

ที่ FPCAMT 2568-036

วันที่ 29 ธันวาคม 2568

เรื่อง การเปิดเผยรายงานข้อมูลของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เด็นเวนเจอร์ (GVREIT) ประจำปี 2569

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เด็นเวนเจอร์ (GVREIT)

- เอกสารแนบ
1. รายงานประจำปีสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 (รูปแบบ QR-CODE)
 2. ข้อมูลเกี่ยวกับประวัติ ประสิทธิภาพ และการทำงานของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ประจำปีรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569
 3. หลักเกณฑ์ในการส่งคำถามหรือข้อสงสัยเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับรายงานข้อมูลของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เด็นเวนเจอร์ (GVREIT)
 4. แบบแจ้งเกี่ยวกับการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลสำหรับการสื่อสารสองทาง
- อ้างอิง
1. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 20/2566 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 18) ลงวันที่ 1 พฤศจิกายน 2566
 2. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 33/2566 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ 12) ลงวันที่ 31 ตุลาคม 2566
(1. และ 2. รวมเรียกว่า “ประกาศที่เกี่ยวข้อง”)
 3. หนังสือที่ นร.(ว) 2/2566 เรื่อง นำส่งประกาศเกี่ยวกับกองทุนรวมและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และโครงสร้างพื้นฐาน และซักซ้อมความเข้าใจเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อมูลกับผู้ถือหุ้นรายละคนและผู้ถือหุ้นทรัสต์ในลักษณะของการสื่อสารสองทาง ลงวันที่ 6 ธันวาคม 2566 (“หนังสือที่ นร.(ว) 2/2566”)

ตามที่ประกาศที่เกี่ยวข้องได้ยกเลิกเกณฑ์การจัดประชุมสามัญประจำปีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และปรับเปลี่ยนช่องทางการเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทราบถึงเรื่องที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านช่องทางการสื่อสารกับผู้ถือหุ้นทรัสต์ในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (two-way communication) ไม่ว่าจะด้วยวิธีการพบปะผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยตรง หรือด้วยวิธีการอื่นใดเพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จากเดิมที่ต้องเปิดเผยข้อมูลในที่ประชุมสามัญประจำปี ประกอบกับหนังสือที่ นร.(ว) 2/2566 ซึ่งออกโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับ

หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) เพื่อชักชวนความเข้าใจเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อมูลกับผู้ถือหน่วยทรัสต์ในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) นั้น

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เด้นเวนเจอร์ (GVREIT) (“กองทรัสต์”) จึงเห็นสมควรรายงานข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ประจำปี 2569 ผ่านการสื่อสารสองทางในรูปแบบรายงานข้อมูลฉบับนี้ (“รายงานข้อมูลฯ”) (โดยรายงานข้อมูลฯ จะได้มีการส่งทางไปรษณีย์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีรายชื่อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ในวันที่ 11 ธันวาคม 2568 ซึ่งเป็นวันกำหนดรายชื่อผู้มีสิทธิได้รับรายงานข้อมูลฯ ของกองทรัสต์ (Record date)) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

เรื่องที่ 1 ผลการดำเนินงาน ประจำปี 2568 การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ ประจำปี 2568 และแผนการดำเนินงานที่สำคัญ ประจำปี 2569

วัตถุประสงค์และเหตุผล

กองทรัสต์ได้สรุปผลการดำเนินงานประจำปี สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 ซึ่งแสดงผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีที่ผ่านมา การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ ประจำปี 2568 และแผนการดำเนินงานที่สำคัญ ประจำปี 2569 ดังรายละเอียดปรากฏตามรายงานประจำปีสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 (รูปแบบ QR-CODE) **เอกสารแนบ 1** ซึ่งมีสาระสำคัญดังนี้

1. ผลการดำเนินงานและการจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน

ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ในปี 2568 ตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าอยู่ในภาวะอุปทานเกินกับความต้องการเช่าพื้นที่จากอาคารสำนักงานใหม่ที่เข้าสู่ตลาด อาทิ โครงการ วัน แบงค็อก และ เซ็นทรัล พาร์ค ออฟฟิศเซส ส่งผลให้ความต้องการเช่าพื้นที่ชะลอลดตัวเล็กน้อยแต่ยังคงอยู่ในระดับที่แข็งแกร่ง โดยมีอัตราการดูดซับสุทธิเป็นบวกที่ประมาณ 37,000 ตารางเมตร โดยเป็นผลจากการย้ายพื้นที่ไปอาคารใหม่ที่เป็นเกรด เอ พลัส และการย้ายพื้นที่ไปยังอาคารของตนเองในอาคารเกรด เอ นอกพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) ในขณะที่อาคารเกรด บี นอกพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) มีอัตราการดูดซับสุทธิติดลบ ซึ่งเป็นการย้ายพื้นที่ไปยังอาคารสำนักงานใหม่ที่มีคุณภาพสูงกว่า โดย ณ ไตรมาส 3 ปี 2568 อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 77 ปรับตัวลดลงเล็กน้อยจากไตรมาส 2 ปี 2568 (ที่มา: ไนท์แฟรงค์ และ ซีบีอาร์อี)

ทั้งนี้ คุณภาพของอาคาร เทคโนโลยีที่มีความทันสมัย และสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน ตลอดจนการที่อาคารเป็นไปตามมาตรฐานด้านความยั่งยืน มีการออกแบบที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และส่งเสริมสุขภาพของผู้ใช้งาน ล้วนเป็นปัจจัยสำคัญในการพิจารณาเลือกใช้อาคารสำนักงาน โดยเฉพาะในกลุ่มบริษัทข้ามชาติและบริษัทขนาดใหญ่ที่มีความสำคัญกับเป้าหมายด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน

นอกจากนี้ ตลาดอาคารสำนักงานในปัจจุบันยังถูกกำหนดด้วยคุณภาพของการให้บริการและประสบการณ์ของผู้เช่าในระดับที่สูงขึ้น การบริหารจัดการที่มุ่งเน้นการดูแลอย่างใกล้ชิด การสร้างความสัมพันธ์ในระยะยาว ตลอดจนการให้บริการที่ขับเคลื่อนด้วยประสบการณ์การใช้งานอาคาร ล้วนเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยสร้างความแตกต่างทางการแข่งขัน และสนับสนุนให้สามารถรักษาผลการดำเนินงานให้แข็งแกร่งได้ แม้ในสภาวะที่ตลาดโดยรวมยังเผชิญความท้าทายในปัจจุบัน

อุปทาน

ณ ไตรมาส 3 ปี 2568 อุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานครมีพื้นที่รวมประมาณ 10.23 ล้าน ตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 2 ปี 2568 โดยการเพิ่มขึ้นมาจากอาคารสร้างเสร็จใหม่พื้นที่ประมาณ 74,000 ตารางเมตร ได้แก่ โครงการ คลาวด์ อีเลฟเว่น อาคารสำนักงานเกรด เอ ในพื้นที่นอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD)

ทั้งนี้ อุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานจะลดลงอย่างมีนัยสำคัญในช่วง 5 ปี ข้างหน้า โดย ณ ไตรมาส 3 ปี 2568 มีพื้นที่สำนักงานรวม 376,500 ตารางเมตร จาก 10 โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างที่มีกำหนดแล้วเสร็จในช่วงระหว่างปี 2568 ถึงปี 2573 จากอุปทานที่อยู่ระหว่างก่อสร้างทั้งหมดมีพื้นที่สำนักงานให้เช่าประมาณ 292,500 ตารางเมตร สำหรับพื้นที่ส่วนที่เหลือเป็นอาคารที่เจ้าของใช้ประโยชน์เอง (ที่มา: ซีบีอาร์อี)

