

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์


### ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

(ค่าเตือนการเลิกกองทรัสต์ที่ทรัพย์สินหลักมีอายุจำกัด : (หากไม่มีการเพิ่มทุน) มูลค่าทรัพย์สินหลักจะทยอยลดลงจนเท่ากับศูนย์ เมื่อสิ้นสุดสัญญา ณ วันที่ 19 สิงหาคม 2583)

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ก๊อปปี้
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Bhiraj Office Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	BOFFICE
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท กิรัช รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท กิรัชแมเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด
ผู้สอบบัญชี	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	15 มกราคม 2561
อายุกองทรัสต์	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์
ประเภทของกองทรัสต์	ประเภทไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์

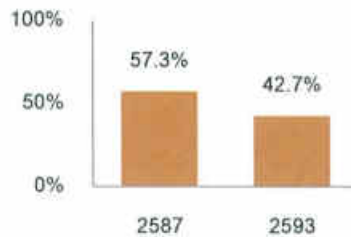
Market Cap	6,640.85 ล้านบาท
ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	9.00 บาท/หน่วย
จำนวนหน่วย	737,872,074 หน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	7,398.62 ล้านบาท
NAV ต่อหน่วย	10.0269 บาท/หน่วย
ทุนจดทะเบียน	6,610.74 ล้านบาท
Par ต่อหน่วย	8.9592 บาท/หน่วย
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์	15 มกราคม 2561
Price/NAV	0.90 เท่า
อายุสัญญาเช่าพื้นที่โครงการเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	25.26 ปี

<p>สัดส่วนการลงทุน</p> <p>■ Leasehold</p>  <p>100%</p>	<p>โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์</p> <table> <tr> <td>สินทรัพย์รวม</td><td>10,131.05 ล้านบาท</td></tr> <tr> <td>หนี้สินรวม</td><td>2,732.43 ล้านบาท</td></tr> <tr> <td>ส่วนทุน</td><td>7,184.92 ล้านบาท</td></tr> <tr> <td>กำไรสะสม</td><td>213.70 ล้านบาท</td></tr> <tr> <td>สัดส่วนการกู้ยืม</td><td>23.89% ของสินทรัพย์รวม</td></tr> </table>	สินทรัพย์รวม	10,131.05 ล้านบาท	หนี้สินรวม	2,732.43 ล้านบาท	ส่วนทุน	7,184.92 ล้านบาท	กำไรสะสม	213.70 ล้านบาท	สัดส่วนการกู้ยืม	23.89% ของสินทรัพย์รวม
สินทรัพย์รวม	10,131.05 ล้านบาท										
หนี้สินรวม	2,732.43 ล้านบาท										
ส่วนทุน	7,184.92 ล้านบาท										
กำไรสะสม	213.70 ล้านบาท										
สัดส่วนการกู้ยืม	23.89% ของสินทรัพย์รวม										

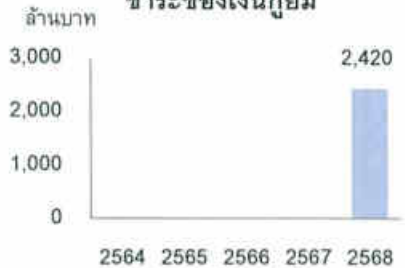
ประเภททรัพย์สิน  
(ตามมูลค่าประเมิน)



อายุสัญญาเช่าพื้นที่โครงการเฉลี่ย  
คงเหลือถ่วงน้ำหนัก : 25.26 ปี



รายละเอียดการครบกำหนด  
ชำระของเงินกู้ยืม



โครงสร้างรายได้



ราคาประเมินทรัพย์สิน

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก	ผู้ประเมิน
โครงการอาคารสำนักงานก๊อช ทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์	6,430 ล้านบาท	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
โครงการอาคารสำนักงานก๊อช ทาวเวอร์ แอท ไบเทค	2,978 ล้านบาท	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด

QR Code สำหรับ Download รายงานประเมินฉบับเต็ม



อาคารก๊อชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์



อาคารก๊อชทาวเวอร์ แอท ไบเทค

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

รายชื่อ	จำนวนหน่วย	สัดส่วน
1. บริษัท กิ๊วบุรี จำกัด	147,485,700	19.99%
2. สำนักงานประกันสังคม	50,758,800	6.88%
3. กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible	39,975,989	5.42%
4. บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	37,994,893	5.15%
5. กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริง พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟลิกซ์เบิ้ล	32,623,800	4.42%

Foreign Limit	49.00% ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด
Current Foreign Holding	0.19% ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด

ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2564

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว และไม่เกิน 4 ครั้งของรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีกองทรัสต์มีการเพิ่มทุนอาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี

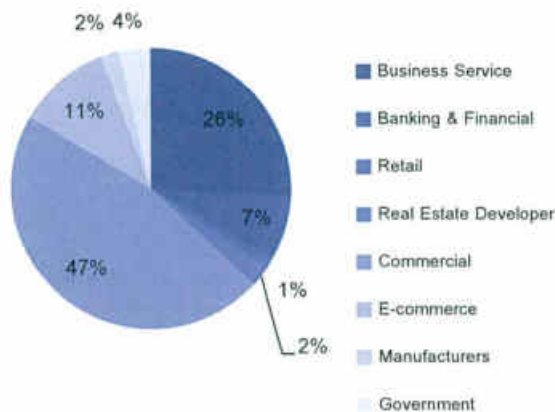
(บาท/หน่วย)

รายการ	2561	2562	2563	2564	ตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์
เงินปันผล	0.1315	0.6810	0.6817	0.1466	1.6408
เงินลงทุน	0.5134	0.0293	-	0.4981	1.0408

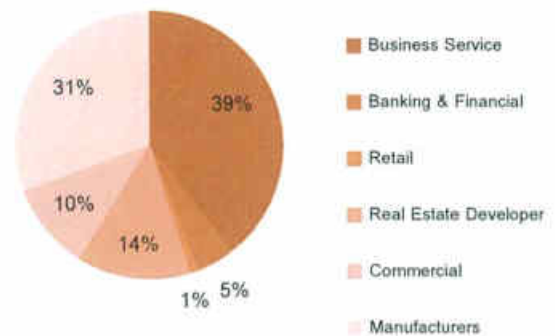
### รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า

#### สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ

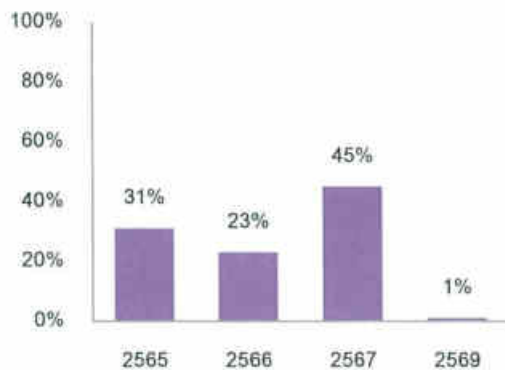
อาคารบริหารทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ (BTE)



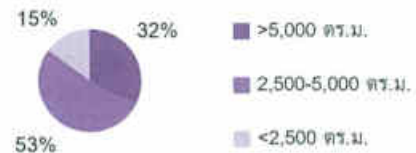
อาคารบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทค (BTB)



#### สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา



#### สัดส่วนรายได้ค่าเช่าที่ได้รับจากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก



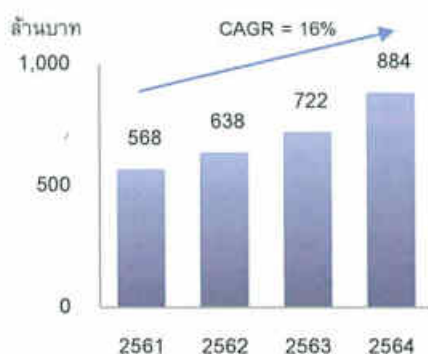
#### อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่าที่สิ้นสุดสัญญาในแต่ละปี



หมายเหตุ: คำนวณสัดส่วนตามรายได้เช่าพื้นที่

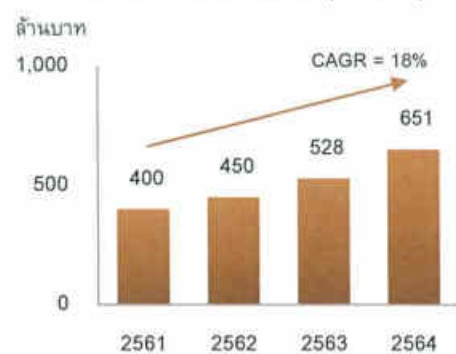
### ผลดำเนินงาน

#### รายได้ (Revenue)

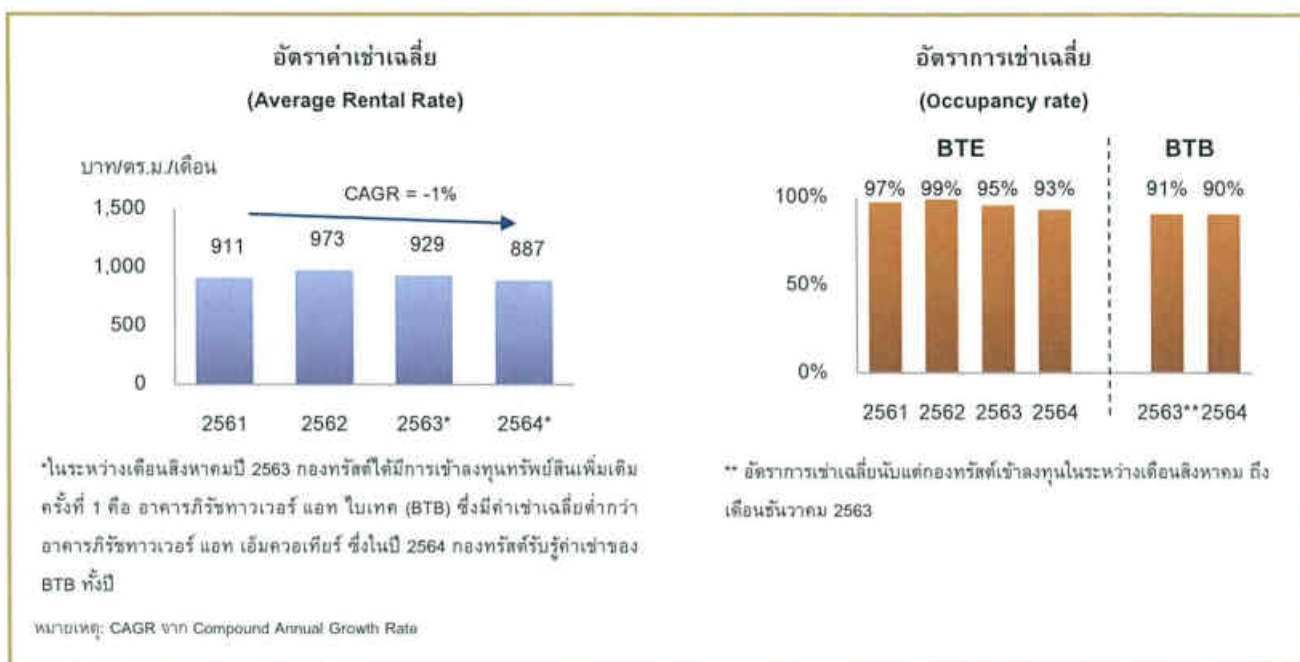


หมายเหตุ: CAGR ย่อมาจาก Compound Annual Growth Rate

#### กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)







ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	หน่วย	2564	2563	2562
รายได้ค่าเช่าและบริการ	ล้านบาท	883.83	721.49	637.53
รายได้อื่น	ล้านบาท	0.29	0.28	0.29
กำไรสุทธิจากเงินลงทุน	ล้านบาท	1.57	1.76	5.61
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	ล้านบาท	650.80	529.83	455.98
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	ล้านบาท	105.67	455.65	426.40
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU)	บาท/หน่วย	0.1432	0.7635	0.8275
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	บาท/หน่วย	0.1466	0.6817	0.6810
ส่วนของลดทุน	บาท/หน่วย	0.4981	-	0.0293
หนี้สินเงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม	เท่า	0.24	0.23	0.25
ดอกเบี้ยจ่าย	%	ไม่เกิน MLR -1.65%	ไม่เกิน MLR -1.65%	ไม่เกิน MLR -2.00%
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	ล้านบาท	579.22	(2,928.83)	440.70
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	ล้านบาท	(547.80)	2,928.55	(417.51)
กระแสเงินเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	ล้านบาท	31.42	(0.28)	23.19
สินทรัพย์สุทธิ	ล้านบาท	7,398.62	7,786.22	5,049.74
ราคาต่อสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	เท่า	0.90	1.05	1.70
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ สิ้นปี	ล้านหน่วย	737.87	737.87	515.31
ผลประโยชน์ตอบแทน ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	%	1.63%	6.14%	4.08%
มูลค่าตลาด	ล้านบาท	6,640.85	8,190.38	8,605.68
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี (31 ธันวาคม)	บาท	9.00	11.10	16.70

**การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงงานดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์**

ในปี 2564 กองทรัสต์มีรายได้เพิ่มขึ้นจำนวน 162.35 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.49 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันกับปี 2563 ซึ่งส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากรายได้ค่าเช่าและบริการ เนื่องจากในระหว่างปี 2563 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารภัทรทาวเวอร์แอทไบเทค จึงทำให้มีการรับรู้รายได้จากอาคารภัทรทาวเวอร์แอทไบเทคไม่เต็มปี แต่มาในปี 2564 มีการรับรู้รายได้จากการลงทุนในทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์เต็มปี

ในปี 2564 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น 42.05 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.04 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันกับปี 2563 ซึ่งส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากต้นทุนการให้เช่าและบริการ และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สืบเนื่องจากในระหว่างปี 2563 ที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารภัทรทาวเวอร์แอทไบเทคจึงทำให้มีต้นทุนการให้เช่าและบริการ และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นตามไปด้วย

ในปี 2564 กองทรัสต์มีขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนเพิ่มขึ้น 470.28 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3,488.72 (34.9 เท่า) เมื่อเทียบกับปี 2563 เนื่องจากปี 2564 มีผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ลดลงโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

จากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวข้างต้น จึงทำให้กองทรัสต์มีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 349.98 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 76.81 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันกับปี 2563

**ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด : ไม่มีเงื่อนไข**

**สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน**

การลงทุนของกองทรัสต์ ในปัจจุบันนั้นใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกันทางธุรกิจ และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องระหว่างทรัสต์ของกองทรัสต์ กับผู้ให้กู้หรือระหว่างคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญเบื้องต้น ดังต่อไปนี้

ผู้ให้กู้	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
เงินกู้	เงินกู้ที่ 1 ประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,720 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับชำระคืนเงินกู้ยืมเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก เงินกู้ที่ 2 ประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 700 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มทุนครั้งที่ 1 เงินสินเชื่อที่ 3 ประเภทหนังสือค้ำประกัน ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนโดยพิจารณา ทบวงหรือต่ออายุระยะเวลาวงเงินทุกปี จำนวน 4 ล้านบาท เพื่อใช้ค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าต่อการไฟฟ้าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยในอัตรา MLR (Minimum Loan Rate) ลบอัตราร้อยละที่ระบุตามสัญญาเงินกู้ยืมเงิน
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้	ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ไม่เกิน 5 ปีนับแต่วันเบิกถอนเงินกู้ครั้งแรก



