณ์ต่าง ๆ และ/หรือสิทธิเรียกร้องภายใต้สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์โครงการริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค</li> <li>3. การก่อหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาบริการพื้นที่ส่วนกลาง</li> <li>4. การก่อหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาให้บริการสาธารณูปโภค</li> <li>5. การก่อหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาให้บริการพื้นที่จอดรถ</li> <li>6. การก่อหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์</li> <li>7. การสลักหลังกรมธรรม์ประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท (Property All Risk Insurance) และกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของโครงการริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค</li> </ol>

	<p>ยกเว้นประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก โดยระบุชื่อผู้ให้กู้เป็นผู้รับประโยชน์ร่วม (co-beneficiary) และ/หรือ เป็นผู้เอาประกันร่วม (co-insured) นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งคู่สัญญาจะได้ตกลงกัน</p> <p>"การก่อหลักประกันทางธุรกิจ" หมายถึง การตราทรัพย์สินเพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้ตามพระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ. 2558 ซึ่งสิทธิเรียกร้องสามารถนำมาเป็นหลักประกันได้ รวมถึง สิทธิเรียกร้องที่จะได้รับเงินค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง และสิทธิในเงินฝากในบัญชีที่เกี่ยวข้อง และผู้ให้กู้จะบังคับหลักประกันได้ เมื่อมีเหตุบังคับหลักประกัน ตามที่ระบุไว้ในสัญญาหลักประกัน รวมถึงเหตุผิดสัญญาภายใต้สัญญาเงินกู้ (อาทิเช่น ผู้กู้ไม่ชำระหนี้เงินที่ถึงกำหนด ผู้กู้ผิดข้อปฏิบัติภายใต้เอกสารทางการเงิน รวมทั้งผู้กู้ล้มละลาย เป็นต้น) และ ผู้ให้กู้ได้มีหนังสือแจ้งเหตุบังคับหลักประกันแก่คู่สัญญาตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ</p>
--	---

**สถานะของการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบบัญชีปี 2563**

จำนวนเงินต้นคงค้าง (บาท)	2,420,000,000
มูลค่าสินทรัพย์รวม (บาท)	10,511,966,229
อัตราส่วนหนี้สินเงินกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (ร้อยละ)	23.02
การปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินของสัญญากู้ยืมเงิน (Financial Covenants)	กองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงิน ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

**3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน**

**3.1. ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย**

รายงานเศรษฐกิจของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (Office of The National Economic and Social Development Council; NESDB) รายงานว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2563 ลดลงร้อยละ 6.1 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 2.3 ในปี 2562 โดยมูลค่าการส่งออกสินค้า การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมลดลงร้อยละ 6.6 ร้อยละ 1.0 และร้อยละ 4.8 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ -0.8 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 3.3 ของ GDP

ส่วนในปี 2564 NESDB คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.5 – 3.5 โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญ ประกอบด้วย (1) แนวโน้มการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก (2) แรงขับเคลื่อนจากการใช้จ่ายภาครัฐ (3) การกลับมาขยายตัวของอุปสงค์ภาคเอกชนในประเทศ และ (4) การปรับตัวตามฐานการขยายตัวที่ต่ำผิดปกติในปี 2563 ทั้งนี้ คาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์ สรอ. จะขยายตัวร้อยละ 5.8 การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 2.0 และร้อยละ 5.7 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 1.0 – 2.0 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.3 ของ GDP อย่างไรก็ตาม

การฟื้นตัวของเศรษฐกิจในระยะต่อไปยังมีปัจจัยเสี่ยงและข้อจำกัดจากความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 แนวโน้มความล่าช้าในการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว เงื่อนไขด้านฐานะการเงินของภาครัฐครัวเรือนและภาคธุรกิจ รวมทั้งความเสี่ยงจากสถานการณ์ภัยแล้ง และความผันผวนของเศรษฐกิจและระบบการเงินโลก

เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2563 ที่ประชุมมีมติคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ในระดับต่ำสุดเป็นประวัติการณ์ที่ร้อยละ 0.50 ต่อปี โดยประเมินว่า เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้น แต่การฟื้นตัวจะยังเป็นไปอย่างช้าๆ จึงยังมีความจำเป็นต้องได้รับแรงสนับสนุนจากอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่อยู่ในระดับต่ำอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวของเศรษฐกิจยังมีความไม่แน่นอนสูงจากสถานการณ์และมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ระลอกใหม่ และประสิทธิภาพและการกระจายวัคซีนป้องกันโรคโควิด-19 รวมถึงการว่างงานที่อยู่ในระดับสูง ขณะที่สถานการณ์ด้านการเงินแม้ว่าจะยังมีเสถียรภาพ แต่ยังคงมีความเปราะบางในภาคครัวเรือนและในธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SMEs) ทั้งนี้ การดำเนินนโยบายการเงินของไทยสอดคล้องกับประเทศเศรษฐกิจหลักและประเทศส่วนใหญ่ในภูมิภาคที่ประกาศคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ในระดับเดียวกับไตรมาสก่อนหน้า โดยธนาคารกลางสหรัฐ ประกาศคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ร้อยละ 0.00-0.25 ต่อปี พร้อมทั้งประกาศจะคงอัตราดอกเบี้ยไว้ในระดับดังกล่าวไปจนกว่าจะบรรลุเป้าหมายการจ้างงานเต็มศักยภาพและเงินเฟ้อปรับขึ้นสูงกว่าระดับเป้าหมาย

ล่าสุดในเดือนมกราคม 2564 คณะกรรมการนโยบายการเงินของไทยและธนาคารกลางของประเทศเศรษฐกิจหลักและประเทศในภูมิภาค ประกาศคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ในระดับเดิมที่ร้อยละ 0.50 ต่อปี

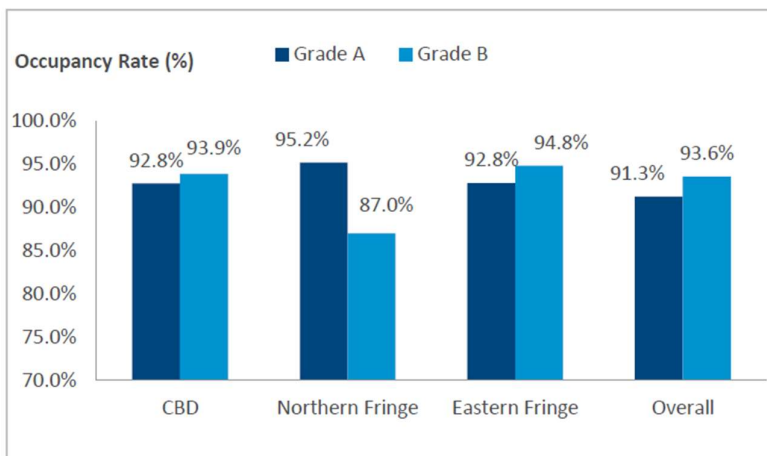
### 3.2. ภาพอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ส่วนพาณิชย์กรรมประเภทอาคารสำนักงาน

จากบทวิจัยของบริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด อุตสาหกรรมอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครไตรมาสที่ 4 ปี 2563 มีอุปทานของอาคารสำนักงานอยู่ที่ 9.1 ล้าน ตร.ม. ซึ่งในไตรมาสนี้มีอาคารสำนักงานที่สร้างแล้วเสร็จจำนวน 27,119 ตร.ม. ได้แก่ โครงการ Block 28 ณ สามย่าน อาคารซัมเมอร์ พอยท์ ณ สุขุมวิท 69 และอาคารเมืองไทยบนถนนจรัญสนิทวงศ์) และไตรมาสนี้มีอาคารสำนักงานคาดว่าจะแล้วเสร็จในระหว่างปี 2564 ประมาณพื้นที่ 478,290 ตร.ม.