อุปสงค์

ณ ไตรมาส 3 ปี 2568 ตลาดพื้นที่สำนักงานให้เช่า มีอัตราการดูดซับสุทธิเป็นบวก พื้นที่รวมประมาณ 37,000 ตารางเมตร แบ่งเป็นอาคารสีเขียว 55,000 ตารางเมตร และอาคารทั่วไปที่ไม่ใช่อาคารสีเขียว ติดลบ 18,000 ตารางเมตร ภาพรวมแล้ว อาคารสีเขียวมีอัตราการดูดซับสุทธิเป็นบวกในขณะที่อาคารทั่วไปที่ไม่ใช่อาคารสีเขียว ติดลบติดต่อกัน 4 ไตรมาส (ไตรมาส 3 ปี 2567-ไตรมาส 3 ปี 2568) โดยมีสาเหตุหลักจากการย้ายไปยังอาคารสำนักงานใหม่ ที่มีคุณภาพสูงกว่าหรือกลุ่มที่เป็นอาคารสีเขียว (Green buildings) สะท้อนให้เห็นถึงความต้องการเช่าพื้นที่ในอาคารที่มีคุณภาพ ตั้งอยู่ในทำเลศักยภาพ มีการบริหารจัดการอาคารที่ดีพร้อมรองรับการทำงานในอนาคต การพิจารณาการตัดสินใจเช่าพื้นที่ปัจจุบันไม่เพียงแต่พิจารณาในด้านต้นทุนเท่านั้น เนื่องจากในหลาย ๆ องค์กรมองว่าสถานที่ทำงานเป็นปัจจัยสำคัญในการเพิ่มประสิทธิภาพการทำงาน การมีส่วนร่วมของพนักงาน การรักษาบุคลากรไว้กับองค์กร รวมถึงการดึงดูดพนักงานให้เข้าทำงาน

ส่งผลให้อัตราการครอบครองพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันกับปีก่อนหน้า คิดเป็น 4.97 ล้าน ตารางเมตร ทางด้านอัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครโดยรวมเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 77 แบ่งออกเป็นอาคารสำนักงานเกรด เอ ที่ร้อยละ 77 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3 และ ร้อยละ 3.7 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าตามลำดับ และอาคารสำนักงานเกรด บี ที่ร้อยละ 74 ลดลงเล็กน้อยร้อยละ 1.1 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เมื่อพิจารณาอัตราการเช่าในแต่ละพื้นที่สำหรับพื้นที่เพลินจิต ซิดลม วิทยุ อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยลดลงเล็กน้อยที่ร้อยละ 75 พื้นที่นาเนา อโศก พร้อมพงษ์ ลดลงเล็กน้อยที่ร้อยละ 79 และพื้นที่สีลม สาทร พระราม 4 คงที่ที่ร้อยละ 75 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2568 ทางด้านพื้นที่นอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยที่ ร้อยละ 78 (ที่มา: ไนท์แฟรงค์)

ทั้งนี้ จากข้อมูลศูนย์วิจัยกรุงศรี ธุรกิจสำนักงานให้เข้าปรับตัวดีขึ้นตามทิศทางการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ อย่างไรก็ตาม บริษัทหลายแห่งยังคงนโยบายการทำงานแบบผสมผสาน (Hybrid workplace) โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มธุรกิจบริการ โดยพนักงานจะเข้าสำนักงานเพื่อพบและทำงานร่วมกันเป็นหลัก ขณะที่บางบริษัทมีความต้องการใช้พื้นที่แบบ Co-Working Space ทำให้ความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานเพิ่มขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยอาคารสีเขียวหรืออาคารประหยัดพลังงานเป็นกลุ่มที่มีความสำคัญที่สามารถดึงดูดผู้เช่าที่เป็นบริษัทขนาดใหญ่และบริษัทต่างชาติที่ต้องการเสริมภาพลักษณ์ที่สอดคล้องกับกระแสการพัฒนาความยั่งยืน (ESG) โดยเฉพาะอาคารที่ได้รับรองมาตรฐานที่เป็นสากลระดับโลก อาทิ มาตรฐาน LEED (ซึ่งย่อมาจาก Leadership in Energy and Environmental Design) มาตรฐาน WELL Building Standard และมาตรฐาน EDGE (ซึ่งย่อมาจาก Excellence in Design for Great Efficiencies) ที่สะท้อนถึงความเชื่อมั่นด้านสิ่งแวดล้อมการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพและการออกแบบที่ยั่งยืน

อัตราค่าเช่า

จากข้อมูล ซีบีอาร์อี ณ ไตรมาส 3 ปี 2568 สำหรับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยอาคารเกรด เอ พลัส ที่อัตรา 1,195 บาท/ตารางเมตร/เดือน คงที่ จากไตรมาส 2 ปี 2568 และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรด เอ ที่อัตรา 878 บาท/ตารางเมตร/เดือน ลดลงเล็กน้อยที่ร้อยละ 1.7 จากไตรมาส 2 ปี 2568 สะท้อนถึงความแข็งแกร่งของอัตราค่าเช่าในอาคารที่มีคุณภาพ

การดำเนินงานของกองทรัสต์สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

ในรอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กองทรัสต์ได้ดำเนินงานเป็นไปตามแผนงานและงบประมาณได้อย่างมีประสิทธิภาพ ถึงแม้ว่าจะมีเหตุการณ์แผ่นดินไหวในเดือนมีนาคม 2568 ซึ่งทุกพื้นที่ของประเทศไทยได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวที่เกิดขึ้นในประเทศพม่า โดยกองทรัสต์ได้บริหารจัดการดูแลและควบคุมสถานการณ์ฉุกเฉินได้อย่างมีประสิทธิภาพ ตลอดจนภายหลังเหตุการณ์แผ่นดินไหว กองทรัสต์ได้ดำเนินการเข้าตรวจสอบโครงสร้างอาคารรวมถึงความเสียหายที่เกิดขึ้น เพื่อประเมินความปลอดภัยในการเข้าใช้งานอาคารและประเมินความเสียหายพร้อมวางแผนในการแก้ไขพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบให้เร็วที่สุด จากการเข้าตรวจสอบอาคารโดยผู้ออกแบบและผู้ตรวจสอบอาคาร ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่ได้รับผลกระทบเชิงโครงสร้างอย่างมีนัยสำคัญ

ทางด้านผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กองทรัสต์ยังคงสามารถรักษาระดับอัตราค่าเช่าเฉลี่ย ของทั้ง 2 อาคาร อยู่ที่ร้อยละ 87 ซึ่งอยู่ในระดับที่สูงกว่าอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของตลาดที่ร้อยละ 77 แม้ในสภาวะที่ตลาดอาคารสำนักงานให้เช่ามีการแข่งขันสูงจากอุปทานอาคารสำนักงานใหม่ ทั้งนี้ กองทรัสต์บริหารงานด้วยกลยุทธ์และแผนงานในการมุ่งเน้นการรักษาผู้เช่าเดิมพร้อมด้วยการจัดหาผู้เช่าใหม่เพื่อเติมเต็มพื้นที่ว่างด้วยกลยุทธ์ที่มีความยืดหยุ่นมากยิ่งขึ้น การให้ความสำคัญทั้งในด้านการบริหารความสัมพันธ์กับผู้เช่าและการรักษามาตรฐานในการให้บริการแก่ผู้เช่าภายในอาคาร การให้บริการตกแต่งพื้นที่พร้อมใช้งานสำหรับผู้เช่าที่มีข้อจำกัดทางด้านงบประมาณในการตกแต่งพื้นที่ตามรูปแบบมาตรฐาน นอกจากนี้ กองทรัสต์มีการบริหารและควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพเพื่อให้สอดคล้องกับรายได้ของกองทรัสต์ ตลอดรอบปีบัญชี 2568 กองทรัสต์ได้ดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ เป็นจำนวน 4 ครั้ง คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 637.50 ล้านบาท

เพื่อเป็นการสร้างความเชื่อมั่นและต่อยอดการเป็นอาคารสำนักงานเกรด เอ ที่มีคุณภาพ กองทรัสต์ยังคงเข้าร่วมการประเมิน Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) ในระดับผู้ประกอบการ ซึ่งเป็นมาตรฐานที่ได้รับการยอมรับทั่วโลกในการวัดประสิทธิภาพความยั่งยืนของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยเข้าร่วมต่อเนื่องเป็นปีที่ 5 ด้วยคะแนน 3 ดาวจาก 5 ดาว สะท้อนให้เห็นถึงศักยภาพของทรัพย์สินภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์ในการเป็นอาคารสำนักงานเกรด เอ ที่มีการดำเนินงานอย่างยั่งยืน