การชำระเงินต้นของวงเงิน	ชำระคืนโดยการทยอยชำระและ/หรือครั้งเดียวทั้งจำนวนตามที่ระบุในสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน ซึ่งคู่สัญญาตกลงกัน อย่างไรก็ตามยอดเงินกู้คงค้างจะถูกชำระ ณ วันครบกำหนดอายุสัญญากู้ยืมเงินในปีที่ 5 บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่างๆ โดยคำนึงถึงสภาวะแวดล้อมทางเศรษฐกิจ ณ ขณะนั้น เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ เช่น การเสนอขายหุ้นกู้ การกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน เพื่อชำระคืนหนี้เดิม (Refinancing) เป็นต้น
จำนวนเงินต้นคงค้าง	2,420,000,000 บาท
อัตราส่วนหนี้สินเงินกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม	ร้อยละ 23.89
การปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินของสัญญา กู้ยืมเงิน (Financial Covenants)	กองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงิน ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดตามงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	จำนวนเงิน (บาท)	ร้อยละของกำไรจากการลงทุนสุทธิ ปี 2564	ร้อยละของมูลค่าสินทรัพย์ถั่วเฉลี่ย <sup>1</sup>
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมคงที่)	ไม่มีเรียกเก็บ	-	-
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมแปรผัน)	27,133,552	4.82	0.36
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	11,647,141	2.07	0.15
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	3,664,069	0.65	0.05
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่มีเรียกเก็บ	-	-
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ไม่มีเรียกเก็บ	-	-
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	62,676,574	11.14	0.83
ค่าจัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอกการดัดบัญชี	17,217,767	3.06	0.23
ต้นทุนทางการเงิน	71,112,880	12.64	0.94
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์	22,210,957	3.95	0.29
ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	99,926,623	17.77	1.32
ค่าเบี้ยประกันภัย	2,416,310	0.43	0.03
ภาษีที่เกี่ยวข้อง	1,477,736	0.26	0.02
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	370,996	0.07	0.00
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV	1,212,787	0.22	0.02

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดตามงบ กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	จำนวนเงิน (บาท)	ร้อยละของกำไร จากการลงทุนสุทธิ ปี 2564	ร้อยละของ มูลค่าสินทรัพย์ ถัวเฉลี่ย <sup>1</sup>
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	587,493	0.10	0.01
รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	321,654,885	57.19	4.25

<sup>1</sup>มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี 2564 เท่ากับ 7,561,908,746 บาท

### สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์
2. ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการผิดนัดชำระค่าเช่าและ/หรือค่าบริการ และ/หรือยอมเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนด ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการต่อสัญญา และ/หรือ การหาผู้เช่าและผู้บริการเมื่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการครบกำหนดอายุสัญญาในเวลาใกล้เคียงกัน และ/หรือ การต่ออายุสัญญาหรือเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการใหม่ภายใต้เงื่อนไขที่กองทรัสต์ได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่เคยได้รับ
4. ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
5. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกักขัง
6. ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศกรรม ภัยโจรกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ
7. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยในกรณีที่ทรัพย์สินเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย
8. ความเสี่ยงของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน
9. ความเสี่ยงเกี่ยวกับมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินในประเทศไทยและ/หรือการแก้ไขกฎหมาย กฎ หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง ซึ่งไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
10. ความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดินจากหน่วยงานของรัฐ
11. ความเสี่ยงในมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
12. ความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์ที่อาจลดลงจากราคาที่ผันผวนตามสภาวะตลาดที่ผันผวน
13. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการต่อสัญญาในอนาคตของสิทธิในการใช้ทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส
14. ความเสี่ยงจากการกระจายการลงทุนของกองทรัสต์น้อย
15. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการแพร่ระบาดของโรคติดต่อร้ายแรง ความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาด ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อทางลบอย่างร้ายแรงต่อการจัดหาประโยชน์ ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้



**สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ**

16. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
17. ความเสี่ยงเกี่ยวกับงานระบบบางส่วนของโครงการอาคารบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทค ไม่อยู่ในพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และปัจจุบันเป็นพื้นที่ของเจ้าของทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้การจำนอง
18. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์

**ข้อมูลเบื้องต้น**

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



## ส่วนที่ 2

การดำเนินกิจการขององค์กร

ส่วนที่ 2 การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

## 1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กสิกรออฟฟิศ
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Bhiraj Office Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	BOFFICE
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท กสิกร รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท กสิกรแมนเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
อายุกองทรัสต์	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์
ทุนชำระแล้ว	6,610,743,485 บาท
ประเภทของกองทรัสต์	ประเภทไม่รับได้ก่อนหน่วยทรัสต์

## 2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

## 2.1. วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย

## 1) วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

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

เมื่อกองทรัสต์ นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์และเงินกู้ยืมไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางตรงหรือทางอ้อม ซึ่งทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบันคือสิทธิการเช่าพื้นที่ระยะยาวบางส่วนในโครงการกสิกรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภคและอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการกสิกรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และสิทธิการเช่าพื้นที่ระยะยาวบางส่วนในโครงการกสิกรทาวเวอร์ แอท ไบเทค และกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภคบางส่วนและอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการกสิกรทาวเวอร์ 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 ที่เกี่ยวข้องของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาด



หลักทรัพย์แห่งประเทศไทยประกาศกำหนด โดยกองทรัสต์จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง ให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และให้บริการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการให้ใช้พื้นที่หรือการให้เช่าเท่านั้น รวมถึงกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย และกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น เว้นแต่ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือระหว่างสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ กองทรัสต์อาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นดังกล่าวเป็นการชั่วคราวได้

## 2) ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์มีนโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อยตามที่ระบุไว้ในหัวข้อ 2.5. "การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์" โดยผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) เป็นผู้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ และมอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ บริษัท ภัทร แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ("ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์") ซึ่งหน้าที่ได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปของการให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้กำหนดไว้ รวมทั้งการติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ และจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าบริการอื่นๆ เพื่อนำส่งให้แก่กองทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่การให้เช่าชุมชนสถานที่และการเจรจากับผู้ที่สนใจ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์

## 3) กลยุทธ์ในการดำเนินงานหรือการจัดหาผลประโยชน์

บริษัท ภัทร รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภัทรออฟฟิศ ("ผู้จัดการกองทรัสต์") มีกลยุทธ์ในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน บริหารจัดการให้ธุรกิจให้เช่าและบริการพื้นที่ของทรัพย์สินของกองทรัสต์สร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์ และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายและกลยุทธ์ที่สำคัญในการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้

- 3.1) ด้านการบริหารทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยในแต่ละปีจะมีการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการในอดีตเพื่อวิเคราะห์การดำเนินงานในปัจจุบัน อย่างไรก็ดีหากผลประกอบการของกองทรัสต์ ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์สาเหตุเพื่อปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานเพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่วางไว้
- 3.2) การกำหนดอัตราค่าเช่าให้เหมาะสมและมีความสอดคล้องกับสถานการณ์ทางการตลาด
- 3.3) การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงาน พร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

- 3.4) การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน โดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน ให้อยู่ในสภาพดีอย่างสม่ำเสมอ
- 3.5) กองทรัสต์มุ่งเน้นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพ และทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพ ที่เหมาะสมกับประเภทธุรกิจของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ทางกองทรัสต์มีผลประโยชน์ที่ดี และผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนอยู่ในระดับที่ดีอย่างยั่งยืน

ทั้งนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้ที่จัดการงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปของการให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ พร้อมทั้งติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า และจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่เพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนการจัดให้มีการบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์

## 2.2. การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ทางกองทรัสต์ไม่มีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญในรอบปีระยะเวลาบัญชีวันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2564

## 2.3. โครงสร้างการบริหารจัดการกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเสนอขายต่อประชาชนตามประกาศ ทจ. 49/2555 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม และมีวัตถุประสงค์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์และเงินกู้ยืมไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แต่งตั้งบริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าพื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้รับค่าเช่าและค่าตอบแทนตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนด รวมตลอดจนการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าดังกล่าวด้วย รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่า ค่าตอบแทนจากการให้บริการที่เกี่ยวข้อง การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด และการบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 โดยผู้ลงทุนสามารถขอข้อมูลสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ทางเว็บไซต์ของกองทรัสต์ [www.bofficer Reit.com](http://www.bofficer Reit.com)



โครงสร้างของกองทรัสต์สามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ดังต่อไปนี้



### 2.3.1. ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัท กฤษบุรี จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 19.99 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และมีบริษัท กฤษบุรีโฮลดิ้ง จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ในสัดส่วนร้อยละ 2.20 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

บริษัท กฤษบุรี จำกัด มีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ทั้งในฐานะผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ และมีบริษัท กฤษบุรีโฮลดิ้ง จำกัด ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 70 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ บริษัท กฤษแมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้กองทรัสต์มีกลไกและมาตรการในการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ได้ระบุไว้ในส่วนที่ 3 หัวข้อ 9.4. "การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์" โดยคำนึงถึงการรักษาประโยชน์สูงสุดให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ อันมีการบริหารจัดการกองทรัสต์ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

### 2.4. ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์

#### 2.4.1. รายละเอียดทรัพย์สินโดยแยกประเภทตามทรัพย์สิน

- 1) รายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วนของกองทรัสต์ (ตร.ม.)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์				



ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วน ของกองทรัสต์ (ตร.ม.)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงิน ลงทุน
โครงการอาคารสำนักงานบริษัททาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ที่ตั้ง 689 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ	94,853	6,684,362,192	6,421,995,316	64.30
โครงการอาคารสำนักงานบริษัททาวเวอร์ แอท ไบเทค ที่ตั้ง 4345 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพฯ	70,741	3,343,517,174	2,967,649,659	29.71
<b>รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์</b>		<b>10,027,879,366</b>	<b>9,389,644,975</b>	<b>94.01</b>
เงินลงทุนในหลักทรัพย์		596,734,089	598,242,020	5.99
<b>รวมเงินลงทุน</b>		<b>10,624,613,455</b>	<b>9,987,886,995</b>	<b>100.00</b>

2) รายการแสดงทรัพย์สินแยกตามประเภทที่ลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าตามบัญชี/มูลค่า ตามราคายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ
<b>สินทรัพย์</b>		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	9,389,644,975	126.91
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	598,242,020	8.09
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	84,350,921	1.14
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น	31,295,982	0.42
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	17,925,364	0.24
สินทรัพย์อื่น	9,591,545	0.13
<b>รวมมูลค่าสินทรัพย์</b>	<b>10,131,050,807</b>	<b>136.93</b>
<b>หนี้สิน</b>		
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	60,026,703	0.81
ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	26,007,320	0.35
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	230,835,579	3.12
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,415,558,240	32.65
<b>รวมมูลค่าหนี้สิน</b>	<b>2,732,427,842</b>	<b>36.93</b>
<b>มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของทรัสต์</b>	<b>7,398,622,965</b>	<b>100.00</b>
จำนวนหน่วยทรัสต์ (หน่วย)	737,872,074	
<b>มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย</b>	<b>10.0269</b>	

#### 2.4.2. รายละเอียดทรัพย์สินหลักที่ลงทุน

##### 1) อาคารสำนักงานบิรจทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์

อาคารสำนักงานบิรจทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ เป็นอาคารสำนักงานซึ่งถูกพัฒนาขึ้นเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ Mixed-Use Commercial Complex บนถนนสุขุมวิทตอนต้นที่ประกอบไปด้วยอาคารสำนักงาน และศูนย์การค้าอยู่ในพื้นที่โครงการเดียวกัน โดยในพื้นที่ของโครงการ Mixed-Use Commercial Complex ประกอบด้วย 4 อาคาร ได้แก่ (1) อาคารสำนักงานบิรจทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ (2) อาคารเดอะกลาสควอเทียร์ (3) อาคารเดอะวอเตอร์ฟอลควอเทียร์ และ (4) อาคารเดอะฮิลล์ควอเทียร์ ซึ่งเป็นการลงทุนในพื้นที่อาคารสำนักงานบิรจทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และพื้นที่ที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการดำเนินงานอาคารสำนักงานซึ่งเป็นพื้นที่บางส่วนในอาคารเดอะกลาสควอเทียร์ และอาคารเดอะวอเตอร์ฟอลควอเทียร์ รวมถึงการเข้ารับโอนกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภคและสิทธิประโยชน์ที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการดำเนินงานอาคารสำนักงาน โดยกองทรัสต์ไม่เข้าลงทุนในพื้นที่ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์การค้า ดิ เอ็มควอเทียร์ และพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันระหว่างอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า โดยมีตำแหน่งที่ตั้งและรายละเอียดของแต่ละอาคารตามแผนภาพดังนี้

ภาพแสดงตำแหน่งอาคารบิรจทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์  
ใน Mixed-Use Commercial Complex



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

##### 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 และเชื่อมต่อมายังบริเวณพื้นที่ล็อบบี้ (Lobby) ของอาคารสำนักงานได้โดยตรง อีกทั้ง โครงการยังมี

ทำเลที่อยู่ใกล้กับรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) สถานีสุขุมวิท ซึ่งเป็นสถานีหลักที่มีทางเชื่อมต่อโดยตรงกับรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) สถานีโศก โดยอยู่ห่างจากที่ตั้งของโครงการเพียง 1 สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) หรือคิดเป็นเพียงประมาณ 1.2 กิโลเมตรจากโครงการ และยังใกล้กับทางด่วนต่างๆ ซึ่งทำให้การเดินทางเป็นไปได้อย่างสะดวก

แผนที่ตั้งโครงการ



รายละเอียดการลงทุน	
ลักษณะการลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> <li>สิทธิการเช่าพื้นที่ระยะยาวบางส่วนในโครงการกิริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ <ol style="list-style-type: none"> <li>พื้นที่ส่วนสำนักงานให้เช่าของอาคารสำนักงานกิริชทาวเวอร์ 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 และอาคารสำนักงานกิริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์) รวมถึงระบบสาธารณูปโภคของส่วนที่ใช้ประโยชน์ร่วมกับศูนย์การค้า</li> </ol> </li> </ol>



รายละเอียดการลงทุน	
	<p>ดิ เอ็มควอเทียร์ (ซึ่งตั้งอยู่ภายในอาคารเดอะวอเตอร์ ฟอลควอเทียร์ บริเวณบางส่วนของชั้น BB ชั้น B ชั้น G และชั้น 5M)</p> <p>2. กรรมสิทธิในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการก๊ิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ได้แก่ กรรมสิทธิในสังหาริมทรัพย์ประเภทงานระบบ สาธารณูปโภคในส่วนของอาคารสำนักงาน และส่วนที่ใช้ประโยชน์ ร่วมกับศูนย์การค้า ดิ เอ็มควอเทียร์ รวมถึงกรรมสิทธิในเครื่องมือและ อุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง</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. 2564	6,429,880,000 บาท (ประเมินโดย บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด)

ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
ที่ตั้ง	689 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	โครงการอาคารสำนักงานก๊ิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ตั้งอยู่บนที่ดิน 13 ไร่ 32 ตารางวา ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ก๊ิรัชบุรี จำกัด
เจ้าของกรรมสิทธิ์อาคาร	อาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ก๊ิรัชบุรี จำกัด
ประเภทการใช้งาน	อาคารสำนักงานให้เช่า
พื้นที่รวม (Gross Floor Area)	94,853 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่สำนักงานให้เช่า พื้นที่ส่วนกลางส่วน สำนักงาน พื้นที่จอดรถส่วนสำนักงาน พื้นที่สำหรับวางงานระบบ สาธารณูปโภค และพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ
พื้นที่เช่าสุทธิ (Net Leasable Area)	49,522 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่สำนักงานให้เช่า 49,226 ตารางเมตร พื้นที่ระเบียง 232 ตารางเมตร และพื้นที่ร้านค้าปลีกให้เช่า 64 ตารางเมตร
ปีที่สร้างเสร็จ	ปี 2558
ลักษณะจัดหาผลประโยชน์	จัดหาผลประโยชน์ด้วยการให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย และให้บริการที่เกี่ยวข้อง การให้เช่าทรัพย์สินที่เช่า
ประเภทของกลุ่มลูกค้า	กลุ่มผู้เช่าที่มีความหลากหลายทั้งในด้านของประเภทธุรกิจหรือบริการ

ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
ข้อจำกัดหรือภาระผูกพัน	ภายใต้สัญญากู้เงิน กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนด

### มูลค่าที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

ทรัพย์สินมีการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2564 โดยบริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ได้ใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่า จากความสามารถในการสร้างรายได้ในอนาคต โดยคำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดที่จะเกิดขึ้นจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ในอนาคต และใช้การวิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดด้วยอัตราคิดลดที่เหมาะสม ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่ามูลค่าทรัพย์สินใด ๆ จะเท่ากับมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินนั้น ๆ โดยการคิดลดผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตให้กลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน

### สรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ดังนี้

รายละเอียด	สิทธิการเช่าพื้นที่ระยะยาวบางส่วนในอาคารสำนักงานและกรรมสิทธิในสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับการดำเนินโครงการบริหารทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์
ผู้ประเมิน	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)
ระยะเวลาที่ใช้ในการประเมินมูลค่า	23 ปี 4 เดือน นับจากวันที่ประเมินจนถึงสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2587 (ตามระยะเวลาสิทธิการเช่าคงเหลือ)
วันที่ประเมิน	1 มิถุนายน พ.ศ. 2564
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	6,429,880,000 บาท (หกพันสี่ร้อยยี่สิบเก้าล้านแปดแสนแปดหมื่นบาทถ้วน)
สมมติฐานที่สำคัญ	
อัตราค่าเช่าพื้นที่ และอัตราการปรับค่าเช่าตั้งแต่ปี 2564	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พื้นที่สำนักงาน 1,035 บาท/ตารางเมตร/เดือน สำหรับพื้นที่ว่าง และ ปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 – 4.0 ทุกปี</li> <li>- พื้นที่ร้านค้าปลีก 1,650 บาท/ตารางเมตร/เดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.5 ทุกปี)</li> </ul>
อัตราการใช้เช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พื้นที่สำนักงาน : ปีที่ 1-4 = 91.7% - 96.2% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด</li> <li>ปีที่ 5 เป็นต้นไป = 97.0% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด</li> <li>- พื้นที่ร้านค้าปลีก 100% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด</li> </ul>



สมมติฐานที่สำคัญ	
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.25

หมายเหตุ : ค่าสาธารณูปโภคปรับร้อยละ 1.5 ต่อปีนับตั้งแต่ประมาณการปี 2564 ค่าใช้จ่าย  
สำรองสำหรับปรับปรุงอาคาร อยู่ที่ร้อยละ 2 – 3 ของรายได้รวม และค่าธรรมเนียมผู้บริหาร  
อสังหาริมทรัพย์ ตามที่ระบุอัตราไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร  
อสังหาริมทรัพย์

## 2) อาคารสำนักงานกิริทาวเวอร์ แอท ไบเทค

อาคารสำนักงานกิริทาวเวอร์ แอท ไบเทค เป็นอาคารสำนักงานบนถนนสุขุมวิทใกล้สี่แยกบาง  
นา ซึ่งถูกพัฒนาขึ้นโดยเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ Mixed-Use ศูนย์นิทรรศการและการ  
ประชุมไบเทค (โครงการ BITEC) โดยโครงการ BITEC ประกอบไปด้วย ศูนย์แสดงสินค้า ศูนย์  
การประชุม และอาคารสำนักงาน ซึ่งการลงทุนของกองทรัสต์ในการลงทุนในสิทธิการเช่าพื้นที่  
อาคารสำนักงานกิริทาวเวอร์ แอท ไบเทค รวมถึงการเข้ารับโอนกรรมสิทธิ์ในระบบ  
สาธารณูปโภคบางส่วน และสิทธิอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานอาคารสำนักงาน โดย  
กองทรัสต์ไม่เข้าลงทุนในพื้นที่ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค และพื้นที่ใช้ประโยชน์  
ร่วมกันระหว่างอาคารสำนักงานและศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค และกรรมสิทธิ์ใน  
ระบบสาธารณูปโภคที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน ทั้งนี้กองทรัสต์มีการจดทะเบียนภาระค้ำประกันใน  
อสังหาริมทรัพย์บนที่ดินหรือบนอาคารสำหรับระบบสาธารณูปโภคที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันเพื่อ  
ประโยชน์ของกองทรัสต์ในระยะยาว

ภาพอาคารสำนักงานกิริทาวเวอร์ 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 อีกทั้งที่ตั้งของโครงการยังห่างจากบริเวณขึ้นลงทางด่วนเพียง 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, B2 และ B3</li> <li>พื้นที่ตั้งงานระบบบางส่วนของอาคารสำนักงานกิริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค</li> </ol> </li> <li>กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการกิริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค</li> </ol>

รายละเอียดการลงทุน	
	<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 ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการกิจการของโครงการกึ่งทาวเวอร์ 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. 2564	2,977,800,000 บาท (ประเมินโดย บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด)

ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
ที่ตั้ง	4345 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขตบางนา จังหวัดกรุงเทพมหานคร
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	โครงการอาคารสำนักงานกึ่งทาวเวอร์ แอท ไบเทค ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ปรีนทร จำกัด
เจ้าของกรรมสิทธิ์อาคาร	อาคารสำนักงานกึ่งทาวเวอร์ แอท ไบเทค เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ปรีนทร จำกัด
ประเภทการใช้งาน	อาคารสำนักงานให้เช่า
พื้นที่รวม (Gross Floor Area)	70,741 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่สำนักงานให้เช่า พื้นที่ส่วนกลางส่วนสำนักงาน พื้นที่จอดรถส่วนสำนักงาน พื้นที่สำหรับวางงานระบบสาธารณูปโภค และพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ
พื้นที่เช่าสุทธิ (Net Leasable Area)	32,072 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่สำนักงานให้เช่า 31,918 ตารางเมตร และพื้นที่ร้านค้าปลีกให้เช่า 154 ตารางเมตร
ปีที่สร้างเสร็จ	ปี 2560



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

### มูลค่าที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

ทรัสต์สินมีการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2564 โดยบริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่า จากความสามารถในการสร้างรายได้ในอนาคต โดยคำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดที่จะเกิดขึ้นจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ในอนาคต และใช้การวิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดด้วยอัตราคิดลดที่เหมาะสม ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่ามูลค่าทรัพย์สินใด ๆ จะเท่ากับมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินนั้น ๆ โดยการคิดลดผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตให้กลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน

### สรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ดังนี้

รายละเอียด	สิทธิการเช่าพื้นที่ระยะยาวบางส่วนในอาคารสำนักงานและกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทค
ผู้ประเมิน	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)
ระยะเวลาที่ใช้ในการประเมินมูลค่า	29 ปี 2 เดือน นับจากวันที่ประเมินจนถึงวันที่ 19 สิงหาคม พ.ศ. 2593 (ตามระยะเวลาสิทธิการเช่าคงเหลือ)
วันที่ประเมิน	1 มิถุนายน พ.ศ. 2564
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	2,977,800,000 บาท (สองพันเก้าร้อยเจ็ดสิบเจ็ดล้านแปดแสนบาทถ้วน)
สมมติฐานที่สำคัญ	
อัตราราคาเช่าพื้นที่ และอัตรากาปรบค่าเช่าตั้งแต่ปี 2564	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พื้นที่สำนักงาน 700 บาท/ตารางเมตร/เดือน สำหรับพื้นที่ว่าง และ ปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 – 4.0 ทุกปี</li> <li>- พื้นที่ร้านค้าปลีก 400 บาท/ตารางเมตร/เดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.0 ทุกปี)</li> </ul>



สมมติฐานที่สำคัญ	
อัตราการใช้เช่า (Occupancy Rate)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พื้นที่สำนักงาน : ปีที่ 1-4 = 93.6 – 96.4 % ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ปีที่ 5 เป็นต้นไป = 97.0 % ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด</li> <li>- พื้นที่ร้านค้าปลีก 100% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด</li> </ul>
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.5

หมายเหตุ : ค่าสาธารณูปโภคปรับร้อยละ 1.5 ต่อปีนับตั้งแต่ประมาณการปี 2564 ค่าใช้จ่ายสำหรับปรับปรุงอาคาร อยู่ที่ร้อยละ 2 – 3 ของรายได้รวม และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ระบุอัตราไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนแล้ว พบว่า รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีความเหมาะสม เป็นไปตามประเภทของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ สมมติฐานที่ใช้ประเมินมูลค่าไม่พบสิ่งที่ทำให้สมมติฐานไม่มีความสมเหตุสมผลอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สินเมื่อเทียบกับผลประกอบการเฉลี่ยในอดีต และสอดคล้องกับภาพรวมของตลาดอาคารสำนักงาน

อย่างไรก็ตาม ผลการประกอบการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่างๆ อาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เนื่องจากสมมติฐานของผู้ประเมินฯ ตั้งอยู่บนปัจจัยสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจซึ่งได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ต่างๆที่เกิดขึ้น ณ วันที่พิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังนั้น หากมีการเปลี่ยนแปลงในอนาคต อาจส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินพิจารณาไว้อาจเปลี่ยนแปลงได้

#### 2.4.3. รายละเอียดเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี

กองทรัสต์ไม่มีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักในรอบระยะเวลาบัญชีวันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2564

#### 2.4.4. รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี

กองทรัสต์ไม่มีการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักในรอบระยะเวลาบัญชีวันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2564

### 2.5. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

#### 2.5.1. ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์ และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

ทั้งนี้รูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ได้แก่

1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทรัสต์ ได้รับจากการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน และพื้นที่ร้านค้าให้แก่ผู้เช่าโดยตรง ซึ่งผู้เช่าพื้นที่สำนักงานไปประกอบกิจการของตนเอง โดยส่วนใหญ่กองทรัสต์คิดค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าเป็นอัตราคงที่ตามขนาดของพื้นที่ โดยสัญญาส่วนใหญ่ที่ทำกับผู้เช่าในปัจจุบันมีอายุสัญญา 3 ปี โดยผู้เช่าชำระค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายเดือนให้แก่กองทรัสต์

2) รายได้อื่น

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

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โครงการมีผู้เช่าในธุรกิจที่หลากหลาย มีการกระจายตัวของผู้เช่าทั้งในด้านของประเภทธุรกิจ และขนาดพื้นที่เช่า โดยไม่ได้มีการพึ่งพิงผู้เช่ารายใดรายหนึ่งอย่างมีนัยสำคัญ โดยมีรายละเอียดแสดงได้ดังนี้

ข้อมูลประเภทธุรกิจของผู้เช่าในโครงการกสิวิภาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	จำนวนผู้เช่า (ราย)	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนบน พื้นที่เช่า ทั้งหมด (ร้อยละ)	สัดส่วนบน รายได้ค่าเช่า ทั้งหมด (ร้อยละ)
ธุรกิจสินค้าอุปโภคบริโภค	28	22,160	44.75	46.56
ธุรกิจให้บริการ	29	11,516	23.25	25.83
ธุรกิจอีคอมเมิร์ซ (E-commerce)	3	5,336	10.77	10.87
ธุรกิจการเงินและการธนาคาร	9	3,173	6.41	7.38
หน่วยงานราชการ	2	1,598	3.23	3.64
ธุรกิจอุตสาหกรรมการผลิต	2	910	1.84	2.09
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และนายหน้า	3	984	1.99	2.26
ธุรกิจค้าปลีก	3	581	1.17	1.38
รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่า	79	46,258	93.41	100.00

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	จำนวนผู้เช่า (ราย)	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนบน พื้นที่เช่า ทั้งหมด (ร้อยละ)	สัดส่วนบน รายได้ค่าเช่า ทั้งหมด (ร้อยละ)
พื้นที่ว่าง		3,264	6.59	
รวมทั้งสิ้น		49,522	100.00	

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 พื้นที่เช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ประกอบด้วย พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ รวมถึงพื้นที่เช่าตามหนังสือ แสดงเจตนารมณ์ในการเช่าและการบริการ

นอกจากนี้ข้อมูลอายุสัญญาเช่าที่จะครบอายุในแต่ละช่วงเวลาสามารถแสดงได้ดังตารางต่อไปนี้

ตารางผู้เช่าแบ่งตามปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าในโครงการกัณฑ์วอเตอร์ แอท เอ็มควอเทียร์

ปีที่ครบกำหนด อายุสัญญาเช่า	พื้นที่ให้เช่าที่ครบ กำหนดอายุสัญญาเช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่ให้เช่าที่ครบ กำหนดอายุสัญญาเช่าบน พื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	สัดส่วนบนรายได้ ค่าเช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	จำนวนสัญญาที่ ครบกำหนดอายุ <sup>1</sup> (สัญญา)
2565	20,076	40.54	42.77	35
2566	8,916	18.00	19.74	21
2567	16,648	33.62	36.32	33
2568	-	-	-	-
2569	618	1.25	1.17	1
รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่า	46,258	93.41	100.00	90
พื้นที่ว่าง	3,264	6.59	-	-
รวม	49,522	100.00	100.00	90

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยพื้นที่เช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ประกอบด้วย พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ รวมถึงพื้นที่เช่าตามหนังสือ แสดงเจตนารมณ์ในการเช่าและการบริการ

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



โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โครงการกรีทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์มีอัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปีบัญชี 2564 ของโครงการเท่ากับ ร้อยละ 93 และอัตราค่าเช่าที่ผู้เช่ามีการทำสัญญาในปี 2564 อยู่ในช่วงประมาณ 900 – 1,350 บาท/ตร.ม./เดือน

ข้อมูลประเภทธุรกิจของผู้เช่าในโครงการกรีทาวเวอร์ แอท ไบเทค

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	จำนวนผู้เช่า (ราย)	พื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	สัดส่วนบน พื้นที่เช่า ทั้งหมด (ร้อยละ)	สัดส่วนบน รายได้ค่าเช่า ทั้งหมด (ร้อยละ)
ธุรกิจให้บริการ	7	11,138	34.73	39.50
ธุรกิจอุตสาหกรรมการผลิต	9	9,475	29.54	30.61
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และนายหน้า	6	4,274	13.33	13.72
ธุรกิจสินค้าอุปโภคบริโภค	11	2,747	8.57	10.53
ธุรกิจการเงินและการธนาคาร	2	1,535	4.78	4.61
ธุรกิจค้าปลีก	2	435	1.35	1.03
<b>รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่า</b>	<b>37</b>	<b>29,604</b>	<b>92.30</b>	<b>100.00</b>
พื้นที่ว่าง		2,468	7.70	
<b>รวมทั้งสิ้น</b>		<b>32,072</b>	<b>100.00</b>	

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 พื้นที่เช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนประกอบด้วย พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ รวมถึงพื้นที่เช่าตามหนังสือแสดงเจตนากรณีในการเช่าและการบริการ

นอกจากนี้ข้อมูลอายุสัญญาเช่าที่จะครบอายุในแต่ละช่วงเวลาสามารถแสดงได้ดังตารางต่อไปนี้

ตารางผู้เช่าแบ่งตามปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าในโครงการกรีทาวเวอร์ แอท ไบเทค