ทั้งนี้ผู้เช่าที่มีการได้รับผลกระทบจาก COVID-19 และเศรษฐกิจชะลอตัว พบว่าส่วนใหญ่จะพิจารณาดำเนินการลดขนาดพื้นที่ที่ลดจนการขอลดค่าเช่าชั่วคราว หรือเปลี่ยนไปเช่าเป็นรูปแบบ Co-Working Space แต่อย่างไรก็ดีตลาดก็ยังมีอุปสงค์ใหม่จากอุตสาหกรรมต่าง เช่น ธุรกิจ e-commerce ธุรกิจโลจิสติกส์และธุรกิจเทคโนโลยี ที่มีการขยายธุรกิจ

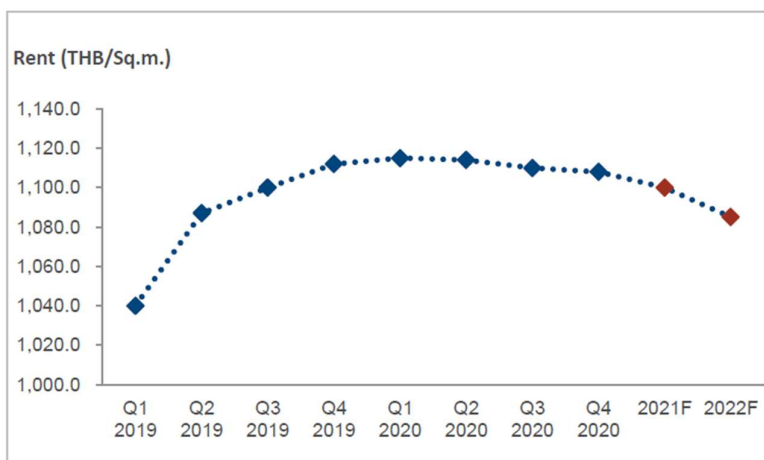
ในไตรมาสที่ 4 ปี 2563 มีอัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครร้อยละ 93.6 โดยย่านสุขุมวิทเป็นพื้นที่ที่มีอัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานสูงสุดในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) อยู่ที่ร้อยละ 94.7 ส่วนค่าเช่าเสนอขายอาคารสำนักงานเกรด A ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) เฉลี่ยอยู่ที่ 1,108 บาท/ตร.ม./เดือน โดยมีค่าเช่าเฉลี่ยอาคารสำนักงานเกรด A ในกรุงเทพมหานครอยู่ที่ระหว่าง 900 – 1,600 บาท และมีอัตราเติบโตของค่าเช่าเสนอขายลดลงเฉลี่ยร้อยละ 0.18 อันมีปัจจัยส่วนหนึ่งจากการลดค่าเช่าเพื่อช่วยเหลือผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบ COVID-19

กราฟอัตราการเช่าอาคารสำนักงาน ณ ไตรมาสที่ 4 ปี 2563



ที่มา : ฝ่ายวิจัย, บจ. คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

กราฟค่าเช่าเสนอขายเฉลี่ยอาคารสำนักงานเกรดเอในกรุงเทพมหานคร



ที่มา : ฝ่ายวิจัย, บจ. คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

#### 4. ปัจจัยความเสี่ยง

##### 1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจเผชิญความเสี่ยงอุปทานของพื้นที่สำนักงานให้เช่าในอนาคต ทั้งจากการเพิ่มขึ้นของอาคารสำนักงานให้เช่าแห่งใหม่นอกเหนือจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งการเพิ่มขึ้นของอุปทานดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อให้ผู้เช่าพื้นที่ย้ายสำนักงานไปอยู่ในอาคารสำนักงานแห่งใหม่ อันจะส่งผลกระทบต่ออัตราการเช่าพื้นที่ การต่อรองอัตราค่าเช่าพื้นที่ และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตามด้วยทำเลที่ตั้งของโครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ตั้งอยู่ในศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร (Central Business District; CBD) สภาพแวดล้อมที่โดดเด่นของโครงการ และตัวอาคารเชื่อมต่อโดยตรงกับระบบขนส่งสาธารณะรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) สถานีพร้อมพงษ์ ทำให้ทรัพย์สินมีข้อได้เปรียบ และมีความสามารถในการแข่งขันที่โดดเด่นเมื่อเปรียบเทียบกับอาคารสำนักงานอื่น สำหรับโครงการริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท ใกล้สี่แยกบางนา อาคารสำนักงานติดกับศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค โดยสามารถเดินทางผ่านทางเดินเชื่อม (Sky Walk) ชั้น 2 ของศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทคเข้าสู่อาคารสำนักงานริชทาวเวอร์ แอท ไบเทคได้โดยตรง และทางเชื่อมดังกล่าวสามารถเชื่อมไปยังระบบขนส่งสาธารณะรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) สถานีบางนา ระยะทาง 150 เมตร และอยู่ใกล้กับทางขึ้นลงทางด่วนและทางพิเศษต่าง ๆ เช่น ทางพิเศษฉลองรัช ทางพิเศษเฉลิมมหานคร ทางพิเศษบูรพาวิถี และพื้นที่จอดรถให้บริการอย่างครบครัน และการออกแบบโครงสร้างอาคารสำนักงานแบบไร้เสาตั้งอยู่ตรงกลาง ทำให้เปิดกว้างให้ผู้เช่าสามารถเลือกปรับแต่งสถานที่ทำงานเพื่อสะท้อนอัตลักษณ์ตัวตนและเป็นไปตามรูปแบบและความประสงค์การใช้งานของแต่ละสำนักงานได้ ทำให้เกิดข้อได้เปรียบและเสริมสร้างจุดเด่นของทรัพย์สินหลักและทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์มีความสามารถในการแข่งขันเมื่อเปรียบเทียบกับอาคารสำนักงานอื่น