จากความมุ่งมั่นในการดำเนินงานอย่างมีธรรมาภิบาล กองทรัสต์ได้รับ 2 รางวัลสำคัญจากเวที SET Awards 2025 ได้แก่ Outstanding REIT Performance Awards – Business Excellence และ Best REIT Performance Awards – Business Excellence เมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2568 ซึ่งเป็นรางวัลที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมอบให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีผลการดำเนินงานโดดเด่นทั้งในด้านผลประกอบการ การกำกับดูแลกิจการ และการปฏิบัติตามเกณฑ์ของตลาดทุนอย่างเคร่งครัด

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน - อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์

รายการ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ถนนเพลินจิต-วิฑู (เชื่อมต่อโดยตรงกับสถานีรถไฟฟ้า BTS เพลินจิต)
ประเภทการลงทุน	- สิทธิการเช่าอาคารสำนักงาน 22 ชั้น มีพื้นที่อาคารรวม 53,304 ตารางเมตร ทั้งส่วนควบของอาคารและงานระบบ โดยเว้นแต่พื้นที่ในส่วนที่ใช้ประกอบกิจการโรงแรม ดี โอ กูร์เซ เพรสที่จ กรุงเทพฯ บริเวณชั้น 23 ถึงชั้น 34 บางส่วนของบริเวณชั้น 1 ถึงชั้น 8 (ยกเว้นชั้น 5) บางส่วนของบริเวณชั้นดาดฟ้า และบางส่วนของบริเวณชั้นใต้ดิน - กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์
ที่ดิน	ประมาณ 5 ไร่ 36.2 ตารางวา
ระยะเวลาสัญญา	มีระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือประมาณ 15 ปี 11 เดือน 5 วัน (สิ้นสุดวันที่ 5 กันยายน 2584)
พื้นที่ให้เช่า	27,418 ตารางเมตร
มาตรฐาน	- LEED ระดับแพลททินัม - WiredScore ระดับแพลททินัม

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน - อาคารสาทร สแควร์

รายการ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	ถนนสาทร-นราธิวาส (เชื่อมต่อโดยตรงกับสถานีรถไฟฟ้า BTS ช่องนนทรี)
ประเภทการลงทุน	- สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคาร 40 ชั้น สิ่งปลูกสร้าง และงานระบบของอาคารสาทร สแควร์ มีพื้นที่อาคารรวม 114,567 ตารางเมตร - กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์
ที่ดิน	ประมาณ 5 ไร่ 60.32 ตารางวา
ระยะเวลาสัญญา	มีระยะสัญญาเช่าคงเหลือประมาณ 15 ปี 5 วัน (สิ้นสุดวันที่ 6 ตุลาคม 2583)
พื้นที่ให้เช่า	72,436 ตารางเมตร
มาตรฐาน	- LEED ระดับโกลด์ - WiredScore ระดับแพลททินัม

สรุปภาพรวมการดำเนินงาน รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 - อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 มีพื้นที่เช่าสุทธิ 27,427 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่สำนักงาน คิดเป็นร้อยละ 93 และพื้นที่พาณิชย์กรรม คิดเป็นร้อยละ 4 ของพื้นที่เช่าสุทธิ

สำหรับสัดส่วนของผู้เช่าแบ่งตามพื้นที่เช่า พบว่า กลุ่มธุรกิจอุตสาหกรรมมีสัดส่วนผู้เช่ามากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 21 รองลงมาคือกลุ่มธุรกิจบริการ คิดเป็นร้อยละ 18 โดยตลอดปีบัญชี 2568 อัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานเฉลี่ย เท่ากับร้อยละ 96 และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยเท่ากับ 1,087 บาท/ตารางเมตร/เดือน ในส่วนพื้นที่พาณิชย์กรรม มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย เท่ากับร้อยละ 100 และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยเท่ากับ 2,405 บาท/ตารางเมตร/เดือน ระยะเวลาต่อสัญญาเช่าเฉลี่ยเท่ากับ 2.4 ปี และมีค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักอายุสัญญาเช่าคงเหลือ (WALE) ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 เท่ากับ 1.36 ปี

สรุปภาพรวมการดำเนินงาน รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 - อาคารสาทร สแควร์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 พื้นที่เช่าสุทธิ 72,436 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่สำนักงาน คิดเป็นร้อยละ 96 และพื้นที่พาณิชย์กรรม คิดเป็นร้อยละ 3 ของพื้นที่เช่าสุทธิ

สำหรับสัดส่วนผู้เช่าแบ่งตามพื้นที่เช่า พบว่ากลุ่มธุรกิจสินค้าอุปโภคบริโภค มีสัดส่วนผู้เช่ามากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 30 รองลงมาคือกลุ่มธุรกิจอุตสาหกรรม คิดเป็นร้อยละ 28 โดยตลอดปีบัญชี 2568 อัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานเฉลี่ย เท่ากับร้อยละ 84 และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยเท่ากับ 894 บาท/ตารางเมตร/เดือน ในส่วนพื้นที่พาณิชย์กรรม มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย เท่ากับร้อยละ 95 และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยเท่ากับ 1,339 บาท/ตารางเมตร/เดือน ระยะเวลาการต่อสัญญาเช่าเฉลี่ยเท่ากับ 2.7 ปี และมีค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักอายุสัญญาเช่าคงเหลือ (WALE) ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 เท่ากับ 1.44 ปี

สรุปรายละเอียดภาพรวมกองทรัสต์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กองทรัสต์มีจำนวนผู้เช่ารวมทั้งสิ้น 168 ราย แบ่งเป็นอาคารปาร์คเวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ จำนวน 61 ราย และอาคารสาทร สแควร์ จำนวน 107 ราย มีมูลค่าตามราคาตลาดเท่ากับ 5,255 ล้านบาท มูลค่าสินทรัพย์สุทธิทางบัญชี 8,271 ล้านบาท และมีมูลค่าทรัพย์สินประจำปี 2568 ทั้งสองอาคารเท่ากับ 9,332 ล้านบาท แบ่งเป็นอาคารปาร์คเวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ 3,042 ล้านบาท และอาคารสาทร สแควร์ 6,290 ล้านบาท

ภาพรวมอัตราการเช่าเฉลี่ยของทั้งสองอาคารเท่ากับร้อยละ 84 และมีสัดส่วนการกักตุนต่อทรัพย์สินรวมเท่ากับร้อยละ 17.58 ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568 กองทรัสต์ได้รับการคงอันดับเครดิตองค์กรและตราสารหนี้ของกองทรัสต์ที่อันดับ A- (Stable Outlook)

กองทรัสต์ได้จัดให้มีการสำรวจระดับความพึงพอใจของผู้เช่าอาคารในปี 2568 ซึ่งทั้งสองอาคารได้รับคะแนนความพึงพอใจที่ร้อยละ 84 และกองทรัสต์ยังให้ความสำคัญต่อข้อเสนอแนะของผู้เช่าเพื่อนำมาปรับปรุงและพัฒนาการให้บริการอย่างต่อเนื่อง โดยมุ่งรักษาระดับความพึงพอใจเพื่อสนับสนุนการรักษาผู้เช่าเดิมและส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจต่อสัญญาเช่าในอนาคต

นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังดำเนินงานตามมาตรฐานอาคารประหยัดพลังงาน อาคารเขียวและเข้ารับการประเมินโครงการ Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) ซึ่งเป็นมาตรฐานสากลด้านความยั่งยืนสำหรับภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2568 ได้รับคะแนนระดับ 3 ดาวติดต่อกันเป็นปีที่ 2 สะท้อนถึงความมุ่งมั่นและการให้ความสำคัญด้านความยั่งยืน และช่วยเพิ่มโอกาสในการดึงดูดผู้เช่ารายใหม่ในกลุ่มอาคารเขียวในอนาคต

ผลการดำเนินงานด้านการเงินของกองทรัสต์

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2568 เปรียบเทียบกับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2567 มีรายละเอียดดังนี้

กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวมเท่ากับ 1,136.76 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.78 เมื่อเทียบกับปีก่อน มีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 438.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 0.58 เนื่องจากเป็นค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมอาคารจากเหตุแผ่นดินไหวที่เกิดขึ้นเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 คิดเป็นมูลค่าประมาณ 18.82 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมความเสียหายดังกล่าวอยู่ระหว่างการเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนกับบริษัทประกันภัย ทั้งนี้ หากพิจารณาเฉพาะต้นทุนการเช่าและบริการ กองทรัสต์สามารถควบคุมต้นทุนดังกล่าวให้ลดลง 9.42 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.11 เมื่อเทียบกับปีก่อน ส่งผลให้กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 697.85 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 61.39 ของรายได้จากการลงทุนรวม ลดลงจากผลการดำเนินงานของปีบัญชี 2567 จำนวน 11.47 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.62

จากข้อมูลข้างต้น ทำให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 167.76 ล้านบาท ลดลงจากผลการดำเนินงานของปีบัญชี 2567 จำนวน 289.91 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 63.35 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อันเกิดจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี ซึ่ง

ลดลงจำนวน 501.00 ล้านบาท สอดคล้องกับอายุสิทธิการเช่าที่ลดลง โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการทางบัญชีที่ไม่ได้ส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดจริงของกองทรัสต์แต่อย่างใด

สรุปแล้ว กองทรัสต์มีอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด 30 กันยายน 2568 เท่ากับ 0.7824 บาทต่อหน่วยทรัสต์ คิดเป็นอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเท่ากับร้อยละ 7.92 เมื่อเทียบกับราคาพาร์ที่ราคา 9.875 บาทต่อหน่วยทรัสต์ และเท่ากับร้อยละ 12.13 เมื่อเทียบกับราคาตลาด ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 ที่ราคา 6.45 บาทต่อหน่วยทรัสต์

การดำเนินงานการบำรุงรักษาและงานวิศวกรรมอาคาร

เพื่อให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์อยู่ในสภาพสมบูรณ์และพร้อมจัดหารายได้อย่างต่อเนื่อง กองทรัสต์จึงได้กำหนดให้มีแผนงานในการดูแล บำรุงรักษา เครื่องจักรและอุปกรณ์อย่างเป็นระบบ โดยมีการวิเคราะห์ ทดสอบ และตรวจวัดประสิทธิภาพการทำงานของเครื่องจักรและอุปกรณ์ต่าง ๆ อย่างสม่ำเสมอให้เป็นไปตามมาตรฐานที่ผู้ผลิตกำหนด เพื่อให้เครื่องจักรและอุปกรณ์อยู่ในสภาพที่ดี มีความพร้อมใช้งาน สามารถให้บริการได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด อีกทั้ง ยังเป็นการช่วยยืดอายุการใช้งานของเครื่องจักรและอุปกรณ์ ลดการใช้พลังงาน และสนับสนุนการคงไว้ซึ่งมาตรฐานอาคารอนุรักษ์พลังงานตามมาตรฐานสากล อาทิ มาตรฐาน LEED รวมถึงมาตรฐานอาคารที่มีระบบเชื่อมโยงดิจิทัลและโครงสร้างพื้นฐานด้านเทคโนโลยี (มาตรฐาน WiredScore) ซึ่งสะท้อนถึงความมุ่งมั่นของกองทรัสต์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินอย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืน

การดำเนินงานด้านการบริหารจัดการ

ตลอดปีบัญชี 2568 กองทรัสต์ได้จัดให้มีกิจกรรมต่าง ๆ เพื่อเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่า และสร้างความรู้สึกถึงการได้รับการดูแลเอาใจใส่ รวมถึงความภาคภูมิใจในการปฏิบัติงานภายในอาคารทั้งสอง อาคาร นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังจัดให้มีกิจกรรมที่ส่งเสริมด้านความยั่งยืน เปิดโอกาสให้ผู้เช่ามีส่วนร่วมในการสนับสนุนสังคม สิ่งแวดล้อม และธรรมาภิบาล อาทิ กิจกรรมเพื่อสาธารณประโยชน์ การรณรงค์ด้านสิ่งแวดล้อม และโครงการพัฒนาชุมชน ซึ่งสะท้อนถึงพันธกิจของกองทรัสต์ในการสร้างคุณค่าร่วมกับผู้มีส่วนได้เสียอย่างยั่งยืน แบ่งออกเป็น 3 ด้านดังนี้

(1) กิจกรรมเพื่อเสริมสร้างความสัมพันธ์ระหว่างผู้เช่าภายในอาคาร (Customer Relationship Management “CRM”)

- กิจกรรมจำหน่ายสินค้า อาหารและเครื่องดื่ม (Food Market) กิจกรรม Workshop ต่าง ๆ เพื่อให้ผู้เช่าได้มีส่วนร่วมภายในอาคาร
- กิจกรรม Pride Month “Born to be Me, Your reflection is a masterpiece” เพื่อเป็นการสนับสนุนสิทธิและความหลากหลายทางเพศ ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้สังคมขับเคลื่อนไปได้ โดยอาคารสาทร สแควร์ จัดให้มีการแสดงสัญลักษณ์ Pride Month ประจำปี 2568 ผ่านการประดับตกแต่งอาคารด้วยสีรุ้งแสดงถึงการร่วมเป็นส่วนหนึ่งของการแสดงออกและสนับสนุนเรื่องความเท่าเทียม ความเสมอภาค

- กิจกรรม International Women's Day “For ALL Women and Girls: Rights. Equality.” เพื่อเป็นการรณรงค์และร่วมเฉลิมฉลองวันสตรีสากล ประจำปี 2568 ระลึกถึงความสำคัญของผู้หญิงในสังคม รณรงค์เพื่อความเท่าเทียมทางเพศในทุกมิติ กระตุ้นให้สังคมเกิดการเปลี่ยนแปลงในเชิงบวก ความเท่าเทียมของทุกเพศ และส่งเสริมการอยู่ร่วมกันอย่างเป็นมิตร ผ่านการแสดงสัญลักษณ์และกิจกรรมวันสตรีสากล (International Women's Day)
- (2) กิจกรรมส่งเสริมด้านการพัฒนาความยั่งยืน (Corporate Social Responsibility “CSR”)
- กิจกรรม EARTH HOUR, “SWITCH OFF” โดยทั้ง 2 อาคารในฐานะอาคารที่ใส่ใจเรื่องพลังงานและสิ่งแวดล้อมมาตรฐานรางวัล ASEAN Energy Awards และ Thailand Energy Awards ปิดสวิตช์ไฟดวงที่ไม่จำเป็นในจุดต่าง ๆ อาทิ ลิฟต์ บัณฑิต คาเฟ่ ไฟส่องต้นไม้ ฯลฯ เป็นเวลา 1 ชั่วโมง พร้อมกับการประชาสัมพันธ์ให้ผู้เข้าร่วมเป็นส่วนหนึ่งกับกิจกรรมด้วยการรณรงค์ปิดไฟดวงที่ไม่ต้องจำเป็น และถอดปลั๊กไฟอุปกรณ์ที่ไม่ใช้งาน เพื่อเป็นจุดเริ่มต้นแห่งการสร้างนิสัยไม่ปล่อยผ่านการใช้พลังงานอย่างสิ้นเปลือง แสดงถึงการใส่ใจและตระหนักถึงปัญหาโลกร้อน ร่วมกับหลายล้านคนจาก 190 ประเทศทั่วโลก
 - กิจกรรมการคัดแยกขยะ เพื่อเป็นการส่งเสริมให้ผู้เช่าและผู้ใช้อาคารได้ตระหนักถึงปัญหาสิ่งแวดล้อมที่เกิดจากขยะ โดยการจัดตั้งถังขยะ 4 ประเภท บริเวณพื้นที่ส่วนกลางของอาคารทั้ง 2 อาคาร ได้แก่ 1. ขยะทั่วไป (General Waste) 2. ขวดแก้ว (Glass) 3. ขยะรีไซเคิล (Recycle Waste) และ 4. น้ำและเศษอาหาร (Organic Waste) เพื่อเป็นการประชาสัมพันธ์และส่งเสริมให้ผู้เช่าและผู้ใช้อาคารได้ร่วมเป็นส่วนหนึ่งในการใส่ใจสิ่งแวดล้อมด้วยการแยกขยะ สอดคล้องตามนโยบายและเป้าหมายขององค์กรเพื่อมุ่งสู่การลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก
 - กิจกรรม TIPS FOR TRASH, “Our Planet, Our Responsibility” โดยดำเนินกิจกรรมร่วมกับผู้เช่าและผู้ใช้อาคารทั้ง 2 อาคาร โดยตระหนักถึงการมีส่วนร่วมในการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ด้วยการนำฝาขวดพลาสติกที่ผ่านการแยกขยะด้วยวิธีสะอาดและแห้ง เพื่อนำไปต่อยอดในการรีไซเคิลผลิตโต๊ะและเก้าอี้ให้โรงเรียนที่ขาดแคลน
 - กิจกรรมรับบริจาคโลหิต โดยอาคารและผู้เช่าจัดขึ้นร่วมกับสภาอากาศไทยซึ่งจัดขึ้นอย่างต่อเนื่องของทั้ง 2 อาคาร และสำหรับปี 2568 องค์กรได้รับประกาศเกียรติคุณจากสภาอากาศไทย เป็นสถาบันที่ให้ความร่วมมือในการจัดหาผู้บริจาคโลหิตเป็นหมู่คณะ เพื่อช่วยเหลือเพื่อนมนุษย์อย่างสม่ำเสมอ โดยปริมาณโลหิตที่ได้รับบริจาค อาคารปาร์คเวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ เกินกว่า 3,428 หน่วย และอาคารสาทร สแควร์ มีปริมาณโลหิตที่รับบริจาคเกินกว่า 1,116 หน่วย
 - กิจกรรมแบ่งปันสิ่งของสภาพดีร่วมกับบ้านปันกันเพื่อนำไปเปลี่ยนเป็นทุนการศึกษาแก่เด็ก ๆ ที่ด้อยโอกาส ในมูลนิธิยุวพัฒน์ และกิจกรรมรับบริจาคเสื้อผ้า เสื้อกันหนาว ซึ่งอาคารร่วมกับ