ปีที่ครบกำหนด อายุสัญญาเช่า	พื้นที่ให้เช่าที่ครบ กำหนดอายุสัญญาเช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่ให้เช่าที่ครบ กำหนดอายุสัญญาเช่าบน พื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	สัดส่วนบนรายได้ ค่าเช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	จำนวนสัญญาที่ ครบกำหนดอายุ <sup>1</sup> (สัญญา)
2565	680	2.12	2.62	3
2566	9,262	28.88	31.85	22
2567	19,662	61.30	65.53	20

ปีที่ครบกำหนด อายุสัญญาเช่า	พื้นที่ให้เช่าที่ครบ กำหนดอายุสัญญาเช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่ให้เช่าที่ครบ กำหนดอายุสัญญาเช่าบน พื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	สัดส่วนบนรายได้ ค่าเช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	จำนวนสัญญาที่ ครบกำหนดอายุ <sup>1</sup> (สัญญา)
รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่า	29,604	92.30	100.00	45
พื้นที่ว่าง	2,468	7.70		-
รวม	32,072	100.00	100.00	45

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยพื้นที่เช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนประกอบด้วย พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ รวมถึงพื้นที่เช่าตามหนังสือแสดงเจตนาารมณ์ในการเช่าและการบริการ

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

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โครงการกรีทาวเวอร์ แอท ไบเทค มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปีบัญชี 2564 เท่ากับ ร้อยละ 90 และอัตราค่าเช่าที่ผู้เช่ามีการทำสัญญาในปี 2564 อยู่ในช่วงประมาณ 600 - 864 บาท/ตร.ม./เดือน

จากข้อมูลพื้นที่เช่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ได้แก่ โครงการกรีทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และโครงการกรีทาวเวอร์ แอท ไบเทค ที่ปรากฏผู้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 อัตราการครบกำหนดของสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ของผู้เช่าและผู้รับบริการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีดังนี้

ปีที่ครบกำหนด อายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	สัดส่วนของพื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)		
	อาคารกรีทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์	อาคารกรีทาวเวอร์ แอท ไบเทค	รวมทรัพย์สิน ของกองทรัสต์
2565	40.54	2.12	25.44
2566	18.00	28.88	22.28
2567	33.62	61.30	44.50
2568	-	-	-
2569	1.25	-	0.76
รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่า	93.41	92.30	92.98
พื้นที่ว่าง	6.59	7.70	7.02
รวม	100.00	100.00	100.00





**2.5.2. รายละเอียดของผู้เช่าที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์****ผู้เช่าที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับทรัสต์**

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) (“ธนาคารกสิกรไทย”) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งถือหุ้นใน บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (“ทรัสต์”) ประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ จำหน่ายแล้วทั้งหมด ดังนั้นธนาคารกสิกรไทยจึงเป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับทรัสต์ และธนาคารกสิกร ไทยได้เข้าทำสัญญาเช่าและบริการกับกองทรัสต์ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ณ 31 ธันวาคม 2564 ธนาคารกสิกรไทยในฐานะผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าและบริการเพื่อประกอบ ธุรกิจบนที่ตั้งโครงการภัทรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ พื้นที่ประมาณ 1,640 ตารางเมตร มีกำหนดระยะเวลาเช่าและบริการ 3 ปีนับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 ซึ่งสัญญาดังกล่าวเป็น สัญญานับต่ออายุของสัญญาเช่าและบริการที่สิ้นสุดในระหว่างปี 2564 โดยเงื่อนไขการเช่าและ บริการ รวมถึงอัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามมาตรฐานเช่นเดียวกับที่กองทรัสต์ ได้เสนอ ให้กับผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายอื่นของโครงการภัทรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวแล้ว เห็นว่าธุรกรรมดังกล่าวเป็น ประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ และมีได้ขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ธนาคารกสิกรไทยเป็นบริษัทขนาดใหญ่ ประกอบกับอยู่ในกลุ่ม ธุรกิจการเงินการธนาคารจึงทำให้สัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าทางการเงินการธนาคารใน โครงการให้มีสัดส่วนที่เพิ่มมากขึ้น ซึ่งเป็นผลให้ส่วนผสมผู้เช่า (Tenant Mix) มีสัดส่วนการกระจาย ตัวที่ดีขึ้น โดยเงื่อนไขการเช่าและบริการรวมถึงอัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามมาตรฐาน เช่นเดียวกับที่กองทรัสต์ ได้เสนอให้กับผู้เช่าพื้นที่รายอื่นของโครงการภัทรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์

**ผู้เช่าที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์**

บริษัท ภัทรแอนด์บียอนด์เวนเจอร์ จำกัด (“ภัทรแอนด์บียอนด์เวนเจอร์”) ซึ่งเป็นบริษัทที่ถือเป็น บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ผ่านทางบริษัท ภัทรบุรีโฮลดิ้ง จำกัด เนื่องด้วยบริษัท ภัทรบุรีโฮลดิ้ง จำกัด เข้าถือหุ้นในภัทรแอนด์บียอนด์เวนเจอร์และบริษัท ภัทร รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 70 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว และภัทรแอนด์บียอนด์เวนเจอร์ได้เข้าทำสัญญาเช่าและบริการกับกองทรัสต์ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ณ 31 ธันวาคม 2564 ภัทรแอนด์บียอนด์เวนเจอร์ในฐานะผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าและบริการเพื่อ ประกอบธุรกิจบนที่ตั้งโครงการภัทรทาวเวอร์ แอท ไบเทค พื้นที่ประมาณ 154 ตารางเมตร มีกำหนดระยะเวลาเช่าและบริการ 3 ปีนับตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2564 โดยเงื่อนไขการเช่า และบริการเป็นไปตามมาตรฐานเช่นเดียวกับที่กองทรัสต์ ได้เสนอให้กับผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการ รายอื่นของโครงการภัทรทาวเวอร์ แอท ไบเทค รวมถึงอัตราค่าเช่าและบริการอันมีอัตราเทียบเคียง ในตลาดที่มีลักษณะธุรกิจคล้ายคลึงกันและอยู่บริเวณใกล้เคียงกัน

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวแล้ว เห็นว่าธุรกรรมดังกล่าวเป็นประโยชน์ ต่อกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ และมีได้ขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์หรือกฎหมาย



อื่นใดที่เกี่ยวข้อง โดยธุรกรรมดังกล่าวผ่านการได้รับความเห็นชอบในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวจากทรัสต์

### 2.5.3. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท ภริชแมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทก่อตั้งเมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2556 มีวัตถุประสงค์เพื่อบริหารอสังหาริมทรัพย์ ปัจจุบันบริษัท ภริชแมนเนจเม้นท์ จำกัด ได้ดำเนินธุรกิจมาเป็นเวลากว่า 8 ปี โดยมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานที่อยู่ภายใต้การบริหาร จำนวน 5 โครงการ ได้แก่ 1) อาคารสมัชชาวณิช 2 (UBC II) 2) โครงการภริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ 3) โครงการภริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค 4) โครงการภริชทาวเวอร์ แอท สาทร 5) โครงการซัมเมอร์ ลาซาล (Summer Lasalle) โดยมีรายละเอียดดังนี้

#### 1) ค่าตอบแทนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจากกองทรัสต์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะเรียกเก็บค่าตอบแทนในรูปแบบค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เป็นรายเดือน ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) ซึ่งคิดเป็นไม่เกินอัตราร้อยละ 7.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน รวมกับค่าธรรมเนียมผันแปร (Variable Fee) ซึ่งคิดเป็นไม่เกินอัตราร้อยละ 3.00 ของกำไรจากการดำเนินงาน รวมทั้งเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ หรือผู้เช่ารายเก่าที่ขยายพื้นที่เช่าเพิ่มเติมสำหรับอาคารภริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) เป็นผู้จัดหาหรือแนะนำ เป็นรายครั้ง ซึ่งคิดไม่เกินอัตราค่าเช่าและค่าบริการ 3 เดือนต่อสัญญาเช่า และสัญญาบริการ 3 ปี และแปรผันตามระยะเวลาของสัญญา หรือตามอัตราที่กองทรัสต์จ่ายจริงกรณีที่กองทรัสต์มีการว่าจ้างบุคคลที่สาม หรือเทียบเคียงตามอัตราตลาด ตามที่คู่สัญญาจะได้อัดกลงกันเพิ่มเติม

โดยค่าตอบแทนจะมีเพดานอัตราค่าธรรมเนียมในอัตรารวมกันไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

#### 2) ความเกี่ยวข้องระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัท ภริชแมนเนจเม้นท์ จำกัด (ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) และบริษัท ภริช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (ผู้จัดการกองทรัสต์) ต่างเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ภริชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด โดย บริษัท ภริชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด ถือหุ้น บริษัท ภริช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในอัตราร้อยละ 70 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด และถือหุ้นในบริษัท ภริชแมนเนจเม้นท์ จำกัด ในอัตราร้อยละ 70 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดเช่นกัน

#### 3) อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

บริษัท ภริชแมนเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ซึ่งปัจจุบันทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่อาคารสำนักงานอื่น ๆ ซึ่งพัฒนาโดยกลุ่มภริชบุรีด้วยเช่นกัน ดังนี้

- 3.1) อาคารสำนักงานสมัชชาวณิช 2 (UBC II) ตั้งอยู่บริเวณถนนสุขุมวิทตอนต้น
- 3.2) โครงการภัทรทาวเวอร์ แอท สาทร ตั้งอยู่บริเวณพื้นที่สาทร-สีลม
- 3.3) โครงการซัมเมอร์ ลาซาล ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่สุขุมวิท-บางนาตราด

ดังนั้น จึงอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดหาผู้เช่าระหว่างทรัพย์สินของกองทรัสต์ และอาคารสำนักงานอื่นที่บริษัท ภัทรแมนเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อยู่

อย่างไรก็ดี ถึงแม้ว่าอาคารสำนักงานสมัชชาวณิช 2 และโครงการภัทรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์จะอยู่ในทำเลที่ใกล้เคียงกัน แต่ว่าเกรดของอาคารทั้งสองมีความแตกต่างกัน กล่าวคือ อาคารสำนักงานสมัชชาวณิช 2 เป็นอาคารสำนักงานเกรด B ในขณะที่ โครงการภัทรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ เป็นอาคารสำนักงานเกรด A ซึ่งมีความแตกต่างกันในองค์ประกอบของอาคารที่สำคัญตามนิยามอาคารสำนักงานเกรด A เช่น เพดานพื้นที่เช่าสูงอย่างน้อย 2.8 เมตร ผังพื้นที่เช่าไม่มีเสากลางห้อง และมีระบบควบคุมการเข้า-ออกอาคารและลิฟท์ในแต่ละชั้น เป็นต้น รวมไปถึงอายุของอาคารที่ทั้งสองอาคารมีความแตกต่างกัน จึงส่งผลให้มีตำแหน่งทางการตลาด (Positioning) และอัตราค่าเช่าที่แตกต่างกัน ดังนั้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของสองโครงการดังกล่าว จึงมีความแตกต่างกันอย่างชัดเจน ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าโอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทั้งสองโครงการจึงเป็นไปได้น้อยและในส่วนโครงการภัทรทาวเวอร์ แอท ไบเทค ซึ่งตั้งอยู่บริเวณบางนาและเป็นสำนักงานเกรด A ซึ่งตั้งอยู่พื้นที่แตกต่างจากอาคารสำนักงานสมัชชาวณิช 2

โครงการภัทรทาวเวอร์ แอท สาทร ซึ่งตั้งอยู่บริเวณถนนสาทรใต้ ซึ่งเป็นโครงการที่มีระยะห่างไกลจากตัวโครงการภัทรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และโครงการภัทรทาวเวอร์ แอท ไบเทค โครงการภัทรทาวเวอร์ แอท สาทร มีการออกแบบที่แตกต่างจากอาคารสำนักงานทั่วไปและกลุ่มลูกค้าคนละกลุ่ม ส่วนโครงการซัมเมอร์ ลาซาล (Summer Lasalle) มีการเปิดตัวเฟสแรกและอยู่ระหว่างการก่อสร้างเฟสต่อไปซึ่งทำเลใกล้เคียงกับโครงการภัทรทาวเวอร์ แอท ไบเทค แต่ด้วยโครงการซัมเมอร์ ลาซาลเป็นสำนักงานออฟฟิศแคมปัสในลักษณะอาคารสำนักงาน Low Rise และเป็นกลุ่มลูกค้าคนละกลุ่มกับโครงการภัทรทาวเวอร์ แอท ไบเทค

จากปัจจัยข้างต้น จึงอาจกล่าวได้ว่าโอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ภัทรแมนเนจเม้นท์ จำกัด นั้นอาจเป็นไปได้น้อย

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

บริษัท ภัทรแมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เนื่องจากเป็นบริษัทในกลุ่มเดียวกันกับบริษัทอื่น 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) ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกรรมการอิสระจะต้องให้ความเห็นถึงความเหมาะสมในการทำธุรกรรมดังกล่าวในที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
  - (ค) ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- 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 และรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งเปิดเผยความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และตรงต่อความเป็นจริงให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ที่ทราบ นอกจากนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่ดำเนินการใด ๆ อันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

## (1) สิทธิในการซื้อหรือเช่าสำหรับโครงการอนาคต

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

หมายเหตุ โครงการในอนาคต หมายถึงโครงการอาคารสำนักงาน ไม่ว่าจะเป็นอาคารใดอาคารหนึ่งและ/หรือทั้งหมดที่มีคุณสมบัติและอยู่ในเกรดเทียบเคียงกันกับทรัพย์สินที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ที่อาจมีการพัฒนาขึ้นบนพื้นที่โครงการไบเทค

## (2) ข้อตกลงเกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในตลอดช่วงระยะเวลาที่กองทรัสต์แต่งตั้งให้บริษัท ภัทรบุรี จำกัด และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกัน เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอาคารภัทรทาวเวอร์ แอท ไบเทค

(ก) บริษัท ภัทรบุรี จำกัดตกลงดำเนินการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยเพื่อเช่าพื้นที่และใช้บริการในทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์ และรักษาผู้เช่ารายย่อยที่มีอยู่เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ โดยจะไม่ดำเนินการใด ๆ โดยทุจริต หรือโดยไม่เป็นธรรมอันส่งผลให้ผู้เช่ารายย่อยที่เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์ในปัจจุบันยกเลิกสัญญา หรือไม่ต่อสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการพื้นที่ดังกล่าว และเข้าทำสัญญาเพื่อเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานอื่นของผู้ให้สัญญาหรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือนักธุรกิจที่เกี่ยวข้องกันโดยอันไม่ชอบธรรม ทั้งนี้ เว้นแต่ผู้เช่ารายย่อยมีความประสงค์จะขอย้ายหรือเฉพาะเจาะจงอาคารสำนักงานอื่นของผู้ให้สัญญาเอง ไม่ให้นำข้อตกลงนี้มาบังคับ

