

CONTINUE TO BUILD

Sustainable Growth





WE **CONSTRUCT**
NOT JUST A **BUILDING**

WE ARE
CONSTRUCTING
QUALITY
OF **WORKING-LIFE**

สารบัญ

4	สารจากประธานกรรมการ	62	นโยบายการกู้ยืมเงิน
6	สรุปข้อมูลที่สำคัญของกองทรัสต์	66	ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน
15	ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	69	ปัจจัยความเสี่ยง
17	การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์	78	การกำกับดูแลกองทรัสต์
23	กองทรัสต์	91	การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง
27	ทรัสต์	92	การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์
28	โครงสร้างการบริหารจัดการกองทรัสต์	97	ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์
48	ภาพรวมธุรกิจ นโยบาย และแหล่งที่มาของรายได้	98	ความรับผิดชอบต่อสังคม
53	การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาที่สำคัญ	114	รายงานความเห็นของทรัสต์
54	รายละเอียดทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	115	รายงานผู้สอบบัญชีอนุญาต
61	รายละเอียดเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักในรอบระยะเวลาบัญชี	120	งบการเงิน



สารจากประธานกรรมการ



“

ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมุ่งมั่น
ทุ่มเทในการบริหารจัดการกองทรัสต์
ภายใต้กรอบนโยบายและหลักธรรมาภิบาล
ที่ดี เพื่อให้กองทรัสต์เติบโตอย่างยั่งยืน
มั่นคง และเพื่อสร้างผลประโยชน์ที่ดีที่สุด
สำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

”

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกท่าน

ภาพรวมของเศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 3 ปี 2567 ย้ายตัวร้อยละ 3 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 2 ปี 2567 ซึ่งขยายตัวร้อยละ 1.2 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการส่งออกสินค้าที่ย้ายตัวได้ดี ประกอบกับรายได้จากภาคการท่องเที่ยวและการบริโภคภาคเอกชนที่ย้ายตัวต่อเนื่อง รวมถึงการลงทุนภาครัฐและการบริโภคภาครัฐที่ย้ายตัว อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจในปี 2568 ยังคงเผชิญกับความเสี่ยงและข้อจำกัด เนื่องจากแนวโน้มเศรษฐกิจโลกที่อาจขยายตัวต่ำกว่าที่คาด ท่ามกลางความไม่แน่นอนของการดำเนินนโยบายเศรษฐกิจของสหรัฐฯ รวมถึงความยืดหยุ่นของสถานการณ์ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ในหลายภูมิภาค การปรับทิศทางนโยบายการเงินของธนาคารสำคัญและความเสี่ยงจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจจีน ขณะเดียวกัน เศรษฐกิจไทยยังมีข้อจำกัดของการขยายตัว อันเนื่องมาจากภาระหนี้สินภาคครัวเรือนและภาคธุรกิจที่ยังอยู่ในระดับสูง ภายใต้มาตรฐานสินเชื่อที่มีความเข้มงวดมากขึ้น จึงทำให้การขยายตัวของเศรษฐกิจไทยในภาพรวมยังคงอยู่ในสถานการณ์ที่ท้าทายสำหรับภาคธุรกิจต่างๆในประเทศไทย

สำหรับภาพรวมทางด้านตลาดอาคารสำนักงานพื้นที่กรุงเทพมหานครในไตรมาสที่ 3 ปี 2567 ข้อมูลจาก คอลลิเออร์ส ประเทศไทย พบว่าอุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานในปี 2568 - 2570 คาดการณ์ว่าจะมีพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าเพิ่มขึ้นมากกว่า 1.1 ล้านตารางเมตร นอกจากนี้ อาคารที่ได้รับการรับรองด้านสิ่งแวดล้อมยังมีบทบาทสำคัญมากขึ้น เนื่องจากการพัฒนาโครงการใหม่ในปัจจุบันส่วนใหญ่เน้นผ่านการรับรองมาตรฐานอาคารที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมและความยั่งยืน ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงการลงทุนในธุรกิจอาคารสำนักงาน และมาตรฐานของอาคารสำนักงานที่เพิ่มขึ้น

ในปี 2567 พฤติกรรมของผู้เช่าอาคารสำนักงานได้มีการเปลี่ยนแปลงอย่างชัดเจน โดยผู้เช่าได้ให้ความสำคัญกับปัจจัยที่มากกว่าทำเลที่ตั้งและสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐาน เช่น ปัจจัยด้านการดูแลสุขภาพและความเป็นอยู่ของพนักงาน ภายใต้กระแสดังกล่าวใหม่ที่มีความสำคัญกับสภาพแวดล้อมที่ดีต่อสุขภาพ ความสมดุลระหว่างการทำงาน และชีวิตส่วนตัว ผู้เช่าหลายองค์จึงมองหาพื้นที่ที่ไม่เพียงแต่สามารถตอบสนองในด้านการทำงาน แต่ยังต้องมีการออกแบบพื้นที่ที่ส่งเสริมสุขภาพและเพิ่มประสิทธิภาพการทำงานของพนักงานอีกด้วย