##### 2) ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการผิดนัดชำระค่าเช่าและ/หรือค่าบริการ และ/หรือยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนด ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการจัดเป็นแหล่งรายได้หลักของกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการผิดนัดชำระค่าเช่าและ/หรือค่าบริการ และ/หรือ ยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนดได้ ทั้งนี้เนื่องด้วยมาหลายสาเหตุ อาทิ ความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจการเมืองในประเทศ รวมถึงสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) ที่แพร่ระบาดอย่างรุนแรงในหลายประเทศทั่วโลก รวมถึงประเทศไทยตั้งแต่ช่วงไตรมาสที่ 1 ของปี 2563 เป็นต้นมา ซึ่งส่งผลกระทบในวงกว้างต่อเศรษฐกิจและภาคธุรกิจต่าง ๆ และหากมีการยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนดและกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาเพื่อทดแทนพื้นที่ว่างได้ กรณีดังกล่าวย่อมส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ดังนั้น เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นจากการผิดนัดชำระค่าเช่าและ/หรือค่าบริการ และ/หรือ ยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนด ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการกำหนดและทบทวนกลยุทธ์เกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์ มีการจัดหาหน้าผู้เชี่ยวชาญในการช่วยคัดเลือกผู้เช่ารายใหม่ มีมาตรการการคัดกรองผู้เช่าที่มีศักยภาพในการดำเนินธุรกิจ โดยพิจารณาความมั่นคงทางด้าน

การเงิน มีประวัติที่น่าเชื่อถือ และเป็นที่รู้จักและได้รับการยอมรับ รวมถึงในสภาวะการดำเนินงานปัจจุบันได้เฝ้าระวังสถานการณ์อย่างสม่ำเสมอและประเมินแนวโน้มของการต่อสัญญาเช่าและโอกาสในการยกเลิกสัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่และดำเนินการและใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการรักษาสถานะผู้เช่าและผู้รับบริการในสภาวะเศรษฐกิจที่ผันผวนและบรรเทาความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกรณีผู้เช่าและผู้รับบริการอาจผิดนัดชำระค่าเช่าและ/หรือค่าบริการ และ/หรือ ยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนด

- 3) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการต่อสัญญา และ/หรือ การหาผู้เช่าและผู้บริการเมื่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการครบกำหนดอายุสัญญาในเวลาใกล้เคียงกัน และ/หรือ การต่ออายุสัญญาหรือเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการใหม่ภายใต้เงื่อนไขที่กองทรัสต์ได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่เคยได้รับ

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจประสบเหตุการณ์ที่สัญญาเช่าพื้นที่จำนวนมากจะครบกำหนดอายุในช่วงเวลาเดียวกัน หากผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการทั้งหมดหรือบางส่วนไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการ ไม่ว่าด้วยสาเหตุใดก็ตาม ซึ่งอาจนำไปสู่การมีอัตราพื้นที่ว่างสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ และส่งผลให้รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการของกองทรัสต์ลดลง ทั้งนี้ จากข้อมูลพื้นที่เช่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ปรากฏผู้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 อัตราการครบกำหนดของสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าและผู้รับบริการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีดังนี้

ปีที่ครบกำหนด อายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	สัดส่วนของพื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)		
	อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็ทควอเทียร์	อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค	รวมทรัพย์สิน ของกองทรัสต์
2564	44.9	52.8	48.0
2565	38.3	2.1	24.1
2566	8.0	28.1	15.9
รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่า	91.2	82.9	88.0
พื้นที่ว่าง	8.8	17.1	12.0
รวม	100.0	100.0	100.0

นอกจากนี้ กรณีอาจเกิดเหตุการณ์ที่กองทรัสต์ต้องยินยอมให้มีการต่ออายุสัญญาหรือเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการภายใต้เงื่อนไขที่กองทรัสต์ได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่เคยได้รับตามสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการที่มีอยู่ในปัจจุบัน โดยอาจเนื่องมาจากอุปสงค์การเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานที่ลดต่ำลง อุปทานพื้นที่เช่าอาคารสำนักงานที่เพิ่มมากขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ หรือภาวะทางเศรษฐกิจอื่น ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าหรือค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่รายย่อยซึ่งกองทรัสต์ไม่อาจควบคุมได้ หากอัตราค่าเช่าพื้นที่และอัตราค่าบริการใหม่เมื่อมีการต่ออายุ หรือเมื่อมีการเข้าทำสัญญาใหม่ต่ำกว่าอัตราที่คาดว่าจะได้รับอย่างมีนัยสำคัญแล้ว ย่อมส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ได้เช่นเดียวกัน

ทั้งนี้ การที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ มีการคมนาคมที่สะดวกโดยตัวอาคารเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) โดยตรง และมีสภาพแวดล้อมโดยรอบของโครงการ เช่น ห้างสรรพสินค้า ณ อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท

เอ็มควอเทียร์ที่สามารถตอบสนองความต้องการของบริษัทยุคใหม่และวิถีชีวิตของคนเมืองได้อย่างดี จึงเป็นข้อได้เปรียบที่สำคัญของโครงการในการจูงใจให้ผู้เช่าและผู้รับบริการรายปัจจุบันต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ อีกทั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์จะให้ความสำคัญในการดูแลบำรุงรักษาสภาพของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้เป็นอาคารสำนักงานเกรด A อย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ผู้เช่าและผู้รับบริการเกิดความมั่นใจและพึงพอใจในคุณภาพของพื้นที่และบริการ และตัดสินใจที่จะเช่าพื้นที่กับโครงการอย่างต่อเนื่องในระยะยาว นอกจากนี้ การที่ผู้เช่าและผู้รับบริการของโครงการมีการลงทุนตกแต่งพื้นที่เช่าสำนักงานในมูลค่าสูงถือเป็นปัจจัยส่งเสริมให้ผู้เช่าและผู้รับบริการพิจารณาต่ออายุสัญญาเมื่อหมดอายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ เนื่องจากหากผู้เช่าตัดสินใจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการ ผู้เช่าจะมีต้นทุนส่วนเพิ่มในการตกแต่งพื้นที่เช่าสำนักงานใหม่และขาดความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจ

อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าและผู้รับบริการตัดสินใจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการในคราวถัดไป ผู้เช่าและผู้รับบริการจะต้องบอกกล่าวล่วงหน้าโดยแจ้งให้กองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการทราบ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีนโยบายในการสำรวจความประสงค์ในการต่ออายุสัญญาของผู้เช่าเป็นระยะเวลาประมาณ 6 เดือน ก่อนการสิ้นสุดสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ซึ่งจะช่วยให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีระยะเวลาเพียงพอสำหรับการจัดหาและเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการกับผู้เช่ารายใหม่