ใช้

- (ข) บริษัท ภัทรบุรี จำกัด จะดำเนินการให้กลุ่มบุคคลเดียวกันตกลงว่าจะไม่นำข้อมูลทางการค้าใด ๆ ของกองทรัสต์ไปใช้เพื่อประโยชน์ไม่ว่าแก่ตนเองหรือบุคคลอื่นใด เว้นแต่เพื่อประโยชน์ของการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือ เว้นแต่เป็นข้อมูลอันเป็นที่เปิดเผยต่อสาธารณชนทั่วไป
- (ค) หากผู้ให้สัญญา และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันเป็นผู้มีหน้าที่ในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยในโครงการในอนาคต บริษัท ภัทรบุรี จำกัดตกลงจะดำเนินการดังนี้
- ในกรณีที่ทรัพย์สินที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งมีบริเวณ (Zone) และขนาดพื้นที่ว่างให้เช่าที่ตรงตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่ารายย่อยรายใหม่หรือผู้เช่ารายย่อยรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติม ("ผู้สนใจเช่าพื้นที่") ที่เทียบเท่าหรือใกล้เคียงกันกับความต้องการของผู้สนใจเช่าพื้นที่ จะดำเนินการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทำการยื่นเสนอพื้นที่ให้เช่าสำหรับอาคารภัทรทาวเวอร์ แอท ไบเทค แก่ ผู้สนใจเช่าพื้นที่ ก่อนการเสนอพื้นที่ให้เช่าของโครงการในอนาคตให้ผู้สนใจเช่าพื้นที่พิจารณา หรือยื่นเสนอพื้นที่ให้เช่าในอาคารภัทรทาวเวอร์ แอท ไบเทค แก่ผู้สนใจเช่าพื้นที่พร้อมกันกับการเสนอพื้นที่ให้เช่าของโครงการในอนาคตในกรณีที่ผู้สนใจเช่าพื้นที่ระบุพื้นที่โครงการอนาคตเป็นการเฉพาะเจาะจง
  - ดำเนินการให้การกำหนดค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่ารายย่อย ให้เป็นไปตามอัตราตลาด (สำหรับทรัพย์สินประเภทเดียวกับทรัพย์สินที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งและโครงการในอนาคต)

5) มาตรการดำเนินการหากผู้เช่ารายปัจจุบันไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาได้

ปัจจุบันผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีวิธีการปฏิบัติดังนี้

- 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) นำมาใช้ในการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- 4) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ หรือที่กองทรัสต์ มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- 5) ชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
- 6) เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์ และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินจะกระทำโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และในกรณีนี้เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าตามวัตถุประสงค์ที่ 3) หรือเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วที่กองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าตามวัตถุประสงค์ที่ 4) กองทรัสต์จะต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่า

ในส่วนของอัตราส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ กองทรัสต์มีข้อจำกัดในการกู้ยืมเงินได้ไม่เกินอัตราส่วนร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ และในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment grade) มูลค่าการกู้ยืมจะไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยอัตราส่วนดังกล่าวจะคำนวณโดยการนับรวมการกู้ยืมและทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

ซึ่งการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนนั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับประโยชน์จากต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ที่ต่ำลงเมื่อเทียบกับการลงทุนในทรัพย์สินโดยใช้เงินที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่นักลงทุนเพียงอย่างเดียว โดยอัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ต้องชำระในการกู้ยืมเงินในครั้งนี้ก็อยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยของลูกค้านิติที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของตนที่ประกอบธุรกิจสำนักงานให้เช่า และอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน



**2.6.2. วิธีการกู้ยืมเงิน**

ทางกองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

- 1) การขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ทั้งนี้โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. สำนักงาน ก.ล.ด. หรือหน่วยงานกำกับดูแลอื่นที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด
- 2) การออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม โดยทั้งนี้ไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด

**2.6.3. ข้อจำกัดในการกู้ยืม**

ในการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ไม่ว่าด้วยวิธีการใดจะต้องไม่มีลักษณะ ดังนี้

- 1) มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ถือถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (perpetual bond)
- 2) มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าลักษณะที่ครบถ้วนดังนี้
  - 2.1) ให้สิทธิลูกหนี้ในการชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (callable) หรือให้สิทธิกองทรัสต์ในการเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (puttable)
  - 2.2) กำหนดดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนไว้อย่างแน่นอนหรือเป็นอัตราที่ผันแปรตามอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรืออัตราดอกเบี้ยอื่น
  - 2.3) ไม่มีกำหนดเงื่อนไขการจ่ายดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนที่อ้างอิงกับปัจจัยอ้างอิงอื่นเพิ่มเติม
- 3) มีลักษณะเป็นแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

**2.6.4. การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์**

การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ สามารถกระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ดังต่อไปนี้

- 1) การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญานี้ และตามที่กฎหมายกำหนด
- 2) การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น
- 3) กรณีที่กองทรัสต์ต้องนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมอันเป็นการก่อภาระผูกพันใหม่เหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ การให้หลักประกันดังกล่าว กองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติโดยมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เว้นแต่ในกรณีที่ (1) การจัดหาหลักประกันดังกล่าวไม่มีผลเปลี่ยนแปลงวงเงินหลักประกันที่กองทรัสต์เคยให้ไว้สำหรับการกู้ยืมเงินในครั้ง



ก่อนหน้า หรือไม่เปลี่ยนแปลงวงเงินที่ทำให้หลักประกันที่กองทรัสต์จะให้แก่เจ้าหนี้ของกองทรัสต์มีจำนวนลดลง หรือ (2) ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญาเงินกู้ยืม และ/หรือหลักประกันที่มีอยู่แล้วแต่เดิมให้ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องซึ่งเป็นผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายใหม่

#### 2.6.5. การกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของ ทรัสต์ได้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด

#### 2.6.6. ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

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 เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนจากการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 เงินสินเชื่อที่ 3 ประเภทหนังสือค้ำประกัน ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนโดยพิจารณาทบทุนหรือต่ออายุระยะเวลาวงเงินทุกปี จำนวน 4 ล้านบาท เพื่อใช้ค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าต่อการไฟฟ้าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยในอัตรา MLR (Minimum Loan Rate) ลบอัตราร้อยละที่ระบุตามสัญญากู้ยืมเงิน
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้	ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ไม่เกิน 5 ปีนับแต่วันเบิกถอนเงินกู้ครั้งแรก
การชำระเงินต้นของวงเงิน	ชำระคืนโดยการทยอยชำระและ/หรือครั้งเดียวทั้งจำนวนตามที่ระบุในสัญญากู้ยืมเงิน



	สัญญาหลักประกัน ซึ่งคู่สัญญาดกกลงกัน อย่างไรก็ตามยอดเงินกู้คงค้างจะถูกชำระ ณ วันครบกำหนดอายุสัญญากู้ยืมเงินในปีที่ 5 บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่างๆ โดยคำนึงถึงสภาวะแวดล้อมทางเศรษฐกิจ ณ ขณะนั้น เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ เช่น การเสนอขายหุ้นกู้ การกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน เพื่อชำระคืนหนี้เดิม (Refinancing) เป็นต้น
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
หลักประกันการกู้ยืมวงเงินกู้ที่ 1	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาเช่าพื้นที่โครงการภัทรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์</li> <li>2. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนงานระบบ หรือระบบสาธารณูปโภค เครื่องมือ รวมถึงอุปกรณ์ต่าง ๆ และ/หรือสิทธิเรียกร้องภายใต้สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์โครงการภัทรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์</li> <li>3. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาให้บริการพื้นที่ส่วนกลาง</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) ของโครงการภัทรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ยกเว้นประกันภัยความรับผิดของต่อบุคคลภายนอก โดยระบุชื่อผู้ให้กู้เป็นผู้รับประโยชน์ร่วม (Co-Beneficiary) และ/หรือ เป็นผู้เอาประกันร่วม (Co-Insured)</li> </ol>
หลักประกันการกู้ยืมวงเงินกู้ที่ 2	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. การก่อหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาเช่าพื้นที่โครงการภัทรทาวเวอร์ แอท ไบเทค</li> <li>2. การก่อหลักประกันทางธุรกิจบนงานระบบ หรือระบบสาธารณูปโภค เครื่องมือ รวมถึงอุปกรณ์ต่าง ๆ และ/หรือสิทธิเรียกร้องภายใต้สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์โครงการภัทรทาวเวอร์ แอท ไบเทค</li> <li>3. การก่อหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาให้บริการพื้นที่ส่วนกลาง</li> <li>4. การก่อหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาให้บริการสาธารณูปโภค</li> <li>5. การก่อหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาให้บริการพื้นที่จอดรถ</li> <li>6. การก่อหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์</li> <li>7. การสลักหลังกรมธรรม์ประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท (Property All Risk Insurance) และกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก</li> </ol>



	<p>(Business Interruption Insurance) ของโครงการริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ยกเว้นประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก โดยระบุชื่อผู้ให้กู้เป็นผู้รับประโยชน์ร่วม (Co-Beneficiary) และ/หรือ เป็นผู้เอาประกันร่วม (Co-Insured) นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งคู่สัญญาจะได้ตกลงกัน</p> <p>"การก่อหลักประกันทางธุรกิจ" หมายถึง การตราทรัพย์สินเพื่อเป็นหลักประกัน การชำระหนี้ตามพระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ. 2558 ซึ่งสิทธิเรียกร้องสามารถนำมาเป็นหลักประกันได้ รวมถึง สิทธิเรียกร้องที่จะได้รับเงินค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง และสิทธิในเงินฝากในบัญชีที่เกี่ยวข้อง และผู้ให้กู้จะบังคับหลักประกันได้ เมื่อมีเหตุบังคับหลักประกัน ตามที่ระบุไว้ในสัญญาหลักประกัน รวมถึงเหตุผิดสัญญาภายใต้สัญญาเงินกู้ (อาทิเช่น ผู้กู้ไม่ชำระหนี้เงินที่ถึงกำหนด ผู้กู้ผิดข้อปฏิบัติภายใต้เอกสารทางการเงิน รวมทั้งผู้กู้ล้มละลาย เป็นต้น) และ ผู้ให้กู้ได้มีหนังสือแจ้งเหตุบังคับหลักประกันแก่คู่สัญญาตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ</p>
--	--

ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินจะช่วยให้เกิดประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ในแง่ของอัตราผลตอบแทน เนื่องจากมีต้นทุนทางการเงิน (Cost of Debt) ต่ำกว่าต้นทุนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ (Cost of Equity) โดยสถานะของการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบบัญชีปี 2564 ของกองทรัสต์มีรายละเอียดดังตาราง

จำนวนเงินต้นคงค้าง	2,420,000,000 บาท
มูลค่าสินทรัพย์รวม	10,131,050,806 บาท
อัตราส่วนหนี้สินเงินกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม	ร้อยละ 23.89
การปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินของสัญญากู้ยืมเงิน (Financial Covenants)	กองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงิน ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

### 3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

#### 3.1. ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

ในปี 2564 ภาคเศรษฐกิจไทยยังคงได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) โดยรายงานแนวโน้มธุรกิจของธนาคารแห่งประเทศไทย รายงานว่าภาวะธุรกิจในไตรมาสที่ 4 ปี 2564 มีการปรับตัวดีขึ้นจากไตรมาสก่อนตามการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของ COVID-19 และการเปิดประเทศเป็นสำคัญที่ส่งผลให้ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวและบริการ และการค้าที่ทยอยฟื้นตัว แม้รายได้ยังคงต่ำกว่าช่วงภาวะปกติ อย่างไรก็ตามในปีที่ผ่านมาต้นทุนของธุรกิจส่วนใหญ่มีการปรับสูงขึ้นจากสาเหตุสำคัญ ได้แก่ ราคาสินค้าโภคภัณฑ์ในตลาดโลกที่เพิ่มขึ้น ค่าขนส่งที่สูงขึ้นจากปัญหาการขาดแคลนตู้คอนเทนเนอร์ ราคาวัตถุดิบหลายประเภททยอยปรับขึ้นจากปัญหา Global

Supply Disruption อาทิเช่น เซมิคอนดักเตอร์ เม็ดพลาสติก รวมถึงต้นทุนทางสาธารณสุขที่ทุกธุรกิจแบกรับเพิ่มเติม ในขณะที่ความสามารถในการปรับเพิ่มราคาสินค้าของผู้ประกอบการในธุรกิจยังกลับมาไม่มากจากผลของการแข่งขันที่สูงและกำลังซื้อที่ยังคงอยู่ในระดับต่ำ ขณะที่ส่วนของภาคบริการมีการแข่งขันด้านราคาสูงจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 และมาตรการควบคุมที่เข้มงวดส่งผลให้ความต้องการใช้บริการลดลง แต่กลับมีแรงกดดันด้านต้นทุนที่น้อยกว่าธุรกิจภาคอื่น

ขณะที่อัตราดอกเบี้ยนโยบายในระหว่างปี 2564 จากผลประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) มีมติคงอัตราดอกเบี้ยอยู่ที่ร้อยละ 0.50 ต่อปี โดยจากรายงานผลประชุมเมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2564 พบว่า ทาง กนง. ประเมินเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวได้ต่อเนื่อง ขณะที่อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเพิ่มขึ้นชั่วคราวจากราคาพลังงานเป็นหลัก แต่ยังคงติดตามพัฒนาการเงินเพื่อโลกและการส่งผ่านต้นทุน ทั้งนี้ การระบาดของ COVID-19 สายพันธุ์ Omicron เป็นความเสี่ยงสำคัญต่อแนวโน้มเศรษฐกิจโดยรวมในระยะข้างหน้า ซึ่งจำเป็นต้องติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิดต่อไป ดังนั้นนโยบายจึงให้คงอัตราดอกเบี้ยไว้ประกอบกับมาตรการทางการเงินการคลังที่มีความต่อเนื่องเน้นการฟื้นฟูและยกระดับศักยภาพทางเศรษฐกิจที่จะมีบทบาทสำคัญในการส่งเสริมให้รายได้ฟื้นตัว

โดยภาพรวมเศรษฐกิจไทยจากรายงานเศรษฐกิจของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (Office of The National Economic and Social Development Council; NESDB) พบว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2564 ขยายตัวร้อยละ 1.6 ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 6.2 ในปี 2563 โดยมูลค่าการส่งออก การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.8 ร้อยละ 0.3 และร้อยละ 3.4 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 1.2 และดุลบัญชีเดินสะพัดขาดดุลร้อยละ 2.2 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศ (Gross Domestic Product : GDP)

สำหรับปี 2565 NESDB คาดว่าแนวโน้มเศรษฐกิจไทยจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 3.5 – 4.5 โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญ ประกอบด้วย (1) การปรับตัวดีขึ้นของอุปสงค์ภายในประเทศ (2) การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว (3) การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการส่งออกสินค้า และ (4) แรงขับเคลื่อนจากการลงทุนภาครัฐ ทั้งนี้ คาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์สหรัฐอเมริกา จะขยายตัวร้อยละ 4.9 การอุปโภคบริโภค และการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 4.5 และร้อยละ 3.8 ตามลำดับ ส่วนการลงทุนภาครัฐคาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 4.6 อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 1.5 – 2.5 และดุลบัญชีเดินสะพัดจะเกินดุลร้อยละ 1.5 ของ GDP

ล่าสุดในเดือนกุมภาพันธ์ 2565 คณะกรรมการนโยบายการเงินของไทยและธนาคารกลางของประเทศเศรษฐกิจหลักและประเทศในภูมิภาค ประกาศคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ในระดับเดิมที่ร้อยละ 0.50 ต่อปี

### 3.2. ภาพอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ส่วนพาณิชย์กรรมประเภทอาคารสำนักงาน

ภาพรวมของอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานครในปี 2564 ยังคงได้รับผลกระทบจากการสถานการณ์แพร่ระบาดของ COVID-19 ที่ส่งผลให้เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจ อันก่อให้เกิดการชะลอการขยายบริษัทหรือพื้นที่สำนักงาน รวมถึงการปรับลดขนาดพื้นที่เพื่อให้เหมาะสมกับบริษัทและความต้องการที่เปลี่ยนแปลงจากการทำงานที่บ้าน (Work from home) รวมถึงอาคารสำนักงานที่อยู่ระหว่างก่อสร้างบางโครงการมีการเลื่อนกำหนดการแล้วเสร็จ อย่างไรก็ตามจากรายงานแนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์ของแผนกวิจัย ซีบีอาร์อี พบว่า ทางซีบีอาร์อีเชื่อว่าในปี 2565 ปริมาณการลดขนาดพื้นที่จะต่ำกว่าปี 2564 เนื่องจากบริษัทที่ต้องการลดภาระการเช่าได้ดำเนินการเรียบร้อยแล้ว



### อุปทานของอาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานคร

จากบทวิจัยของบริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด ด้านอุปทานในพื้นที่อาคารสำนักงานสำหรับให้เช่าในเขตกรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาสที่ 4 ปี 2564 มีพื้นที่รวมประมาณ 9.186 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าประมาณ 0.065 ล้านตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 0.72 อันเพิ่มมาจากการเปิดตัวโครงการอาคารสำนักงาน 3 โครงการ ได้แก่ (1) อาคารวานิสสา บริเวณซอยชิดลม (2) อาคารไครนอส สาทร ทาวเวอร์ ซึ่งทั้ง 2 อาคารข้างต้นเป็นอาคารเกรดเอในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District : CBD) และ (3) อาคารรัชดา วัน ซึ่งเป็นอาคารเกรดบีที่ตั้งในย่านนอกศูนย์กลางธุรกิจ ในขณะที่อาคารสำนักงานอีก 6 แห่งรวมพื้นที่ให้เช่าสุทธิประมาณ 162,515 ตารางเมตร มีการเลื่อนกำหนดการแล้วเสร็จจากไตรมาสที่ 4 ปี 2564 ออกไป โดยปัจจุบันอุปทานอาคารสำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพมหานครประมาณ 45.3% มีสถานที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพฯชั้นนอก อย่างไรก็ตามอาคารสำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง 58% ของทั้งหมดมีสถานที่ตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) และส่วนใหญ่เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ

โดยในปี 2565 คาดว่ามีโครงการแล้วเสร็จรวมพื้นที่ให้เช่าสุทธิประมาณ 621,095 ตารางเมตร อาทิเช่น (1) อาคารสำนักงานเอส โอเอซิส (S OASIS) ซึ่งเป็นอาคารเกรดเอขนาดพื้นที่ให้เช่าสุทธิประมาณ 54,000 ตารางเมตรบนถนนวิภาวดี-รังสิต (2) อาคารเอไอเอ อีสต์เกตเวย์ ซึ่งเป็นร้านค้า 5 ชั้นและอาคารสำนักงานมีขนาดพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวมประมาณ 60,000 ตารางเมตรบนถนนบางนา-ตราด เป็นต้น และพื้นที่อาคารสำนักงานอีกประมาณ 589,581 ตารางเมตรที่คาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2566 โดยประมาณ 58.6% ของอุปทานที่เพิ่มขึ้นเป็นพื้นที่อาคารสำนักงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) โดยเป็นอาคารสำนักงานเกรดเอคิดเป็นร้อยละ 92.5 ของอุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานที่เพิ่มขึ้น ซึ่งจากอุปทานที่เพิ่มขึ้นในอนาคตคาดว่าจะมีผลทำให้อัตราการเช่าลดลงและอัตราค่าเช่าที่เสนอลดลง

### อุปสงค์ของอาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานคร

จากบทวิจัยของบริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด ด้านอุปสงค์ในพื้นที่สำนักงานให้เช่าในเขตกรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาสที่ 4 ปี 2564 มีอุปสงค์ในพื้นที่อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ของอาคารสำนักงานรวม 8.558 ล้านตารางเมตร โดยมีส่วนอัตราเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเกรดเออยู่ที่ 87.4% ปรับลดลงจากไตรมาสที่ผ่านมา และยังคงมีแนวโน้มอัตราการเช่าลดลงจากการที่ผู้เช่าดำเนินมาตรการลดต้นทุนและลดขนาดพื้นที่เช่า โดยมีผู้เช่าบางรายที่เคยเช่าพื้นที่ในย่าน CBD เริ่มมองหาพื้นที่สำนักงานนอกใจกลางเมืองเพื่อลดต้นทุน ในขณะที่ผู้เช่าหลายรายมีแผนต่อสัญญาและลดขนาดพื้นที่เช่าในรอบการต่อสัญญา อย่างไรก็ตามยังคงมีอุปสงค์ใหม่เพิ่มในระหว่างไตรมาส 4 จากบริษัทประเภทธุรกิจอีคอมเมิร์ซ(E-Commerce) ธุรกิจสถาบันการเงินและธุรกิจ Co-Working space โดยพื้นที่ย่านสุขุมวิทยังสามารถรักษาอัตราการเช่าได้สูงที่สุดในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานคร



ตารางแสดงอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงานเกรดเอ

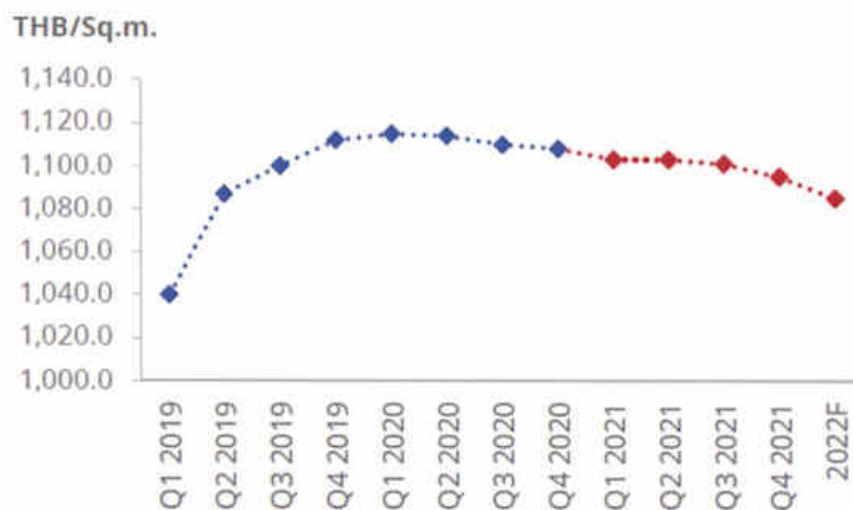
พื้นที่	อัตราค่าเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)			
	ณ ไตรมาส 4/2564	ณ ไตรมาส 3/2564	ณ ไตรมาส 2/2564	ณ ไตรมาส 1/2564
พื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจ	88.4	91.9	91.9	91.9
พื้นที่รอบเมืองฝั่งทิศตะวันออก	79.0	96.8	78.9	96.8
พื้นที่รอบเมืองฝั่งทิศเหนือ	94.2	95.2	93.6	95.2
ทั้งหมด	87.4	91.3	91.2	91.2

ที่มา : ข้อมูลจากบทวิจัยของบริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด

อัตราค่าเช่า

จากบทวิจัยของบริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด ณ ไตรมาส 4 ปี 2564 มีอัตราค่าเช่าเสนอขายเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครที่ 750 บาท/ตารางเมตร/เดือน ปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่ผ่านมาร้อยละ 0.04 เนื่องมาจากผู้ให้เช่าอาคารสำนักงานที่เข้ามาใหม่ในไตรมาสที่ 4 ในขณะที่อัตราค่าเช่าเสนอขายของอาคารสำนักงานเกรดเอในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) อยู่ที่ประมาณ 1,101 บาท/ตารางเมตร/เดือน

กราฟแสดงค่าเช่าเสนอขายเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรดเอในกรุงเทพมหานคร



ที่มา : บทวิจัยของบริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด

### นโยบายการตลาดและการแข่งขันของโครงการ

จากการเปรียบเทียบอุปทานพื้นที่สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานครเมื่อเทียบกับผลประกอบการของทรัสต์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน พบว่า อัตราการเช่าของทรัสต์สินของโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีอัตราการเช่าสูงกว่าอัตราการเช่าอาคารสำนักงานเกรดเอของตลาด อย่างไรก็ตาม ด้วยแนวโน้มของพฤติกรรมของผู้เช่าในอนาคตที่อาจมีการโยกย้ายไปอาคารสำนักงานเพื่อลดต้นทุนหรืออาจย้ายไปสำนักงานสร้างใหม่ทางผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมด้วยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการปรับปรุงสิ่งอำนวยความสะดวกและภาพลักษณ์ของโครงการ ซึ่งเป็นสิ่งสำคัญที่จะช่วยดึงดูดให้ผู้เช่าส่วนใหญ่เน้นพิจารณาที่จะต่อสัญญาและยังคงเช่าพื้นที่ของโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนต่อไป

#### 4. ปัจจัยความเสี่ยง

##### 1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจเผชิญความเสี่ยงอุปทานของพื้นที่สำนักงานให้เช่าในอนาคต ทั้งจากการเพิ่มขึ้นของอาคารสำนักงานให้เช่าแห่งใหม่นอกเหนือจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งการเพิ่มขึ้นของอุปทานดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อให้ผู้เช่าพื้นที่ย้ายสำนักงานไปอยู่ในอาคารสำนักงานแห่งใหม่ อันจะส่งผลต่ออัตราการเช่าพื้นที่ การต่อรองอัตราค่าเช่าพื้นที่ และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตามด้วยทำเลที่ตั้งของโครงการกิริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ตั้งอยู่ในศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร (Central Business District; CBD) สภาพแวดล้อมที่โดดเด่นของโครงการ และตัวอาคารเชื่อมต่อโดยตรงกับระบบขนส่งสาธารณะรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) สถานีพร้อมพงษ์ ทำให้ทรัสต์สินมีความสามารถในการแข่งขันที่เมื่อเปรียบเทียบกับอาคารสำนักงานอื่น สำหรับโครงการกิริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิทใกล้สี่แยกบางนา อาคารสำนักงานติดกับศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค โดยสามารถเดินทางผ่านทางเดินเชื่อม (Sky Walk) ชั้น 2 ของศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทคเข้าสู่อาคารสำนักงานกิริชทาวเวอร์ แอท ไบเทคได้โดยตรง และทางเชื่อมดังกล่าวสามารถเชื่อมไปยังระบบขนส่งสาธารณะรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) สถานีบางนา ระยะทาง 150 เมตร และอยู่ใกล้กับทางขึ้นลงทางด่วนและทางพิเศษต่างๆ เช่น ทางพิเศษฉลองรัช ทางพิเศษเฉลิมมหานคร และทางพิเศษบูรพาวิถี

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

ค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการจัดเป็นแหล่งรายได้หลักของกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการผิมนัดชำระค่าเช่าและ/หรือค่าบริการ และ/หรือ ยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนดได้ ทั้งนี้เนื่องด้วยมาหลายสาเหตุ อาทิ ความผันผวนของสภาวะเศรษฐกิจการเมืองในประเทศ รวมถึงสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) ที่แพร่ระบาดอย่างรุนแรงและต่อเนื่องในหลายประเทศทั่วโลก รวมถึงประเทศไทย ซึ่งส่งผลกระทบในวงกว้างต่อเศรษฐกิจและภาคธุรกิจต่างๆ และหากมีการยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนดและกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาเพื่อทดแทนพื้นที่ว่างได้ กรณีดังกล่าวย่อมส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์



ดังนั้น เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการผิวนัดชำระค่าเช่าและ/หรือค่าบริการ และ/หรือ ยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนด ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการกำหนด และทบทวนกลยุทธ์เกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์ มีการจัดหานายหน้าผู้เชี่ยวชาญในการช่วยคัดเลือกผู้เช่า รายใหม่ มีมาตรการการคัดกรองผู้เช่าที่มีศักยภาพในการดำเนินธุรกิจ โดยพิจารณาความมั่นคงทางการเงิน มีประวัติที่น่าเชื่อถือ และเป็นที่รู้จักและได้รับการยอมรับ รวมถึงในสถานะการณ์ปัจจุบันได้เฝ้าระวัง สถานการณ์อย่างสม่ำเสมอและประเมินแนวโน้มของการต่อสัญญาเช่าและโอกาสในการยกเลิกสัญญาเช่าของ ผู้เช่าพื้นที่และดำเนินการและใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการรักษาสถานผู้เช่าและผู้รับบริการในสถานะ เศรษฐกิจที่ผันผวนและบรรเทาความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกรณีผู้เช่าและผู้รับบริการอาจผิวนัดชำระค่าเช่า และ/หรือค่าบริการ และ/หรือ ยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนด

- 3) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการต่อสัญญา และ/หรือ การหาผู้เช่าเมื่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญา บริการครบกำหนดอายุสัญญาในเวลาใกล้เคียงกัน และ/หรือ การต่ออายุสัญญาหรือเช่าทำสัญญาเช่า พื้นที่และสัญญาบริการใหม่ภายใต้เงื่อนไขที่กองทรัสต์ได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่เคยได้รับ

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจประสบเหตุการณ์ที่สัญญาเช่าพื้นที่จำนวนมากจะครบกำหนดอายุใน ช่วงเวลาเดียวกัน หากผู้เช่าพื้นที่ทั้งหมดหรือบางส่วนไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการ ไม่ว่าด้วย สาเหตุใดก็ตาม ซึ่งอาจนำไปสู่การมีอัตราพื้นที่ว่างสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ และส่งผลให้รายได้ของกองทรัสต์ ลดต่ำลง

นอกจากนี้ กรณีอาจเกิดเหตุการณ์ที่กองทรัสต์ต้องยินยอมให้มีการต่ออายุสัญญาหรือเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่ และสัญญาบริการภายใต้เงื่อนไขที่กองทรัสต์ได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่เคยได้รับตามสัญญาเช่าพื้นที่และ สัญญาบริการที่มีอยู่ในปัจจุบัน โดยอาจเนื่องมาจากอุปสงค์การเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานที่ลดต่ำลง อุปทาน พื้นที่เช่าอาคารสำนักงานที่เพิ่มมากขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ หรือภาวะทางเศรษฐกิจอื่น ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อ ความสามารถในการชำระค่าเช่าหรือค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่รายย่อยซึ่งกองทรัสต์ไม่อาจควบคุมได้ หาก อัตราค่าเช่าพื้นที่และอัตราค่าบริการใหม่เมื่อมีการต่ออายุ หรือเมื่อมีการเช่าทำสัญญาใหม่ต่ำกว่าอัตราที่คาด ว่าจะได้รับอย่างมีนัยสำคัญแล้ว ย่อมส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ เช่นเดียวกัน

อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าและผู้รับบริการตัดสินใจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการในคราวถัดไป ผู้เช่า และผู้รับบริการจะต้องบอกกล่าวล่วงหน้าโดยแจ้งให้กองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการทราบ โดย ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีนโยบายในการสำรวจความประสงค์ในการต่ออายุสัญญาของผู้เช่าเป็นระยะเวลา ประมาณ 6 เดือนล่วงหน้า ก่อนการสิ้นสุดสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ซึ่งทำให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มี ระยะเวลาเตรียมการสำหรับการจัดหาผู้เช่ารายใหม่

- 4) ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถ ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จาก ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

การบริหารจัดการกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพและประสบความสำเร็จตามเป้าหมายย่อมต้องอาศัยความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ และความชำนาญของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นสำคัญ



สำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยภาพรวม ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นผู้รับผิดชอบหลักในการบริหารจัดการธุรกิจตามปกติของกองทรัสต์และควบคุมการดำเนินธุรกิจเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ การที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ สถานะการเงินและผลการดำเนินงาน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการวางแผนและดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งการได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของผู้จัดการกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นจริงจะเป็นไปตามแผนกลยุทธ์ที่วางไว้ หรือสามารถทำได้ภายในเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสมหรือไม่