Uniqlo เพื่อนำเสื้อผ้าที่อยู่ในสภาพดีไปแบ่งปันให้กับผู้ขาดแคลนในพื้นที่ห่างไกล ภายใต้โครงการ “Warmth for All”

(3) กิจกรรมด้านการกำกับดูแล

กองทรัสต์ยังคงให้ความสำคัญกับการดำเนินงานภายใต้หลักธรรมาภิบาล โดยยึดมั่นในการดำเนินงานด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โปร่งใส และเป็นธรรม ภายใต้กรอบกฎหมาย หลักจริยธรรม และแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมทั้งสนับสนุนการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันอย่างต่อเนื่อง

ในปีบัญชี 2568 บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการประเมินความเสี่ยงด้านการกำกับดูแล รวมถึงความเสี่ยงด้านการทุจริตและคอร์รัปชัน โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยงได้ตรวจสอบธุรกรรมที่มีความสำคัญและอาจก่อให้เกิดความเสี่ยง ผลการตรวจสอบไม่พบธุรกรรมที่เข้าข่ายทุจริตคอร์รัปชัน และไม่มีการแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนจากผู้มีส่วนได้เสีย

2. แนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต

แผนการดำเนินงานที่สำคัญประจำปี 2569

แผนการดำเนินงานของกองทรัสต์ สำหรับปีบัญชี 2569 กองทรัสต์ได้กำหนดให้มีแผนงานและกลยุทธ์ในการรักษาผู้เช่าด้วยกลยุทธ์ที่มีความยืดหยุ่นและตอบสนองกับความต้องการทั้งผู้เช่าเดิมและผู้เช่าใหม่ให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น เพื่อรักษาระดับอัตราการเช่าพื้นที่ให้อยู่ในระดับที่ดี โดยมีกลยุทธ์หลัก 4 ด้าน ดังนี้

(1) ด้านการให้บริการที่มีประสิทธิภาพ

การให้บริการด้านอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสิทธิภาพ (Real Estate as a Service: REaas) โดยเข้าใจความต้องการของผู้เช่า และสามารถตอบสนองความต้องการของผู้เช่าได้อย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ รวมถึงการให้บริการที่นอกเหนือจากการให้บริการพื้นที่เช่า อีกทั้งกำหนดให้มีแผนงานที่สนับสนุนและส่งเสริมทางด้านการพัฒนาความยั่งยืน เพื่อเพิ่มโอกาสในการดึงดูดผู้เช่าที่ให้ความสำคัญทางด้าน Environmental (สิ่งแวดล้อม) Social (สังคม) และ Governance (ธรรมาภิบาล) หรือ ESG

(2) ด้านอัตราค่าเช่า

พิจารณาอัตราค่าเช่าให้มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับอัตราตลาดเพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขันในสถานะที่ตลาดอาคารสำนักงานให้เช่ามีการแข่งขันสูง การพิจารณาเงื่อนไขการเช่าที่มีความยืดหยุ่น (Flexible Lease) เพื่อสร้างแรงจูงใจในการต่อสัญญาเช่า การให้บริการตกแต่งพื้นที่เช่าพร้อมเฟอร์นิเจอร์ให้กับผู้เช่าเพื่อเพิ่มทางเลือกในการเช่าพื้นที่ให้กับกลุ่มผู้เช่าที่มีความต้องการพื้นที่เช่าแบบพร้อมใช้งาน แต่มีข้อจำกัดทางด้านงบประมาณตกแต่งพื้นที่ โดยใช้รูปแบบมาตรฐานที่กองทรัสต์กำหนด (Standard Office Design) หรือรูปแบบอื่นนอกเหนือจากรูปแบบมาตรฐาน

(3) ด้านกิจกรรมส่งเสริมทางการตลาด

กองทรัสต์กำหนดให้มีแผนงานกิจกรรมส่งเสริมการตลาดเพื่อสร้างการรับรู้แบรนด์ของอาคาร และเพิ่มประสิทธิภาพการประชาสัมพันธ์พื้นที่เช่าให้เข้าถึงกลุ่มเป้าหมายอย่างเหมาะสม โดยเฉพาะกลุ่มผู้เช่าที่มีความต้องการยกระดับคุณภาพพื้นที่สำนักงานไปสู่การใช้งานอาคารสำนักงานที่มีคุณภาพ ซึ่งเป็นการเพิ่มโอกาสในการดึงดูดผู้เช่าที่มีศักยภาพ

(4) ด้านการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์กำหนดให้มีแผนการบำรุงรักษาทั้งสองอาคารอย่างสม่ำเสมอ ทั้งทางด้านกายภาพและศักยภาพให้มีประสิทธิภาพพร้อมสำหรับการจัดหารายได้ รวมถึงการดูแลรักษาสภาพแวดล้อมภายในและภายนอกอาคารให้มีความสวยงาม เพื่อรักษามาตรฐานการให้บริการและมอบประสบการณ์ที่ดีให้กับผู้เช่าและผู้ใช้งานบริการอาคาร ทั้งนี้ ได้กำหนดแผนงานอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพสูงสุดสอดคล้องกับรายได้ของกองทรัสต์ โดยคำนึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์

ผลการดำเนินงานประจำปี 2568 ปรากฏตามรายงานประจำปีสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 เอกสารแนบ 1 ซึ่งแสดงผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ประจำปี 2568 การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ ประจำปี 2568 และแผนการดำเนินงานที่สำคัญ ประจำปี 2569 ได้จัดทำขึ้นอย่างถูกต้อง และเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เด็นเวนเจอร์ ลงวันที่ 22 มีนาคม 2559 (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (“สัญญาก่อตั้งทรัสต์”) จึงเห็นสมควรรายงานให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รับทราบ