#### 4) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 อัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์อยู่ที่ประมาณร้อยละ 23.02 โดยมาจากเงินกู้ยืมจากธนาคาร มีมูลค่ารวมกันทั้งสิ้น 2,420 ล้านบาท กองทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงที่เกิดจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยในส่วนที่เป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวอาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุสัญญาเงินกู้ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและ/หรือเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินหรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่น ๆ ภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน ผู้ให้กู้ อาจเลือกที่จะดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญาอันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน เช่น กำหนดให้จำนวนใดจำนวนหนึ่งหรือทั้งหมดภายใต้เอกสารทางการเงินใด ๆ ถึงกำหนดชำระโดยพลัน หรือใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาหลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมด อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ได้นั้นอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์นั้นมีความสามารถที่จะสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง ประกอบกับกองทรัสต์มีอัตราส่วนการกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวมอยู่ในระดับที่ต่ำ

นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing) กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่อาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ หรือไม่ได้ออกดงลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับใหม่ที่ต่ำกว่ากับข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิมหรือในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอาจมีข้อสัญญาบางประการซึ่งจำกัดการดำเนินงานของกองทรัสต์โดยความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินที่กล่าวมาทั้งหมดนั้น อาจมีผลกระทบต่อสภาพคล่องของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรืออาจทำให้ประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงได้ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความสำคัญถึงความสามารถในการชำระหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ย ความสามารถในการก่อภาระ



ผู้ลงทุน และมีการวางแผนในการคืนเงินกู้ยืมและเลือกวิธีการหรือทางเลือกอื่นๆ ที่จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์เป็นสำคัญ

**5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศภัย ภัยโจรกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ**

ภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศภัย ภัยโจรกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และยังสามารถก่อให้เกิดความสูญเสียหรือเสียหายแก่ชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการพื้นที่ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ เพื่อเป็นการบรรเทาความเสี่ยงภัยที่อาจจะเกิดขึ้น กองทรัสต์จึงจัดทำประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่เกิดต่อทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์รวมถึงความคุ้มครองความเสียหายโดยอุบัติเหตุและจากภัยธรรมชาติต่าง ๆ เช่น ภัยไฟไหม้ ภัยฟ้าผ่า ภัยแผ่นดินไหว อุทกภัย ภัยโจรกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ ไว้สำหรับทรัพย์สิน อย่างไรก็ตามความคุ้มครองของบริษัทประกันภัยมีข้อจำกัดหรือข้อยกเว้นตามกฎหมายคุ้มครองภัย โดยไม่ครอบคลุมหรือไม่อาจทำประกันภัย อาทิ ภัยที่เกิดจากการฉ้อโกง ความไม่ซื่อสัตย์ มลภาวะ ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์และอินเทอร์เน็ต ภัยเนื่องจากเชื้อรา ภัยการเคลื่อนไหวที่เกี่ยวข้องกับการเมือง ภัยสงครามและการก่อการร้าย การก่อความไม่สงบของประชาชนถึงขนาดลุกฮือต่อต้านรัฐบาล รวมไปถึงภัยจากไซเบอร์ หรือเกิดจากหรือมีสาเหตุจากโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา หรือการแพร่กระจายของเชื้อโรค เป็นต้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการจัดทำประกันให้เหมาะสมภายใต้เงื่อนไขที่ดีที่สุดเพื่อกองทรัสต์

**6) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย**

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ แม้ว่ากองทรัสต์จะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินดังกล่าวอย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมาย และสัญญาที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่อัตราเงินชดเชยในกรณีที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสียอันเกิดจากเหตุต่าง ๆ หรือระยะเวลาการเอาประกันภัยในกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับการขาดรายได้ของกองทรัสต์ เช่น กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก ที่กองทรัสต์จะเข้าทำสำหรับการขาดประโยชน์เป็นระยะเวลา 24 เดือน สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อาจไม่ครอบคลุมระยะเวลาที่แท้จริงที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในสินทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้ หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์

ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทรัสต์อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ หรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ดำเนินการจัดทำประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท (Property All Risks Insurance) กองทรัสต์ และ/หรือผู้ให้เช่า เป็นหรือจะเป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและได้รับผลประโยชน์ร่วม ตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) โดยจะกำหนดวงเงินเอา



ประกันภัยไม่ต่ำกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทนก่อนหักค่าเสื่อมราคา (Full Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าการกำหนดวงเงินประกันภัยไม่ต่ำกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทนก่อนหักค่าเสื่อมราคา (Full Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน ตลอดระยะเวลาการเช่า แม้ว่าอายุของสัญญาเช่าจะเหลือน้อยลง มีความสมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับการลดยกเว้นเอาประกันลงตามระยะเวลาการเช่า คงเหลือเพื่อประหยัดค่าเบี้ยประกันภัย เนื่องจากไม่มีผู้ใดสามารถคาดการณ์ได้ว่าความเสียหายดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินของกองทรัสต์จะเกิดขึ้นเมื่อใด และผลกระทบความเสียหายทางเศรษฐกิจแก่กองทรัสต์อาจไม่คุ้มกับการประหยัดค่าเบี้ยประกันภัยที่จะต้องชำระในปีท้าย ๆ ของระยะเวลาการเช่า อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการพิจารณากำหนดราคาในการเช่าลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์นั้นดำเนินการโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) แต่การกำหนดวงเงินเอาประกันภัยนั้น ใช้วิธีพิจารณาจากมูลค่าต้นทุนทดแทนก่อนหักค่าเสื่อมราคา (Full Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน กองทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงในกรณีที่มูลค่าสิทธิการเช่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ในช่วงที่ทรัพย์สินได้รับความเสียหายอย่างร้ายแรงจนถึงขนาดที่ไม่สามารถดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ต่อไปได้ มีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าเงินชดเชยความเสียหายตามอัตราส่วนที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยโดยพิจารณาจากมูลค่าต้นทุนทดแทนก่อนหักค่าเสื่อมราคา (Full Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน ทำให้กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน เนื่องจากกองทรัสต์อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการและจะดำเนินการให้กองทรัสต์เข้าทำการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) และประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยจะกำหนดวงเงินประกันภัยตามที่กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสมและเพียงพอสำหรับการขาดประโยชน์ของกองทรัสต์ระหว่างการซ่อมแซมทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์หรือก่อสร้างใหม่โดยมีระยะเวลาการคุ้มครองไม่น้อยกว่า 24 เดือน โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผลประโยชน์ภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักดังกล่าว และ/หรือ ดำเนินการให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและผู้รับผลประโยชน์ร่วม ตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) เพื่อให้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้รับความคุ้มครองจากกรมธรรม์ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก และกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก

**7) ความเสี่ยงของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์ มีค่าใช้จ่ายและการะความรับผิดชอบหลายด้าน**

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ได้แก่ กฎหมายด้านสุขอนามัย กฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมมลภาวะทางอากาศ มลภาวะทางน้ำ การทิ้งของเสีย การควบคุมมลภาวะทางเสียง ภายใต้กฎหมายเหล่านี้ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ที่ควบคุมการดำเนินการและการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์อาจมีความรับผิดชอบ ซึ่งรวมถึงโทษปรับหรือโทษจำคุกหากฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าว หากมีการปนเปื้อน หรือเกิดมลภาวะต่าง ๆ หรือหากไม่สามารถแก้ไขมลภาวะต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น อาจส่งผลให้กองทรัสต์มีความรับผิดชอบ หรืออาจส่งผลกระทบทางลบอย่างมีนัยสำคัญในการนำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่า

- 8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ในประเทศไทยและ/หรือ การแก้ไขกฎหมาย กฎ หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง ซึ่งไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ผลการดำเนินงานและการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์ อาจได้รับผลกระทบ จากการมีผลบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ในประเทศไทย หรือการปรับปรุงมาตรฐานรายงานทางการเงิน รวมถึงการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แผนนโยบาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการติดตามการมีผลบังคับใช้ เปลี่ยนแปลง แก้ไข ของมาตรฐานทางการเงิน มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กฎหมายว่าด้วยที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กฎระเบียบที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ รวมถึงศึกษาแนวทางปฏิบัติเพื่อเตรียมความพร้อมและฝึกอบรมพนักงานอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้จัดทำรายงาน การบันทึกบัญชี งบการเงิน และวางแผนการดำเนินงานให้สอดคล้องกับ มาตรฐาน และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- 9) ความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดินจากหน่วยงานของรัฐ

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ หรือกองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของการใช้ประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ทั้งนี้จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

- 10) ความเสี่ยงในมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทรัสต์ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งการประเมินมูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจลดลงตามระยะเวลาสิทธิการเช่าที่เหลืออยู่เมื่อใกล้หมดอายุสิทธิการเช่านั้น ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าว จะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ และ/หรือการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ ดังนั้น ในกรณีการรายงานประเมินมูลค่าและ/หรือรายงานใดที่อ้างอิงตลอดจนมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏจึงอาจไม่ได้เป็นเครื่องบ่งชี้มูลค่าที่แท้จริงของสินทรัพย์ของกองทรัสต์

- 11) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการต่อสัญญาในอนาคตของสิทธิในการใช้ทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส

สำหรับโครงการรถไฟฟ้าแอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ บริษัท ภิรัชบุรี จำกัด เป็นผู้เข้าทำสัญญาเชื่อมต่อพื้นที่กับ บริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ("บริษัทบีทีเอส") เพื่อเชื่อมต่อพื้นที่บางส่วนของสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) พร้อมพงษ์ เข้ากับพื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการรถไฟฟ้าแอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ในบริเวณชั้น M และโครงการรถไฟฟ้าแอร์ แอท ไบเทค มีบริษัท ปรีนทร จำกัด เป็นผู้เข้าทำบันทึกข้อตกลงอนุญาตก่อสร้างทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทคกับพื้นที่บางส่วนของสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) บางนา-ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ ซึ่งทั้งสองโครงการมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นทางสัญจร

ของบุคคลทั่วไปในการผ่านเข้าออกระหว่างรถไฟฟ้าและทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ซึ่งระยะเวลาของสัมปทานในการดำเนินการจะหมดอายุสัมปทานในปี พ.ศ. 2572 และ พ.ศ. 2565 ตามลำดับ โดยเมื่อครบกำหนดระยะเวลาสัมปทานดังกล่าว กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในอนาคตที่อาจจะไม่สามารถใช้ทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) เข้ากับพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ หรืออาจมีภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นอันเนื่องมาจากสัญญาฉบับใหม่กับผู้ดำเนินการบริหารระบบการเดินรถไฟฟ้าในขณะนั้น ซึ่งหากกองทรัสต์ไม่สามารถใช้สิทธิในการเชื่อมต่อพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์กับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) อาจส่งผลกระทบต่อความสะดวกในการสัญจรสำหรับผู้เช่าหรือผู้ใช้บริการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ใช้บริการรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) หรือในกรณีที่เกิดภาระค่าใช้จ่ายที่เพิ่มมากขึ้นในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อีกทางหนึ่งด้วย อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) เข้ากับพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ ผู้เช่าหรือผู้ใช้บริการในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ยังคงสามารถใช้ทางเข้าออกปกติของสถานีรถไฟฟ้าบริเวณด้านหน้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ตามปกติ

**12) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่กระจายการลงทุน**

ปัจจุบัน ณ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะยาวจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการกรีทาวเวอร์ แอท ไบเทค และโครงการกรีทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ทำให้มีการกระจายความเสี่ยงด้านสถานที่ตั้งของโครงการเพื่อลดความผันผวนของการลงทุน จากเดิมมีเพียงโครงการกรีทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์เพียงโครงการเดียว ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงการลงทุนอันเนื่องมาจากการไม่กระจายการลงทุนได้ ทั้งนี้ ทางผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญในการกระจายการลงทุนและกำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนเพื่อพัฒนาทรัพย์สินหลักในปัจจุบันและในอนาคต

**13) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินอันมาจากความสามารถในการบริหารทรัพย์สินโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมายตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน และดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น จัดหาผู้เช่ารายใหม่ ต่ออายุสัญญากับผู้เช่ารายปัจจุบัน จัดเก็บรายได้ตามสัญญาบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การจัดหาประโยชน์ เป็นต้น ผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จึงเป็นผลโดยตรงต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ด้วยเหตุผลใดเหตุผลหนึ่ง แม้ว่ากองทรัสต์จะกำหนดค่าตอบแทนที่เพียงพอและเป็นที่น่าสนใจ แต่ยังไม่อาจหาหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่เข้ามาบริหารงานได้ทันที จึงอาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และการจ่ายผลประโยชน์ของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ อย่างไรก็ตาม บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ และสามารถปฏิบัติงานในระหว่างที่สรรหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่น

**14) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการแพร่ระบาดของโรคติดต่อร้ายแรง ความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาด ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อการจัดหาประโยชน์ ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้**

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดต่อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) ที่ส่งผลกระทบต่อทางเศรษฐกิจและภาคธุรกิจต่าง ๆ ในวงกว้าง ทำให้เกิดความผันผวนต่อธุรกิจในทุกภาคธุรกิจ ซึ่งส่งผลกระทบต่อมูลค่า