อนึ่ง สำหรับการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งหรือจะแต่งตั้งให้บริษัทแมนเนจเม้นท์เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำหน้าที่ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ภายใต้การกำกับดูแล นโยบาย และกลยุทธ์ที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ได้เข้าทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่รับผิดชอบในด้านการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์รวมถึงการจัดหาผลประโยชน์และการประกอบธุรกิจของทรัพย์สินดังกล่าวตามนโยบายที่ได้รับจากผู้จัดการกองทรัสต์ อาทิ การหาผู้เช่าพื้นที่สำนักงานรายใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการปัจจุบัน การโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย การจัดการให้มีการบำรุงรักษาหรือพัฒนาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การจัดหาผลประโยชน์ โดยการบำรุงรักษาหรือพัฒนาทรัพย์สินดังกล่าวจะดำเนินการโดยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ทั้งนี้ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้อย่างเหมาะสมตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือหากมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือนุกลากรสำคัญของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่สามารถหาบุคลากรที่มีความสามารถทดแทนกันมาทดแทนได้ ย่อมอาจส่งผลกระทบทางลบต่อรายได้หรือค่าเช่าที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ทางการเงิน มูลค่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ/หรือ ความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระของกองทรัสต์

#### 5) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 อัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์อยู่ที่ประมาณร้อยละ 23.89 โดยมาจากเงินกู้ยืมจากธนาคาร มีมูลค่ารวมกันทั้งสิ้น 2,420 ล้านบาท กองทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงที่เกิดจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยในส่วนที่เป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวอาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุสัญญาเงินกู้ซึ่งอาจส่งผลกระทบทางลบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและ/หรือเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินหรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่น ๆ ภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน ผู้ให้กู้ อาจเลือกที่จะดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตาม



สัญญากู้ยืมเงิน หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญาอันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน เช่น กำหนดให้จำนวนใดจำนวนหนึ่งหรือทั้งหมดภายใต้เอกสารทางการเงินใด ๆ ถึงกำหนดชำระโดยพลัน หรือใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาหลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมด อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ได้นั้นอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์นั้นมีความสามารถที่จะสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง ประกอบกับกองทรัสต์มีอัตราส่วนการกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวมอยู่ในระดับที่ต่ำ

นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing) กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่อาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ หรือไม่ได้ข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับใหม่ที่ตีเท่ากับข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิมหรือในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอาจมีข้อสัญญาบางประการซึ่งจำกัดการดำเนินงานของกองทรัสต์โดยความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินที่กล่าวมาทั้งหมดนั้น อาจมีผลกระทบต่อสภาพคล่องของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรืออาจทำให้ประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ลดลงได้ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความสำคัญถึงความสามารถในการชำระหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ย ความสามารถในการก่อภาระผูกพัน และมีการวางแผนในการคืนเงินกู้ยืมและเลือกวิธีการหรือทางเลือกอื่นๆ ที่จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์เป็นสำคัญ

6) ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศภัย ภัยโจรกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ

ภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศภัย ภัยโจรกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และยังอาจก่อให้เกิดความสูญเสียหรือเสียหายแก่ชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการพื้นที่ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ เพื่อเป็นการบรรเทาความเสี่ยงภัยที่อาจเกิดขึ้น กองทรัสต์จึงจัดทำประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่เกิดต่อทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์รวมถึงความคุ้มครองความเสียหายโดยอุบัติเหตุและจากภัยธรรมชาติต่าง ๆ เช่น ภัยไฟไหม้ ภัยฟ้าผ่า ภัยแผ่นดินไหว อุทกภัย ภัยโจรกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ ไว้สำหรับทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม ความคุ้มครองของบริษัทประกันภัยมีข้อจำกัดหรือข้อยกเว้นตามกรมธรรม์ประกันภัย โดยไม่ครอบคลุมหรือไม่อาจทำประกันภัย อาทิ ภัยที่เกิดจากการฉ้อโกง ความไม่ซื่อสัตย์ มลภาวะ ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์และอินเทอร์เน็ต ภัยเนื่องจากเชื้อรา ภัยการเคลื่อนไหวที่เกี่ยวกับการเมือง ภัยสงคราม และการก่อการร้าย การก่อความไม่สงบของประชาชนถึงขนาดลุกฮือต่อต้านรัฐบาล รวมไปถึงภัยจากไซเบอร์หรือเกิดจากหรือมีสาเหตุจากโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา หรือการแพร่กระจายของเชื้อโรค เป็นต้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการจัดทำประกันให้เหมาะสมภายใต้เงื่อนไขที่ดีที่สุดเพื่อกองทรัสต์

7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ แม้ว่ากองทรัสต์จะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินดังกล่าวอย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมาย และสัญญาที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่อัตราเงินชดเชยในกรณีที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสียอันเกิด



จากเหตุต่าง ๆ หรือระยะเวลาการเอาประกันภัยในกรรมธรรม์ประกันภัยสำหรับการขาดรายได้ของกองทรัสต์ เช่น กรรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก ที่กองทรัสต์จะเข้าทำสำหรับการขาดประโยชน์เป็นระยะเวลา 24 เดือน สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อาจไม่ครอบคลุมระยะเวลาที่แท้จริงที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในสินทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้ หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์

ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทรัสต์อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ หรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ดำเนินการจัดทำประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท (Property All Risks Insurance) กองทรัสต์ และ/หรือผู้ให้กู้ เป็นหรือจะเป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและได้รับผลประโยชน์ร่วม ตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) โดยจะกำหนดวงเงินเอาประกันภัยไม่ต่ำกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทนก่อนหักค่าเสื่อมราคา (Full Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าการกำหนดวงเงินประกันภัยไม่ต่ำกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทนก่อนหักค่าเสื่อมราคา (Full Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน ตลอดระยะเวลาการเช่าแม้ว่าอายุของสัญญาเช่าจะเหลือน้อยลง มีความสมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับการลดวงเงินเอาประกันลงตามระยะเวลาการเช่าคงเหลือเพื่อประหยัดค่าเบี้ยประกันภัย เนื่องจากไม่มีผู้ใดสามารถคาดการณ์ได้ว่าความเสียหายดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินของกองทรัสต์จะเกิดขึ้นเมื่อใด และผลกระทบความเสียหายทางเศรษฐกิจแก่กองทรัสต์อาจไม่คุ้มกับการประหยัดค่าเบี้ยประกันภัยที่จะต้องชำระในปีท้าย ๆ ของระยะเวลาการเช่า อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการพิจารณากำหนดราคาในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์นั้นดำเนินการโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) แต่การกำหนดวงเงินเอาประกันภัยนั้น ใช้วิธีพิจารณาจากมูลค่าต้นทุนทดแทนก่อนหักค่าเสื่อมราคา (Full Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน กองทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงในกรณีที่มูลค่าสิทธิการเช่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ในช่วงที่ทรัพย์สินได้รับความเสียหายอย่างร้ายแรงจนถึงขนาดที่ไม่สามารถดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ต่อไปได้ มีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าเงินชดเชยความเสียหายตามอัตราส่วนที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยโดยพิจารณาจากมูลค่าต้นทุนทดแทนก่อนหักค่าเสื่อมราคา (Full Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน ทำให้กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน เนื่องจากกองทรัสต์อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการและจะดำเนินการให้กองทรัสต์เข้าทำการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) และประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยจะกำหนดวงเงินประกันภัยตามที่กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสมและเพียงพอสำหรับการขาดประโยชน์ของกองทรัสต์ระหว่างการซ่อมแซมทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์หรือก่อสร้างใหม่โดยมีระยะเวลาการคุ้มครองไม่น้อยกว่า 24 เดือน โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผลประโยชน์ภายใต้กรรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักดังกล่าว และ/หรือ ดำเนินการให้ผู้ให้กู้เป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและได้รับผลประโยชน์ร่วม ตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) เพื่อให้ทรัพย์สินหลักของ



กองทรัสต์ได้รับความคุ้มครองจากกรมธรรม์ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก และกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก

- 8) ความเสี่ยงของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์ มีค่าใช้จ่ายและการะความรับผิดชอบหลายด้าน

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

อย่างไรก็ดี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการติดตาม ตรวจสอบคุณภาพน้ำ และมลภาวะอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังมีช่องทางรับข้อเสนอแนะ และ/หรือ ขอร้องเรียน เพื่อให้ผู้ที่อาจจะได้รับความเดือดร้อนรำคาญสามารถติดต่อหรือแจ้งข้อมูลให้กองทรัสต์ทราบเพื่อลดโอกาสและความสูญเสียที่อาจจะเกิดขึ้น และสามารถจัดการความเดือดร้อนรำคาญนั้นได้ทันที

- 9) ความเสี่ยงเกี่ยวกับมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ในประเทศไทยและ/หรือ การแก้ไขกฎหมาย กฎ หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง ซึ่งไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ผลการดำเนินงานและการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์ อาจได้รับผลกระทบ จากการมีผลบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ในประเทศไทย หรือการปรับปรุงมาตรฐานรายงานทางการเงิน รวมถึงการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ซึ่งอาจทำให้กระทบต่อการคิดคำนวณงบการเงินและผลดำเนินงานของกองทรัสต์ และอาจกระทบต่อการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการติดตามการมีผลบังคับใช้ เปลี่ยนแปลง แก้ไข ของมาตรฐานทางการเงิน มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กฎระเบียบที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ รวมถึงศึกษาแนวทางปฏิบัติเพื่อเตรียมความพร้อม และวางแผนการดำเนินงานให้สอดคล้องกับมาตรฐาน และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- 10) ความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดินจากหน่วยงานของรัฐ

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ และกองทรัสต์อาจได้รับค่าชดเชยดังกล่าวจะน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ทั้งนี้จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะ

ได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เหลืออยู่  
ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

**11) ความเสี่ยงในมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่**

กองทรัสต์ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งการประเมินมูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจ  
ลดลงตามระยะเวลาสิทธิการเช่าที่เหลืออยู่เมื่อใกล้หมดอายุสิทธิการเช่านั้น ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิ  
การเช่าดังกล่าว จะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ และ/หรือการจ่าย  
ประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

**12) ความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์ที่อาจลดลงจากราคาที่ผันผวนตามสภาวะตลาดที่ผันผวน**

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ได้ทำการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นผลให้สามารถทำการ  
แลกเปลี่ยนการซื้อขายภายในตลาดหลักทรัพย์ (ตลาดรอง) ทำให้อาจมีโอกาสดังกล่าวความเสี่ยงที่ราคาของ  
หน่วยทรัสต์จะเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากปัจจัยต่างๆ ที่ผันผวน อาทิเช่น สภาวะเศรษฐกิจการลงทุน  
ปัจจัยทางการเมืองทั้งในและต่างประเทศ คู่แข่งทางธุรกิจ อัตราดอกเบี้ยทั้งในและต่างประเทศ เป็นต้น

**13) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการต่อสัญญาในอนาคตของสิทธิในการใช้ทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส**

สำหรับโครงการภัทรซอเฟียค แอท เอ็มควอเทียร์ โดยมีบริษัท ภัทรซอเฟียค จำกัด เป็นผู้เข้าทำสัญญาเชื่อมต่อ  
พื้นที่กับบริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ("บริษัทบีทีเอส") เพื่อเชื่อมต่อพื้นที่บางส่วนของ  
สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) พร้อมพงษ์ เข้ากับพื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการภัทรซอเฟียค แอท เอ็มควอ  
เทียร์ ในบริเวณชั้น M และโครงการภัทรซอเฟียค แอท ไบเทค โดยมีบริษัท ปรีทธร จำกัด เป็นผู้เข้าทำบันทึก  
ข้อตกลงอนุญาตก่อสร้างทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทคกับพื้นที่บางส่วนของ  
ของสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) บางนากรุงเทพมหานคร ซึ่งทั้งสองโครงการมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นทาง  
สัญจรของบุคคลทั่วไปในการผ่านเข้าออกระหว่างรถไฟฟ้าและทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ซึ่งระยะเวลาของ  
สัมปทานในการดำเนินการจะหมดอายุสัมปทานสำหรับโครงการภัทรซอเฟียค แอท เอ็มควอเทียร์ ในปี พ.ศ.  
2572 และโครงการภัทรซอเฟียค แอท ไบเทคในปี พ.ศ. 2565 ตามลำดับ ซึ่งในปี 2565 ทางกองทรัสต์อยู่  
ระหว่างดำเนินการการต่ออายุทางเดินเชื่อมข้างต้น โดยเมื่อครบกำหนดระยะเวลาสัมปทานดังกล่าว กองทรัสต์  
อาจมีความเสี่ยงในอนาคตที่อาจจะไม่สามารถใช้ทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) เข้ากับพื้นที่บาง  
ส่วนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ หรืออาจมีภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นอันเนื่องมาจากสัญญาฉบับใหม่กับ  
ผู้ดำเนินการบริหารระบบการเดินรถไฟฟ้าในขณะนั้น ซึ่งหากกองทรัสต์ไม่สามารถใช้สิทธิในการเชื่อมต่อพื้นที่  
บางส่วนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์กับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) อาจส่งผลกระทบต่อความสะดวกใน  
การสัญจรสำหรับผู้เช่าหรือผู้ใช้บริการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ใช้บริการรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) หรือใน  
กรณีที่เกิดภาระค่าใช้จ่ายที่เพิ่มมากขึ้นในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อีกทาง  
หนึ่งด้วย อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) เข้ากับพื้นที่  
บางส่วนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ ผู้เช่าหรือผู้ใช้บริการในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ยังคง  
สามารถใช้ทางเข้าออกปกติของสถานีรถไฟฟ้าบริเวณด้านหน้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ตามปกติ

**14) ความเสี่ยงจากการกระจายการลงทุนของกองทรัสต์น้อย**

ปัจจุบัน ณ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ระยะยาวจำนวน 2  
โครงการ ได้แก่ โครงการภัทรซอเฟียค แอท เอ็มควอเทียร์ และโครงการภัทรซอเฟียค แอท ไบเทค ทำให้มี



การกระจายความเสี่ยงด้านสถานที่ตั้งของโครงการเพื่อลดความผันผวนของการลงทุน จากเดิมมีเพียงโครงการกรีฑาเวสต์ แอท เอ็มควอเทียร์เพียงโครงการเดียว ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงการลงทุนอันเนื่องมาจากการไม่กระจายการลงทุนได้ อย่างไรก็ตามการกระจายการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ในด้านของทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีเพียง 2 แห่งเท่านั้น ทั้งนี้ ทางผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญในการกระจายการลงทุนและกำหนดกลยุทธ์การลงทุนเพื่อการกระจายการลงทุนของกองทรัสต์ในอนาคต