เรื่องที่ 2 งบการเงินสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

วัตถุประสงค์และเหตุผล

งบการเงินสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 ได้จัดทำตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และได้ผ่านการตรวจสอบและรับรองโดยนางสาววิไลวรรณ ผลประเสริฐ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 8420 สังกัดบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด แล้ว โดยรายละเอียดงบการเงินปรากฏตามรายงานประจำปีสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 (รูปแบบ QR-CODE)

เอกสารแนบ 1

ทั้งนี้ ข้อมูลทางการเงินที่แสดงในงบการเงินดังกล่าว สามารถสรุปได้ดังนี้

รายการ (หน่วย: บาท)	1 ตุลาคม 2567 ถึง 30 กันยายน 2568	1 ตุลาคม 2566 ถึง 30 กันยายน 2567
งบแสดงฐานะการเงิน		
สินทรัพย์รวม	11,370,489,812	11,891,095,680
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	10,003,947,300	10,534,436,118
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	1,285,560,484	1,251,275,181
สินทรัพย์อื่น	80,982,028	105,384,381
หนี้สินรวม	3,099,366,352	3,136,133,153
หนี้สินอื่น	829,563,964	858,089,803
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	270,368,002	278,950,895
หุ้นกู้	1,999,434,386	1,999,092,455
สินทรัพย์สุทธิ	8,271,123,460	8,754,962,527
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	10.1511	10.7449
งบกำไรขาดทุน		
รวมรายได้	1,136,757,236	1,145,698,040
รวมค่าใช้จ่าย	438,907,453	436,373,386
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	697,849,783	709,324,654
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(530,093,290)	(251,653,461)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	167,756,493	457,671,193
กำไรต่อหน่วยทรัสต์	0.2059	0.5617
งบกระแสเงินสด		
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	756,767,667	655,072,324
กระแสเงินสดสุทธิ (ใช้ไปใน) ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(781,004,463)	(785,834,318)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(24,236,796)	(130,761,994)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	78,966,324	209,728,318
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	54,729,528	78,966,324

ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์

งบการเงินสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 ของกองทรัสต์ได้จัดทำขึ้นอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอดตามหลักการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป และผ่านการตรวจสอบและรับรองจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้อนุมัติงบการเงินดังกล่าวเมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2568 และเห็นสมควรรายงานให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รับทราบ

เรื่องที่ 3 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

วัตถุประสงค์และเหตุผล

เนื่องจากกองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกินกว่าผลรวมของกำไรสุทธิของรอบปีบัญชีที่จ่ายเงินปันผลและกำไรสะสมที่มีอยู่ โดยจ่ายประโยชน์ตอบแทนไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้เพื่อเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเดิม ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2568 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ เท่ากับ 167.76 ล้านบาท ผู้จัดการกองทรัสต์จึงประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินจากผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2568 ในอัตรา 0.7824 บาทต่อหน่วยทรัสต์ รวมเป็นเงินประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายทั้งสิ้น 637.50 ล้านบาท ทั้งนี้ สามารถสรุปรายละเอียดการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินได้ดังนี้

วันที่กรรมการมีมติ	วันจ่ายเงิน ประโยชน์ตอบแทน	เงินประโยชน์ ตอบแทน (ต่อหน่วย)	เงินประโยชน์ ตอบแทน (ล้านบาท)	รอบผลประกอบการ
13 กุมภาพันธ์ 2568	12 มีนาคม 2568	0.2050	167.03	1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 2567
13 พฤษภาคม 2568	12 มิถุนายน 2568	0.1984	161.66	1 มกราคม – 31 มีนาคม 2568
15 สิงหาคม 2568	11 กันยายน 2568	0.1965	160.11	1 เมษายน – 30 มิถุนายน 2568
25 พฤศจิกายน 2568	24 ธันวาคม 2568	0.1825	148.70	1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 2568

ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. จึงเห็นสมควรรายงานให้ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินรับทราบ

เรื่องที่ 4 การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569

วัตถุประสงค์และเหตุผล

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาและอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด 30 กันยายน 2569 โดยมีค่าตอบแทน 1,490,000 บาท (ไม่รวม Out-of-Pocket) มีรายชื่อดังนี้

- 1) นางสาววิไลวรรณ ผลประเสริฐ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 8420 ซึ่งเป็นผู้ลงลายมือชื่อในงบการเงินของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชี 2568 2567 2566 2565 และ 2564 และ/หรือ
- 2) นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4195 และ/หรือ
- 3) นางสาวยุวณัฐ เทพทรงวิัจจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5371 และ/หรือ
- 4) นางสาวกนกอร ภูริปัญญาพานิช ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 10512 และ/หรือ
- 5) นางสาวเนาวรัตน์ นิธิเกียรติพงศ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7789

โดยกำหนดให้ผู้สอบบัญชีคนใดคนหนึ่งข้างต้นเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ได้ และในกรณีที่ผู้สอบบัญชีคนใดคนหนึ่งดังกล่าวไม่สามารถปฏิบัติงานได้ ให้บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอื่นของบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด ทำหน้าที่ตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์แทน รายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับประวัติ ประสบการณ์ และการทำงานของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 ปรากฏตาม**เอกสารแนบ 2** ทั้งนี้ กองทรัสต์ไม่มีบริษัทย่อย

ทั้งนี้ ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีประจำปี 2569 เปรียบเทียบกับค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีประจำปี 2568 สรุปได้ดังนี้

ตารางเปรียบเทียบค่าสอบบัญชี (Audit Fee)

(บาท)	ปีบัญชี 2569	ปีบัญชี 2568	เปลี่ยนแปลง
ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี (Audit Fee)	1,490,000	1,490,000	-
ค่าบริการอื่น (Non-Audit Fee)	ไม่มี	ไม่มี	-

ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด เป็นบริษัทที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และผู้สอบบัญชีจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างเหมาะสม มีความรู้และความเชี่ยวชาญในการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ และไม่มีความสัมพันธ์ และ/หรือ ส่วนได้เสียกับกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว อันจะมีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระ จึงเห็นสมควรแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจาก บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 โดยมีค่าตอบแทนเท่ากับ 1,490,000 บาท (ไม่รวม Out-of-Pocket) และรายงานให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทราบ

จากการรายงานข้อมูลฯ ของกองทรัสต์ดังกล่าวข้างต้น ท่านผู้ถือหุ้นรายใหญ่สามารถส่งคำถาม หรือข้อสงสัยเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับรายงานข้อมูลฯ ได้ตั้งแต่วันที่ 16 มกราคม 2569 ถึงวันที่ 30 มกราคม 2569 โดยหลักเกณฑ์ในการส่งคำถามหรือข้อสงสัยเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับรายงานข้อมูลฯ ของกองทรัสต์ มีรายละเอียดตามที่ปรากฏใน**เอกสารแนบ 3** โดย

ผู้จัดการกองทรัสต์จะรวบรวม และกลั่นกรองคำถามและข้อสงสัยที่ได้รับจากท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการจัดทำสรุปประเด็นสาระสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบ และเผยแพร่ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของกองทรัสต์ที่ <https://investor-th.gvreit.com> ภายใน 14 วันนับแต่วันที่ 30 มกราคม 2569 ซึ่งเป็นวันครบกำหนดระยะเวลาสอบถามข้อมูล

หากท่านมีข้อสงสัย หรือ คำถามเกี่ยวกับการสื่อสารสองทางประจำปี 2569 หรือหลักเกณฑ์ในการส่งคำถามหรือข้อสงสัย สามารถสอบถามได้ที่ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด โทร. 02 483 0000 ต่อ 1020 หรือ 1024 ในวันและเวลาทำการ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายธนวิษต์ บุญญะโกศล)

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท

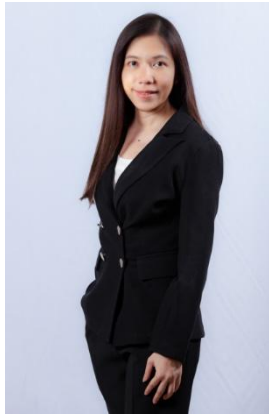
แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