การส่งออกสินค้า รวมถึงการลงทุนในภาคเอกชนมีแนวโน้มหดตัวตั้งแต่ในปี 2563 ซึ่งในกรณีที่ภาครัฐจำเป็นต้องออกมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) ที่เข้มงวด อาจส่งผลให้ธุรกิจบางประเภทรวมถึงผู้เช่าและผู้ให้บริการอาจจะประสบปัญหาหรือต้องลดการจ้างงาน หรือปรับลดองค์กรลดค่าใช้จ่ายให้สอดคล้องกับสภาวะการณ์ ผู้เช่าและผู้ให้บริการอาจดำเนินการมาตรการที่สอดคล้องกับภาครัฐ เช่น มาตรการอยู่บ้าน หยุดเชื้อ เพื่อชาติ และการรักษาระยะห่างทางสังคม (Social Distancing) ซึ่งอาจส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงรูปแบบและพฤติกรรม ความต้องการพื้นที่เช่าอาคารสำนักงาน และอัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในอนาคต อาทิ การปฏิบัติงานจากที่บ้าน (Work from Home) อาจทำให้ค่าบริการสาธารณูปโภคที่เป็นรายได้ของกองทรัสต์ลดลง นอกจากนี้กองทรัสต์ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติตามนโยบายและมาตรการต่าง ๆ เพื่อบรรเทาความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น อาทิ มีจุดตรวจคัดกรอง บริการเจลล้างมือแอลกอฮอล์ และมาตรการอื่นๆที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นเพื่อควบคุมการแพร่ระบาดของโรคติดต่อร้ายแรง

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ติดตามสถานการณ์ดังกล่าวอย่างใกล้ชิดเพื่อพิจารณามาตรการที่เหมาะสมในการช่วยเหลือผู้เช่าอาคารสำนักงานที่ได้รับผลกระทบ ประกอบกับเตรียมพร้อมในการวางกลยุทธ์และปรับเปลี่ยนแผนงานเพื่อรองรับการบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้สอดคล้องกับรูปแบบและความต้องการของผู้เช่าอาคารสำนักงานในอนาคตทั้งในระยะสั้นและระยะยาว

#### 15) ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งและจะแต่งตั้งให้กฤษณ์แมนเนจเม้นท์เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตามเนื่องจากกฤษณ์แมนเนจเม้นท์ยังทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่อาคารสำนักงานอื่น ที่กฤษณ์บุรี และ/หรือ บริษัทในเครือของกฤษณ์บุรีเป็นเจ้าของทรัพย์สิน ได้แก่

- 1) โครงการสมัชชชาวนิช 2 (United Business Centre II; UBC II) ตั้งอยู่บริเวณถนนสุขุมวิท โดยโครงการอยู่ภายใต้สิทธิการเช่าระยะยาวของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ป๊อปปูล่าฟิต (POPF)
- 2) โครงการกฤษณ์ทาวเวอร์ แอท สาทร ตั้งอยู่บริเวณถนนสาทร
- 3) โครงการซัมเมอร์ ลาซาล ตั้งอยู่บริเวณถนนลาซาล

ดังนั้น การจัดหาผลประโยชน์และการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จึงอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าพื้นที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุน และส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน รายได้ และกำไรที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนได้ กล่าวคือในกรณีที่ผู้ประสงค์ที่จะเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานรายใหม่ และอาคารสำนักงานมากกว่าหนึ่งโครงการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทำหน้าที่บริหารให้ (รวมถึงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์) ยังมีผู้เช่าไม่ครบและยังสามารถนำพื้นที่ออกให้เช่าได้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจนำเสนออาคารสำนักงานอื่นที่มีทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ประสงค์ที่จะเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานรายใหม่พิจารณา ทำให้ผู้ประสงค์ที่จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวอาจตัดสินใจเช่าพื้นที่อาคารที่มีใช้พื้นที่อาคารสำนักงานของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าโอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้นมีความขัดแย้งต่ำเนื่องด้วยเหตุผลหลายประการ กล่าวคือ สำหรับโครงการสมัชชชาวนิช 2 แม้ว่าโครงการกรีฑาเวอริ แอท เอ็มควอเทียร์ และโครงการสมัชชชาวนิช 2 จะตั้งอยู่บนทำเลใกล้เคียงกัน แต่ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้าแตกต่างกัน และโครงการสำนักงานทั้งสองโครงการดังกล่าวมีตำแหน่งทางการตลาดที่แตกต่างกัน ทั้งในแง่ของระดับทางการตลาดและอัตราค่าเช่าและค่าบริการ กล่าวคือ โครงการกรีฑาเวอริ แอท เอ็มควอเทียร์ เป็นอาคารสำนักงานเกรด A ในขณะที่โครงการสมัชชชาวนิช 2 เป็นอาคารสำนักงานเกรด B ซึ่งมีความแตกต่างกันในองค์ประกอบที่สำคัญตามนิยามอาคารสำนักงานเกรด A ของบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (JLL) อาทิเช่น

- มีทางเดินเข้าถึงโดยตรง หรือใช้เวลาเดินเข้าถึงน้อยกว่า 5 นาที จากสถานีรถไฟฟ้า
- ลักษณะพื้นที่ของอาคารแต่ละชั้นขนาดใหญ่กว่า 1,000 ตร.ม. รูปร่างได้สัดส่วน ไม่มีเสาค้ำกลางระหว่างพื้นที่ความสูงจากพื้นถึงเพดาน 2.7 เมตรหรือสูงกว่า
- วัสดุตกแต่งภายในและภายนอกคุณภาพสูงและบริเวณลิบบัณฑิตขนาดใหญ่
- ระบบลิฟต์มีประสิทธิภาพและความเร็วสูง และมีลิฟท์ขนของแยกต่างหาก

ซึ่งในการเจรจาเช่าพื้นที่ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกลุ่มลูกค้า โดยทั่วไปกลุ่มลูกค้าจะมีการระบุลักษณะพื้นที่เช่าและช่วงอัตราค่าเช่าที่ต้องการกับทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในเบื้องต้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งบริษัทไทยและบริษัทต่างชาติที่มีชื่อเสียง จะมีเกณฑ์ในการคัดเลือกพื้นที่สำนักงานที่ชัดเจน จากนั้นทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะนำเสนอพื้นที่เช่าของอาคารสำนักงานทุกอาคารภายใต้การบริหารที่มีลักษณะตรงกับความต้องการดังกล่าว จึงช่วยลดโอกาสการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เนื่องด้วยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของอาคารทั้งสองมีลักษณะแตกต่างกันตามรูปแบบทางการตลาด และอัตราค่าเช่าและค่าบริการของแต่ละโครงการ