- 15) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการแพร่ระบาดของโรคติดต่อร้ายแรง ความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาด ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อการจัดหาประโยชน์ ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) ที่ส่งผลกระทบทางเศรษฐกิจและภาคธุรกิจต่าง ๆ ในวงกว้าง ทำให้เกิดความผันผวนต่อธุรกิจในทุกภาคธุรกิจ ซึ่งส่งผลกระทบรุนแรงต่อมูลค่าการส่งออกสินค้า รวมถึงการลงทุนในภาคเอกชนมีแนวโน้มหดตัวตั้งแต่ในปี 2563 จนถึงปี 2564 เรื่อยมา ซึ่งในกรณีที่ภาครัฐจำเป็นต้องออกมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) ที่เข้มงวด อาจส่งผลให้ธุรกิจบางประเภทรวมถึงผู้เช่าและผู้ให้บริการอาจจะประสบปัญหาหรือต้องลดการจ้างงาน หรือปรับลดองค์กรลดค่าใช้จ่ายให้สอดคล้องกับสถานการณ์ ผู้เช่าและผู้ให้บริการอาจดำเนินมาตรการที่สอดคล้องกับภาครัฐ เช่น มาตรการอยู่บ้าน หยุดเชื้อ เพื่อชาติ และการรักษาระยะห่างทางสังคม (Social Distancing) ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงรูปแบบและพฤติกรรม ความต้องการพื้นที่เช่าอาคารสำนักงาน และอัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในอนาคต อาทิ การปฏิบัติงานจากที่บ้าน (Work from Home) นอกจากนี้กองทรัสต์ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติตามนโยบายและมาตรการต่าง ๆ เพื่อบรรเทาความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น อาทิ กำหนดมาตรการเคร่งครัดในการเข้าใช้พื้นที่อาคาร มีจุดตรวจคัดกรอง บริการเจลล้างมือ แอลกอฮอล์ รณรงค์การดำเนินการตามมาตรการควบคุมการเข้า-ออกของบุคคลภายนอก และมีการตรวจสอบซักถาม เก็บประวัติบุคคลและตรวจ Antigen Test Kit (ATK) ของผู้รับเหมาตามรอบระยะเวลา รวมถึงตรวจ ATK ของบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคลากรของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างความมั่นใจให้กับผู้เช่าอาคารและผู้ให้บริการ และมีการนำเอาเทคโนโลยี Face Scan Recognition มาช่วยลดการแพร่เชื้อหรือสัมผัสกับเชื้อสำหรับโครงการกรีฑาเวสต์ แอท เอ็มควอเทียร์ และเครื่องวัดอุณหภูมิ Thermal Camera Scan สำหรับโครงการกรีฑาเวสต์ แอท ไบเทค และมาตรการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นเพื่อควบคุมการแพร่ระบาดของโรคติดต่อร้ายแรง

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ติดตามสถานการณ์ดังกล่าวอย่างใกล้ชิดเพื่อพิจารณามาตรการที่เหมาะสมในการช่วยเหลือผู้เช่าอาคารสำนักงานที่ได้รับผลกระทบ ประกอบกับเตรียมพร้อมในการวางกลยุทธ์และปรับเปลี่ยนแผนงานเพื่อรองรับการบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้สอดคล้องกับรูปแบบและความต้องการของผู้เช่าอาคารสำนักงานในอนาคตทั้งในระยะสั้นและระยะยาว



**16) ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น**

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้ภัทรแมนเนจเม้นท์เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตามเนื่องจากภัทรแมนเนจเม้นท์ยังทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่อาคารสำนักงานอื่น ที่ภัทรบุรี และ/หรือ บริษัทในเครือของภัทรบุรีเป็นเจ้าของทรัพย์สิน ได้แก่

- 1) โครงการสมัชชชาวณิช 2 (United Business Centre II; UBC II) ตั้งอยู่บริเวณถนนสุขุมวิท โดยโครงการอยู่ภายใต้สิทธิการเช่าระยะยาวของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิศ (POPF)
- 2) โครงการภัทรทาวเวอร์ แอท สาทร ตั้งอยู่บริเวณถนนสาทร
- 3) โครงการซัมเมอร์ ลาซาล ตั้งอยู่บริเวณถนนลาซาล

ดังนั้น การจัดหาผลประโยชน์และการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จึงอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออัตราการเข้าพื้นที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน รายได้ และกำไรที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนได้ กล่าวคือในกรณีที่ผู้ประสงค์ที่จะเข้าพื้นที่อาคารสำนักงานรายใหม่ และอาคารสำนักงานมากกว่าหนึ่งโครงการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทำหน้าที่บริหารให้ (รวมถึงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์) ยังมีผู้เช่าไม่ครบและยังสามารถนำพื้นที่ออกให้เช่าได้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจนำเสนออาคารสำนักงานอื่นที่ใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ประสงค์ที่จะเข้าพื้นที่อาคารสำนักงานรายใหม่พิจารณา ทำให้ผู้ประสงค์ที่จะเข้าพื้นที่ดังกล่าวอาจตัดสินใจเข้าพื้นที่อาคารที่ใช้พื้นที่อาคารสำนักงานของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าโอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้นมีความเสี่ยงต่ำเนื่องจากด้วยเหตุผลหลายประการ กล่าวคือ สำหรับโครงการสมัชชชาวณิช 2 แม้ว่าโครงการภัทรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และโครงการสมัชชชาวณิช 2 จะตั้งอยู่บนทำเลใกล้เคียงกัน แต่ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้าแตกต่างกัน และโครงการสำนักงานทั้งสองโครงการดังกล่าวมีตำแหน่งทางการตลาดที่แตกต่างกัน ทั้งในแง่ของระดับทางการตลาดและอัตราค่าเช่าและค่าบริการ กล่าวคือ โครงการภัทรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ เป็นอาคารสำนักงานเกรด A ในขณะที่โครงการสมัชชชาวณิช 2 เป็นอาคารสำนักงานเกรด B ซึ่งมีความแตกต่างกันในองค์ประกอบที่สำคัญตามนิยามอาคารสำนักงานเกรด A ของบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (JLL) อาทิเช่น

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

ซึ่งในการเจรจาเช่าพื้นที่ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกลุ่มลูกค้า โดยทั่วไปกลุ่มลูกค้าจะมีการระบุลักษณะพื้นที่เช่าและช่วงอัตราค่าเช่าที่ต้องการกับทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในเบื้องต้น โดยเฉพาะอย่าง



ยิ่งบริษัทไทยและบริษัทต่างชาติที่มีชื่อเสียง จะมีเกณฑ์ในการคัดเลือกพื้นที่สำนักงานที่ชัดเจน จากนั้น ทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะนำเสนอพื้นที่เช่าของอาคารสำนักงานทุกอาคารภายใต้การบริหารที่มีลักษณะตรงกับความต้องการดังกล่าว จึงช่วยลดโอกาสการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เนื่องด้วยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของอาคารทั้งสองมีลักษณะแตกต่างกันตามรูปแบบทางการตลาด และอัตราค่าเช่าและค่าบริการของแต่ละโครงการ

สำหรับโครงการกรีทาวเวอร์ แอท สาทร ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าโครงการดังกล่าวได้รับการออกแบบแตกต่างจากอาคารสำนักงานทั่วไป โดยเป็นตึกอาคารสำนักงานขนาดย่อมประเภท Low-rise สูงไม่เกิน 4 ชั้น ตัดแปลงจากอาคารเก่า จึงมีลักษณะเฉพาะ ไม่ได้อยู่ภายใต้การจัดเกตรอาคารสำนักงานโดยทั่วไป ทั้งนี้ กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการกรีทาวเวอร์ แอท สาทรจะเป็นกลุ่มผู้เช่ารายเล็กถึงกลางที่ต้องการคุณสมบัติพื้นที่อาคารสำนักงานที่แตกต่างจากโครงการกรีทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และโครงการกรีทาวเวอร์ แอท ไบเทค เนื่องจากโครงการกรีทาวเวอร์ แอท สาทรมีงานระบบอาคารที่มีประสิทธิภาพในการใช้งานน้อยกว่าอาคารพื้นที่สำนักงานเกรด A โดยทั่วไป เช่น ไม่มีระบบควบคุมการเข้าออกระหว่างชั้นโดยลิฟต์ ทำให้ไม่ตอบสนองต่อผู้เช่าอาคารที่เป็นกลุ่มลูกค้าบริษัทขนาดใหญ่ เป็นต้น การที่อาคารมีคุณสมบัติที่ต่างกัน ยังส่งผลให้มีอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ต่างกัน จึงทำให้โอกาสที่อาจจะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และโครงการกรีทาวเวอร์ แอท สาทร เป็นไปได้น้อย

สำหรับโครงการซัมเมอร์ ลาซาล แม้ว่าจะตั้งอยู่ในทำเลบางนาเช่นเดียวกับโครงการกรีทาวเวอร์ แอท ไบเทค แต่ทำเลที่ตั้งมีความห่างจากสถานีรถไฟฟ้าแตกต่างกันมาก โครงการซัมเมอร์ ลาซาล ประกอบด้วยอาคารสำนักงานขนาดย่อมประเภท Low-rise ทั้งนี้ ด้วยรูปแบบอาคารที่มีความแตกต่างกันดังกล่าว ทางผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าโอกาสที่อาจจะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และโครงการซัมเมอร์ ลาซาล จึงเป็นไปได้น้อยเช่นกัน

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

ในกรณีที่โครงการใหม่ประเภทอาคารสำนักงานภายในบริเวณโครงการไบเทค และทรัพย์สินที่จะเช่าลงทุนมีขนาดพื้นที่ว่างให้เช่าที่ตรงตามวัตถุประสงค์ของผู้สนใจเช่าพื้นที่ที่เทียบเท่าหรือใกล้เคียงกัน ผู้บริหาร

อสังหาริมทรัพย์จะทำการยื่นเสนอพื้นที่ให้เช่าสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนแก่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ และผู้เช่ารายย่อยรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติม ("ผู้สนใจเช่าพื้นที่") ก่อนการเสนอพื้นที่ให้เช่าของโครงการในอนาคตให้ผู้สนใจเช่าพื้นที่พิจารณา และหากมีผู้สนใจเช่าพื้นที่ระบุความสนใจเช่าพื้นที่ของโครงการในอนาคตเป็นการเฉพาะเจาะจง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำการยื่นเสนอพื้นที่ให้เช่าในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนแก่ผู้สนใจเช่าพื้นที่พร้อมกันกับการเสนอพื้นที่ให้เช่าของโครงการในอนาคต ทั้งนี้เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งด้านผลประโยชน์ในอนาคตภายในบริเวณโครงการในอนาคต

นอกจากนี้ ทรัสต์ได้ให้ข้อตกลงแก่กองทรัสต์ตามที่ระบุในสัญญาตกลงกระทำการ ซึ่งรวมถึงการดำเนินการให้กลุ่มบุคคลเดียวกัน<sup>1</sup> ให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการซื้อ และ/หรือเช่า (Option to Buy/Lease) โครงการในอนาคต<sup>2</sup> (เฉพาะโครงการในพื้นที่โครงการไบเทค) ตลอดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง เมื่อโครงการในอนาคตมีคุณสมบัติครบถ้วนตามเงื่อนไขตามที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ แม้ว่าปัจจุบันปริณทซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินโครงการในอนาคตไม่ได้เป็นคู่สัญญากับกองทรัสต์ในสัญญาตกลงกระทำการ ในกรณีที่ทรัสต์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามข้อสัญญาดังกล่าว กองทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกค่าเสียหายตามที่เกิดขึ้นจริงจากทรัสต์จากการไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงกระทำการของทรัสต์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของทรัสต์ได้ รวมทั้ง กองทรัสต์ยังได้สิทธิในการทำข้อเสนอซื้อ (Right to Offer) จากทรัสต์สำหรับกรณีที่มีการก่อสร้างโครงการใหม่ที่มีลักษณะเป็นอาคารสำนักงานตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการสำหรับการลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ อันจะช่วยลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของทรัสต์แน่นอนเจ้มนต์ได้

หมายเหตุ:

1/ กลุ่มบุคคลเดียวกันดังกล่าวรวมถึงปริณท ซึ่งปัจจุบันปริณทเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินในโครงการไบเทค โดยมี ทรัสต์เป็นผู้ให้สัญญากับกองทรัสต์ตามสัญญาตกลงกระทำการ

2/ โครงการในอนาคต หมายถึงโครงการอาคารสำนักงาน ไม่ว่าจะเป็นอาคารใดอาคารหนึ่ง และ/หรือทั้งหมดที่มีคุณสมบัติและอยู่ในเกรดเทียบเคียงกันกับทรัพย์สินที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ที่อาจมีการพัฒนาขึ้นบนพื้นที่โครงการไบเทค

- 17) ความเสี่ยงเกี่ยวกับงานระบบบางส่วนของโครงการอาคารกสิวิทาวเวอร์ แอท ไบเทค ไม่อยู่ในพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และปัจจุบันเป็นพื้นที่ของเจ้าของทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้การจำนอง

พื้นที่บางส่วนในอาคารโครงการศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค ซึ่งเป็นที่ตั้งของงานระบบบางส่วนของโครงการกสิวิทาวเวอร์ แอท ไบเทค ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (ได้แก่ ที่ตั้งของระบบปรับอากาศภายในอาคารแบบชุดระบายความร้อนด้วยเครื่องผลิตน้ำเย็น (Chillers) หอผึ่งน้ำเย็น (Cooling towers) และบิ๊มสูบน้ำ) และพื้นที่บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 13542, 13543 และ 44198 รวมถึงพื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค เป็นที่ตั้งของงานระบบบางส่วนที่ใช้ร่วมกันระหว่างโครงการศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทคและโครงการกสิวิทาวเวอร์ แอท ไบเทค ได้จดทะเบียนจำนองเป็นประกันกับธนาคารผู้ให้กู้ของปริณท ซึ่งหากที่ดินและอาคารดังกล่าวถูกบังคับจำนอง กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการถูกรอนสิทธิจากเจ้าของใหม่ (ผู้ซื้อที่ดินและอาคารดังกล่าวจากการบังคับจำนอง) ทำให้กองทรัสต์ไม่



สามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่ดังกล่าวได้อย่างสะดวก หรือเจ้าของใหม่ (ผู้ซื้อที่ดินและอาคารดังกล่าวจากการ  
บังคับจำนอง) อาจผิดสัญญาไม่ให้กองทรัสต์ใช้พื้นที่ดังกล่าว

อย่างไรก็ดี เนื่องจากพื้นที่งานระบบบางส่วนของโครงการอาคารบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทค ที่กองทรัสต์เข้า  
ลงทุน ซึ่งตั้งอยู่บนพื้นที่ของอาคารที่มีภาระการจำนองนั้นคิดเป็นพื้นที่อาคารรวมประมาณ 1,187 ตาราง  
เมตร เป็นเพียงทรัพย์สินส่วนสนับสนุน ไม่ได้เป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะใช้จัดหาประโยชน์เป็นหลัก อีกทั้ง  
ปริมณฑลดำเนินการจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินและพื้นที่อาคารซึ่งรวมถึงพื้นที่ที่มี  
ภาระการจำนองให้แก่กองทรัสต์เป็นระยะเวลา 30 ปีเท่ากับระยะเวลาการเช่า เพื่อให้กองทรัสต์มีทรัพย์สิน  
เหนือพื้นที่ดังกล่าวงานระบบสาธารณูปโภคอันเป็นทรัพย์สินส่วนสนับสนุน รวมถึงทรัพย์สินที่ใช้ร่วมกันนอกจากนี้  
กองทรัสต์จะจัดให้มีข้อตกลงภายใต้สัญญาตกลงกระทำการกับปริมณฑลว่าหากเกิดกรณีใด ๆ ที่ทำให้การใช้  
ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ติดจำนองของกองทรัสต์เสื่อมลง ปริมณฑลในฐานะผู้ให้เช่าจะดำเนินการใด ๆ เพื่อให้  
กองทรัสต์มีงานระบบต่าง ๆ ที่สนับสนุนทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งของกองทรัสต์ให้  
สามารถใช้ได้ตลอดระยะเวลาการเช่า

#### 18) ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์

ในอนาคตภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากการประกอบกิจการของกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงไป  
จากอัตราในปัจจุบัน เช่น ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่า  
ซึ่งอาจจะทำให้ภาระค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์สูงขึ้นในอนาคต

#### 5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ไม่มีคดีความ ข้อพิพาทในชั้นอนุญาโตตุลาการ ข้อพิพาททางกฎหมายอื่นใดที่มีนัยสำคัญและเกี่ยวข้อง  
โดยตรงกับกองทรัสต์ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าส่งผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงิน ผลการ  
ดำเนินงานของกองทรัสต์และสามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2564

#### 6. ข้อมูลสำคัญอื่น

กองทรัสต์ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์