รายงานประจำปี 2568 สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 (รูปแบบ QR-CODE)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เ็นเวนเจอร์ (GVREIT)



ข้อมูลเกี่ยวกับประวัติ ประสบการณ์ และการทำงานของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์
ประจำรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569



ชื่อ	นางสาววิไลวรรณ ผลประเสริฐ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 8420
บริษัท	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด
ระยะเวลาการทำงาน	มากกว่า 25 ปี
ตำแหน่งของผู้สอบบัญชีในสำนักงาน	หุ้นส่วน
ประวัติการศึกษา	ปริญญาตรีทางการบัญชี มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

คุณสมบัติ

- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์
- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- สมาชิกสภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์
- ผู้บรรยายพิเศษ สภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์

ประสบการณ์การตรวจสอบ

- บริษัท ดี เอร่าวิธ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และกลุ่มบริษัทในเครือ
- บริษัท บางกอก เซน ฮอสพิทอล จำกัด (มหาชน) และกลุ่มบริษัทในเครือ
- บริษัท วินท์คอม เทคโนโลยี จำกัด (มหาชน)
- บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
- กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวิธ โฮเทล โกรท
- กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เฟิร์มออฟฟิศ
- บริษัท เป็บซี-โคล่า (ไทย) เทรดิง จำกัด
- บริษัท สยามเจ้าพระยา โฮลดิ้งส์ จำกัด
- อื่น ๆ

ข้อมูลเกี่ยวกับประวัติ ประสบการณ์ และการทำงานของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์
ประจำรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569



ชื่อ	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์
บริษัท	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4195 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
ระยะเวลาการทำงาน	มากกว่า 37 ปี
ตำแหน่งของผู้สอบบัญชีในสำนักงาน	หุ้นส่วน
ประวัติการศึกษา	ปริญญาโททางการบริหาร (MBA) การบัญชี มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

คุณสมบัติ

- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์
- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- สมาชิกสภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์

ประสบการณ์การตรวจสอบ

- บริษัท โอสดสภา จำกัด (มหาชน)
- บริษัท อาหารสยาม จำกัด (มหาชน)
- บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)
- บริษัท คราวน์ เทค แอดวานซ์ จำกัด (มหาชน)
- บริษัท โคเบลโก้ คอนสตรัคชั่น แมชีนเนอร์รี่ เซาท์อีส เอเชีย จำกัด
- บริษัท เอทีเอ แคสติ้ง เทคโนโลยี จำกัด
- อื่น ๆ

ข้อมูลเกี่ยวกับประวัติ ประสบการณ์ และการทำงานของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์
ประจำรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569



ชื่อ	นางสาวยุวณัฐ เทพทรงวัจจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5371
บริษัท	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด
ระยะเวลาการทำงาน	มากกว่า 30 ปี
ตำแหน่งของผู้สอบบัญชีในสำนักงาน	หุ้นส่วน
ประวัติการศึกษา	- ปริญญาโทด้านบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (บริหารธุรกิจ มหาบัณฑิต) - ปริญญาตรีด้านการบัญชี จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย (บัญชีบัณฑิต) - IFRS Certificate of ACCA

คุณสมบัติ

- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์
- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับ
หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- สมาชิกสภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์
- ปัจจุบันเป็นคณะกรรมการในคณะกรรมการกำหนดมาตรฐานการบัญชีสภาวิชาชีพ
บัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์
- อดีตประธานอนุกรรมการศึกษาและติดตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่าง
ประเทศ สภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์
- อดีตเลขานุการและอนุกรรมการในคณะอนุกรรมการด้านเทคนิคมาตรฐานการบัญชี
สภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์

ประสบการณ์การตรวจสอบ

- กลุ่มบริษัทในเครือ ไทยเบฟเวอเรจ จำกัด (มหาชน)
- กลุ่มบริษัทในเครือ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
- กลุ่มบริษัทในเครือ เอ็มไอแอล กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด
- อื่น ๆ

ข้อมูลเกี่ยวกับประวัติ ประสบการณ์ และการทำงานของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์
ประจำรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569



ชื่อ	นางสาวกนกอร ภูริปัญญวานิช
บริษัท	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 10512 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด
ระยะเวลาการทำงาน	มากกว่า 22 ปี
ตำแหน่งของผู้สอบบัญชีในสำนักงาน	หุ้นส่วน
ประวัติการศึกษา	- ปริญญาโทด้านบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาตรีด้านการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

คุณสมบัติ

- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์
- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- สมาชิกสภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์

ประสบการณ์การตรวจสอบ

- กลุ่มบริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)
- กลุ่มบริษัทไนเคerio ไทยเบฟเวอเรจ จำกัด (มหาชน)
- บริษัท ไทยเอเชีย แปซิฟิค บิวเวอรี่ จำกัด
- อื่น ๆ

ข้อมูลเกี่ยวกับประวัติ ประสบการณ์ และการทำงานของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์
ประจำรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569



ชื่อ	นางสาวเนาวรัตน์ นิธิเกียรติพงศ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7789
บริษัท	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
ระยะเวลาการทำงาน	มากกว่า 23 ปี
ตำแหน่งของผู้สอบบัญชีในสำนักงาน	หุ้นส่วน
ประวัติการศึกษา	- ปริญญาโทด้านการบริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ - ปริญญาตรีด้านการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

คุณสมบัติ

- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สาขาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์
- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- สมาชิกสภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์

ประสบการณ์การตรวจสอบ

- มหาวิทยาลัยมหิดล
- คณะแพทยศาสตร์ศิริราชพยาบาล มหาวิทยาลัยมหิดล
- คณะแพทยศาสตร์โรงพยาบาลรามาธิบดี มหาวิทยาลัยมหิดล
- คณะทันตแพทยศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหิดล
- บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด
- กลุ่มบริษัท โรงพยาบาลจุฬารัตน์ จำกัด (มหาชน)
- กลุ่มบริษัท บางกอก เซน ฮอลปีตอล จำกัด (มหาชน)
- กลุ่มบริษัท โรงพยาบาลสัตว์ทองหล่อ จำกัด
- บริษัท เวิร์คพอยท์ เอ็นเทอร์เทนเมนท์ จำกัด (มหาชน)
- บริษัท ซีเมกก่อสร้าง จำกัด (มหาชน)
- บริษัท ซีพีอาร์ โกลบ อินดัสเตรียล จำกัด (มหาชน)

หลักเกณฑ์ในการส่งคำถามหรือข้อสงสัยเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับรายงานข้อมูล
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กอล์ฟเดเวนเจอร์ (GVREIT)

1. คุณสมบัติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิส่งคำถามหรือข้อสงสัยเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับรายงานข้อมูลฯ
เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ในวันที่ 11 ธันวาคม 2568 ซึ่งเป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ที่มีสิทธิได้รับรายงานข้อมูลฯ ของกองทรัสต์ (Record Date)
2. เนื้อหาของคำถามหรือข้อสงสัยเพิ่มเติม
 - 2.1 ต้องเกี่ยวข้องกับข้อมูลที่ระบุไว้ในรายงานข้อมูลฯ ซึ่งมีหัวข้อ ดังนี้
 - เรื่องที่ 1 ผลการดำเนินงานประจำปี 2568 การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ ประจำปี 2568 และแผนการดำเนินงานที่สำคัญ ประจำปี 2569
 - เรื่องที่ 2 งบการเงินสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568
 - เรื่องที่ 3 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568
 - เรื่องที่ 4 การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569
 - 2.2 เป็นข้อมูลอื่นที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ปี 2568 หรือที่เกี่ยวกับกองทรัสต์
3. ขั้นตอนการพิจารณา
 - 3.1 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีคุณสมบัติตามข้อ 1. สามารถนำส่งคำถามหรือข้อสงสัยเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับเนื้อหาที่ระบุในข้อ 2. ผ่านช่องทางดังต่อไปนี้
 - 1) ทางไปรษณีย์ลงทะเบียน :
ส่งถึง ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 22 ถนนพระราม 4
แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
(เพื่อการสื่อสารสองทาง ประจำปี 2569)
 - 2) ทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (Email) : th.gvreit.ir@frasersproperty.com
 - 3) หมายเลขโทรศัพท์: 02 483 0000 ต่อ 1020 (ในวันและเวลาทำการ)
 - 3.2 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องระบุ หรือแจ้งรายละเอียดดังต่อไปนี้ให้ครบถ้วน
 - 1) ชื่อ-นามสกุล หรือ ชื่อนิติบุคคล (แล้วแต่กรณี)
 - 2) สัญชาติ
 - 3) เลขบัตรประจำตัวประชาชน หรือ เลขหนังสือเดินทาง หรือ เลขทะเบียนนิติบุคคล (แล้วแต่กรณี)