สำหรับโครงการกรีฑาเวอริ แอท สาทร ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าโครงการดังกล่าวได้รับการออกแบบแตกต่างจากอาคารสำนักงานทั่วไป โดยเป็นตึกอาคารสำนักงานขนาดย่อมประเภท Low-rise สูงไม่เกิน 4 ชั้น ดัดแปลงจากอาคารเก่า จึงมีลักษณะเฉพาะ ไม่ได้อยู่ภายใต้การจดทะเบียนอาคารสำนักงาน โดยทั่วไป ทั้งนี้ กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการกรีฑาเวอริ แอท สาทรจะเป็นกลุ่มผู้เช่ารายเล็กถึงกลางที่ต้องการคุณสมบัติพื้นที่อาคารสำนักงานที่แตกต่างจากโครงการกรีฑาเวอริ แอท เอ็มควอเทียร์ และโครงการกรีฑาเวอริ แอท ไบเทค เนื่องจากโครงการกรีฑาเวอริ แอท สาทรมีงานระบบอาคารที่มีประสิทธิภาพในการใช้งานน้อยกว่าอาคารพื้นที่สำนักงานเกรด A โดยทั่วไป เช่น ไม่มีระบบควบคุมการเข้าออกกระหว่างชั้นโดยลิฟต์ ทำให้ไม่ตอบสนองต่อผู้เช่าอาคารที่เป็นกลุ่มลูกค้าบริษัทขนาดใหญ่ เป็นต้น การที่อาคารมีคุณสมบัติที่แตกต่างกัน ยังส่งผลให้มีอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่แตกต่างกัน จึงทำให้โอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และโครงการกรีฑาเวอริ แอท สาทรเป็นไปได้น้อย

สำหรับโครงการซัมเมอร์ ลาซาล แม้ว่าที่ตั้งอยู่ในทำเลบางนาเช่นเดียวกับโครงการกรีฑาเวอริ แอท ไบเทค แต่ทำเลที่ตั้งมีความห่างจากสถานีรถไฟฟ้าแตกต่างกันมาก โครงการซัมเมอร์ ลาซาล ประกอบด้วยอาคารสำนักงานขนาดย่อมประเภท Low-rise ซึ่งเป็นอาคารลักษณะเฉพาะ ไม่ได้อยู่ภายใต้การจดทะเบียนอาคารสำนักงานโดยทั่วไป ทั้งนี้ ด้วยรูปแบบอาคารที่มีความแตกต่างกันดังกล่าว ทางผู้จัดการกองทรัสต์ได้

พิจารณาแล้วเห็นว่าโอกาสที่อาจจะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และโครงการซัมเมอร์ ลาซาล (Summer Lasalle) จึงเป็นไปได้น้อย

อย่างไรก็ตาม หากในอนาคตมีทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงานที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของกรีทแมนเนจเม้นท์ในตำแหน่งทางการตลาด ทำเลที่ตั้ง และเกรดที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งด้านผลประโยชน์ขึ้นกับกองทรัสต์ (โครงการอาคารสำนักงาน ไม่ว่าจะเป็นอาคารใดอาคารหนึ่ง และ/หรือทั้งหมดที่มีคุณสมบัติและอยู่ในเกรดที่เทียบเคียงกันกับทรัพย์สินที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ที่อาจมีการพัฒนาขึ้นบนพื้นที่โครงการไบเทค) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะปฏิบัติหน้าที่ในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยเพื่อเช่าพื้นที่และให้บริการในทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์ และรักษาผู้เช่ารายย่อยที่มีอยู่เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ โดยจะไม่ดำเนินการใด ๆ โดยทุจริต หรือโดยไม่เป็นธรรมอันส่งผลให้ผู้เช่ารายย่อยที่เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์ในปัจจุบันยกเลิกสัญญา หรือไม่ต่อสัญญาเช่าพื้นที่ และสัญญาบริการพื้นที่ดังกล่าว และเข้าทำสัญญาเพื่อเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานอื่นของผู้ให้เช่าสัญญาหรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยอันไม่ชอบธรรม ทั้งนี้ เว้นแต่ผู้เช่ารายย่อยมีความประสงค์จะขอย้ายหรือเฉพาะเจาะจงอาคารสำนักงานอื่นของผู้ให้เช่าสัญญาเอง และจะดำเนินการให้กลุ่มบุคคลเดียวกันตกลงว่าจะไม่นำข้อมูลทางการค้าใด ๆ ของกองทรัสต์ไปใช้เพื่อประโยชน์ไม่ว่าแก่ตนเองหรือบุคคลอื่นใด ทั้งนี้ เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งด้านผลประโยชน์ในอนาคต

ในกรณีที่โครงการใหม่ประเภทอาคารสำนักงานภายในบริเวณโครงการไบเทค และทรัพย์สินที่จะเช่าลงทุนมีขนาดพื้นที่ว่างให้เช่าที่ตรงตามวัตถุประสงค์ของผู้สนใจเช่าพื้นที่ที่เทียบเท่าหรือใกล้เคียงกัน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำการยื่นเสนอพื้นที่ให้เช่าสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนแก่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ และผู้เช่ารายย่อยรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติม (“ผู้สนใจเช่าพื้นที่”) ก่อนการเสนอพื้นที่ให้เช่าของโครงการในอนาคตให้ผู้สนใจเช่าพื้นที่พิจารณา และหากมีผู้สนใจเช่าพื้นที่ระบุนความสนใจเช่าพื้นที่ของโครงการในอนาคตเป็นการเฉพาะเจาะจง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำการยื่นเสนอพื้นที่ให้เช่าในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนแก่ผู้สนใจเช่าพื้นที่พร้อมกันกับการเสนอพื้นที่ให้เช่าของโครงการในอนาคต ทั้งนี้ เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งด้านผลประโยชน์ในอนาคตภายในบริเวณโครงการในอนาคต

นอกจากนี้ กรีทแมนเนจเม้นท์ได้ให้ข้อตกลงแก่กองทรัสต์ตามที่ระบุในสัญญาตกลงกระทำการ ซึ่งรวมถึงการดำเนินการให้กลุ่มบุคคลเดียวกัน<sup>1</sup> ให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการซื้อ และ/หรือเช่า (Option to Buy/Lease) โครงการในอนาคต<sup>2</sup> (เฉพาะโครงการในพื้นที่โครงการไบเทค) ตลอดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง เมื่อโครงการในอนาคตมีคุณสมบัติครบถ้วนตามเงื่อนไขตามที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ แม้ว่าปัจจุบันปริตทซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินโครงการในอนาคตไม่ได้เป็นคู่สัญญากับกองทรัสต์ในสัญญาตกลงกระทำการ ในกรณีที่กรีทแมนเนจเม้นท์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของกรีทแมนเนจเม้นท์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงกระทำการของกรีทแมนเนจเม้นท์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของกรีทแมนเนจเม้นท์ได้ รวมทั้ง กองทรัสต์ยังได้สิทธิในการทำข้อเสนอซื้อ (Right to Offer) จากกรีทแมนเนจเม้นท์สำหรับการก่อสร้างโครงการใหม่ที่มีลักษณะเป็นอาคารสำนักงานตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการสำหรับการลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ อันจะช่วยลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของกรีทแมนเนจเม้นท์ได้



หมายเหตุ:

/1 กลุ่มบุคคลเดียวกันดังกล่าวรวมถึงปรีนทร ซึ่งปัจจุบันปรีนทรเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินในโครงการไบเทค โดยมี ภริษบุรีเป็นผู้ให้สัญญากับกองทรัสต์ตามสัญญาดกลกกระทำ