- 4) ที่อยู่
- 5) เบอร์โทรศัพท์
- 6) อีเมล (ถ้ามี)
- 7) จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือในกองทรัสต์

3.3 ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถส่งคำถามหรือข้อสงสัยเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับเนื้อหาที่ระบุในข้อ 2. ในระหว่าง วันที่ 16 มกราคม 2569 ถึงวันที่ 30 มกราคม 2569

3.4 ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณากลับกรองคำถามในเบื้องต้นและจะจัดทำสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบและเผยแพร่ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเว็บไซต์ของกองทรัสต์ https://investor-th.gvreit.com/summary_questions.html ภายใน 14 วันนับแต่วันที่ 30 มกราคม 2569 ซึ่งเป็นวันครบกำหนดรับคำถามหรือข้อสงสัยจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

4. ข้อสงวนสิทธิ์

ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่ตอบคำถามหากการส่งคำถามหรือข้อสงสัยเพิ่มเติมไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ปรากฏในข้อ 1. ถึงข้อ 3. ข้างต้น หรือ ในกรณีที่เป็นข้อมูลความลับที่ไม่อาจเปิดเผยได้ หรือเป็นข้อมูลที่กระทบสิทธิของบุคคลอื่น

แบบแจ้งเกี่ยวกับการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลสำหรับการสื่อสารสองทาง

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (“บริษัท” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวิลด์เวนเจอร์ (GVREIT) (“กองทรัสต์”) ตระหนักถึงความสำคัญของการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล จึงได้จัดทำและแจ้งให้ท่านทราบถึงแนวปฏิบัติในการประมวลผลข้อมูลสำหรับการสื่อสารสองทางของกองทรัสต์เพื่ออธิบายวิธีการและวัตถุประสงค์ในการปฏิบัติต่อข้อมูลของท่าน เพื่อเป็นการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 (และที่ได้อัปเดตแก้ไขเพิ่มเติม) (Personal Data Protection Act (as amended) หรือ PDPA) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ข้อมูลส่วนบุคคลที่เก็บรวบรวม ใช้ เปิดเผย และ/หรือ จัดเก็บ

บริษัทจะดำเนินการเก็บรวบรวม ใช้ เปิดเผย และ/หรือ จัดเก็บ (“ประมวลผล”) ซึ่งข้อมูลส่วนบุคคลของท่าน ได้แก่ ชื่อ-นามสกุล วันเดือนปีเกิด เลขบัตรประจำตัวประชาชน/หนังสือเดินทาง เลขทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ที่อยู่ เบอร์โทรศัพท์ อีเมล (หากมี)

หมายเหตุ เอกสารยืนยันตัวตนที่ท่านส่งให้บริษัท เช่น สำเนาบัตรประชาชน หรือเอกสารราชการอื่น ๆ อาจปรากฏข้อมูลส่วนบุคคลอ่อนไหว เช่น เชื้อชาติ หมูโโลหิต ศาสนา ซึ่งเป็นข้อมูลที่ไม่จำเป็นต่อการสื่อสารสองทาง ท่านสามารถปกปิดข้อมูลดังกล่าวก่อนนำส่งเอกสารให้แก่บริษัทได้ กรณีที่ท่านไม่ได้ปกปิด บริษัทขอสงวนสิทธิ์ในการปกปิดข้อมูลส่วนบุคคลอ่อนไหวที่ได้รับ โดยไม่ถือเป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลส่วนบุคคลอ่อนไหวของท่าน

แหล่งที่มาของข้อมูลส่วนบุคคล

บริษัทอาจได้รับข้อมูลส่วนบุคคลของท่านผ่านทางช่องทาง ดังต่อไปนี้

1. ได้รับข้อมูลส่วนบุคคลจากท่านโดยตรงผ่านการส่งคำถามหรือข้อสงสัยเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับรายงานข้อมูลฯ ของกองทรัสต์
2. ได้รับข้อมูลส่วนบุคคลของท่าน ซึ่งปรากฏในบัญชีรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ที่มีสิทธิได้รับรายงานข้อมูลฯ ของกองทรัสต์ (Record Date) ที่บริษัทได้รับจาก บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด หรือ TSD ในฐานะนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

วัตถุประสงค์ และความจำเป็น ในการเก็บรวบรวมข้อมูลส่วนบุคคล

บริษัทจำเป็นต้องเก็บรวบรวมข้อมูลส่วนบุคคลของท่านเพื่อนำไปใช้ภายใต้วัตถุประสงค์ ดังต่อไปนี้

1. กำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับรายงานข้อมูลฯ ของกองทรัสต์
2. พิจารณาสีทธิในการส่งคำถามหรือข้อสงสัยเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับรายงานข้อมูลฯ ของกองทรัสต์

ระยะเวลาการเก็บข้อมูล

บริษัทจะเก็บรักษาข้อมูลของท่านเพื่อดำเนินการตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ตามเอกสารฉบับนี้ ตลอดระยะเวลาที่จำเป็นต้องใช้ข้อมูลและตามที่กฎหมายและกฎเกณฑ์ที่กำหนดเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการจัดการสื่อสารสอง

ทาง ประจำปี 2569 ของกองทรัสต์ รวมถึงจัดเก็บข้อมูลส่วนบุคคลดังกล่าวไว้เพื่ออ้างอิงและตรวจสอบในกรณีจำเป็น เป็นระยะเวลา 10 ปี นับตั้งแต่วันที่บริษัทได้รับข้อมูลส่วนบุคคลนั้น เว้นแต่มีกฎหมายกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

สิทธิของเจ้าของข้อมูลส่วนบุคคล

เจ้าของข้อมูลส่วนบุคคลมีสิทธิในการเพิกถอนความยินยอมที่ได้ให้ความยินยอมในการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลที่ได้ให้ความยินยอมไว้ โดยการเพิกถอนยอมไม่ส่งผลกระทบต่อการใช้หรือเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลที่ได้ให้ความยินยอมไว้แล้ว นอกจากนี้ยังมีสิทธิในการเข้าถึงข้อมูลส่วนบุคคล สิทธิในการขอทำสำเนา สิทธิในการขอแก้ไขข้อมูลส่วนบุคคลให้ถูกต้อง สิทธิในการขอให้ลบหรือทำลายข้อมูลส่วนบุคคล สิทธิในการระงับการใช้ข้อมูลส่วนบุคคล สิทธิในการให้โอนย้ายข้อมูลส่วนบุคคล และส่งหรือโอนข้อมูลส่วนบุคคลดังกล่าวไปยังผู้ควบคุมข้อมูลส่วนบุคคลอื่น รวมถึงสิทธิในการคัดค้านการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคล และสิทธิในการร้องเรียนการกระทำของบริษัทต่อคณะกรรมการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล

หากท่านประสงค์จะใช้สิทธิดังกล่าว สามารถยื่นคำร้องเป็นลายลักษณ์อักษร ผ่านช่องทางดังต่อไปนี้

1) ทางไปรษณีย์ลงทะเบียน :

ส่งถึง ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 22 ถนนพระราม 4

แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

2) ทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (Email) : th.gvreit.ir@frasersproperty.com

สำหรับข้อมูลเพิ่มเติมเรื่องการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล ท่านสามารถเข้าถึงนโยบายความเป็นส่วนตัวของบริษัท (Privacy Policy) โดยการสแกนคิวอาร์โค้ดด้านล่างนี้



pmbkRo5aLJ