/2 โครงการในอนาคต หมายถึงโครงการอาคารสำนักงาน ไม่ว่าจะเป็นอาคารใดอาคารหนึ่ง และ/หรือทั้งหมด ที่มีคุณสมบัติและอยู่ในเกรดเทียบเคียงกันกับทรัพย์สินที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ที่อาจมีการพัฒนาขึ้นบนพื้นที่โครงการไบเทค

#### 16) ข้อจำกัดในการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินหลัก

สัญญาเช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลักกับผู้เช่าบางราย มีข้อจำกัดห้ามมิให้ผู้ให้เช่าประกอบธุรกิจหรืออนุญาตให้บริษัทหรือบุคคลอื่นใดประกอบธุรกิจเดียวกันกับผู้เช่าภายในพื้นที่โครงการบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทค และโครงการบริหารทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ที่เป็นทรัพย์สินหลัก และมีเงื่อนไขในการกำหนดขนาดพื้นที่ในการให้เช่าของผู้ให้เช่าตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่าดังกล่าว ซึ่งข้อกำหนดดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์มีข้อจำกัดในการจัดหาประโยชน์จากพื้นที่ทรัพย์สินหลัก โดยอาคารบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทคมีพื้นที่เช่ารวมของผู้เช่าที่มีข้อจำกัดดังกล่าวมีพื้นที่รวมประมาณ 9,016 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนพื้นที่เช่ารวมกันอยู่ที่ประมาณร้อยละ 28.1 ของพื้นที่ให้เช่ารวมของโครงการบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทค และอาคารบริหารทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์มีพื้นที่เช่ารวมของผู้เช่าที่มีข้อจำกัดดังกล่าวมีพื้นที่รวมประมาณ 1,912 ตารางเมตรคิดเป็นสัดส่วนพื้นที่เช่ารวมกันอยู่ที่ประมาณร้อยละ 3.9 ของพื้นที่ให้เช่ารวมของโครงการบริหารทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์

อย่างไรก็ดี เนื่องจากอัตราส่วนของผู้เช่าพื้นที่ในโครงการบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทค ต่อพื้นที่ให้เช่าในโครงการบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทคทั้งหมดในปัจจุบัน (Occupancy Rate) มีอัตราค่อนข้างสูง ดังนั้นข้อจำกัดดังกล่าวจึงอาจไม่เป็นอุปสรรคต่อการจัดหาประโยชน์ในโครงการบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทค อย่างมีนัยสำคัญแต่อย่างใด ทั้งนี้ เมื่อมีการพิจารณาการต่อสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการในครั้งต่อไปผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะใช้ดุลยพินิจในการกำหนดเงื่อนไขในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าวเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ต่อไป

#### 17) ความเสี่ยงเกี่ยวกับงานระบบบางส่วนโครงการอาคารบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทค ไม่อยู่ในพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และปัจจุบันเป็นพื้นที่ของเจ้าของทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้การจำนอง

พื้นที่บางส่วนในอาคารโครงการศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค ซึ่งเป็นที่ตั้งของงานระบบบางส่วนโครงการบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทค ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน (ได้แก่ ที่ตั้งของระบบปรับอากาศภายในอาคารแบบชุดระบายความร้อนด้วยเครื่องผลิตน้ำเย็น (Chillers) หอผึ่งน้ำเย็น (Cooling towers) และบิ๊มสูบน้ำ) และพื้นที่บางส่วนที่ดินโฉนดเลขที่ 13542, 13543 และ 44198 รวมถึงพื้นที่บางส่วนในอาคารโครงการศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค เป็นที่ตั้งของงานระบบบางส่วนที่ใช้ร่วมกันระหว่างโครงการศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทคและโครงการบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทค ได้จดทะเบียนจำนองเป็นประกันกับธนาคารผู้ให้กู้ของปรีนทร ซึ่งหากที่ดินและอาคารดังกล่าวถูกบังคับจำนอง กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการถูกรอนสิทธิจากเจ้าของใหม่ (ผู้ซื้อที่ดินและอาคารดังกล่าวจากการบังคับจำนอง) ทำให้กองทรัสต์ไม่

สามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่ดังกล่าวได้อย่างสะดวก หรือเจ้าของใหม่ (ผู้ซื้อที่ดินและอาคารดังกล่าวจากการบังคับจำนอง) อาจผิดสัญญาไม่ให้กองทรัสต์ใช้พื้นที่ดังกล่าว

อย่างไรก็ดี เนื่องจากพื้นที่งานระบบบางส่วนของโครงการอาคารบริหารทาวเวอร์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ซึ่งตั้งอยู่บนพื้นที่ของอาคารที่มีภาระการจำนองนั้นคิดเป็นพื้นที่อาคารรวมประมาณ 1,187 ตารางเมตร เป็นเพียงทรัพย์สินส่วนสนับสนุน ไม่ได้เป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะใช้จัดหาประโยชน์เป็นหลัก อีกทั้งปริมณฑลจะดำเนินการจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินและพื้นที่อาคารซึ่งรวมถึงพื้นที่ที่มีภาระการจำนองให้แก่กองทรัสต์เป็นระยะเวลา 30 ปีเท่ากับระยะเวลาการเช่า เพื่อให้กองทรัสต์มีทรัพย์สินเหนือพื้นที่ตั้งงานระบบสาธารณูปโภคอันเป็นทรัพย์สินส่วนสนับสนุน รวมถึงทรัพย์สินที่ใช้ร่วมกันนอกจากนี้ กองทรัสต์จะจัดให้มีข้อตกลงภายใต้สัญญาตกลงกระทำการกับปริมณฑลว่าหากเกิดกรณีใด ๆ ที่ทำให้การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ติดจำนองของกองทรัสต์เสื่อมลง ปริมณฑลในฐานะผู้ให้เช่าจะดำเนินการใด ๆ เพื่อให้กองทรัสต์มีงานระบบต่าง ๆ ที่สนับสนุนทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งของกองทรัสต์ให้สามารถใช้ได้ตลอดระยะเวลาการเช่า

#### 18) ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์

ในอนาคตภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากการประกอบกิจการของกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น การโอน หรือรับโอนสิทธิการเช่า หรือการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตอาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ หรือ โอน หรือรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทรัสต์จะต้องชำระอาจแตกต่างจากอัตราที่เรียกเก็บในปัจจุบัน

#### 5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ไม่มีคดีความ ข้อพิพาทในชั้นอนุญาโตตุลาการ ข้อพิพาททางกฎหมายอื่นใดที่มีนัยสำคัญและเกี่ยวข้องโดยตรงกับกองทรัสต์ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าส่งผลกระทบต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และสามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2563

#### 6. ข้อมูลสำคัญอื่น

กองทรัสต์ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์