ด้วยแนวคิดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จึงได้เริ่มแผนดำเนินการปรับปรุงอาคารกรีฑากวเวอร์ แอก เอ็มควอเทียร์ เพื่อยกระดับอาคารให้สอดคล้องกับมาตรฐาน WELL Building Standard ซึ่งเป็นมาตรฐานสากลที่มุ่งเน้นการออกแบบพื้นที่เพื่อส่งเสริมสุขภาพ และความเป็นอยู่ที่ดีของผู้ใช้อาคาร รวมถึงเพิ่มคุณภาพชีวิตโดยรวมในด้านต่างๆ เช่น การปรับปรุงอากาศภายในอาคาร การจัดการแสงธรรมชาติ เพิ่มอากาศสะอาด ลดมลพิษเสียง การสร้างพื้นที่สีเขียวหรือโซนพักผ่อน ที่ส่งเสริมให้พนักงานสามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ และมีความสุขในที่ทำงาน อีกทั้งยังมุ่งหวังที่จะยกระดับคุณภาพและการให้บริการ เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่าในยุคปัจจุบันและเทรนด์ตลาดโลก ด้วยการนำแนวคิด Green and Sustainable Building มาประยุกต์ใช้ในการออกแบบและพัฒนาอาคาร โดยเลือกใช้วัสดุที่ยั่งยืน และเทคโนโลยีที่ช่วยลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม รวมถึงให้ความสำคัญในการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านการเชื่อมต่ออินเทอร์เน็ตและดิจิทัลตามมาตรฐาน WiredScore และ SmartScore ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์วางแผนจะดำเนินการในปี 2568 เพื่อให้ทั้ง 2 ทรัสต์สินของกองทรัสต์ ได้รับมาตรฐานการรับรองจากองค์กรระดับสากล เป็นการเพิ่มมูลค่าของทรัสต์สินและสร้างความเชื่อมั่นแก่ผู้ใช้อาคาร

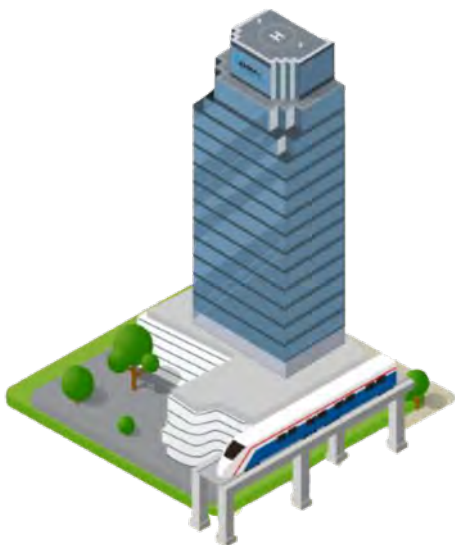
แม้ว่าในปี 2567 จะมีความท้าทายในด้านอุปสงค์ของพื้นที่อาคารสำนักงานที่เพิ่มขึ้น และพฤติกรรมการใช้อาคารสำนักงานของผู้เช่าที่เปลี่ยนไป แต่กองทรัสต์ยังคงสามารถรักษาผลการดำเนินงาน ณ สิ้นปี 2567 โดยมีอัตราการใช้พื้นที่ของทั้ง 2 โครงการเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 86 ซึ่งมากกว่า อัตราการใช้พื้นที่สำนักงานเกรดเอ ในกรุงเทพมหานคร ที่เฉลี่ยร้อยละ 76 โดยผลประกอบการในปี 2567 มีรายได้รวมทั้งสิ้น 895.88 ล้านบาท มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานในปี 2567 ทั้งหมด 4 ครั้ง รวม 0.6307 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ซึ่งเป็นผลมาจากการพัฒนาคุณภาพด้านงานบริการ เพิ่มความยืดหยุ่นในเงื่อนไขการเช่าพื้นที่ รวมไปถึงมุ่งเน้นการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้เช่าและผู้ใช้อาคาร จึงส่งผลให้กองทรัสต์มีผลการดำเนินงานในปี 2567 ที่มีความมั่นคง แม้ในสถานการณ์ที่พื้นที่อาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นและมีการแข่งขันอย่างตึงเครียด

ท้ายนี้ในนามของประธานกรรมการบริษัท กรีฑ ธิราช รักแมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ขอขอบพระคุณท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกท่านที่ให้ความไว้วางใจ และลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษออฟฟิศ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมุ่งมั่น ทุ่มเทในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ภายใต้กรอบนโยบายและหลักธรรมาภิบาลที่ดี เพื่อให้กองทรัสต์เติบโตอย่างยั่งยืน มั่นคง และเพื่อสร้างผลประโยชน์ที่ดีที่สุดสำหรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต่อไป

นางประพีร์ บุรี
ประธานกรรมการ



สรุปข้อมูลที่สำคัญของกองทรัสต์



อาคารกรีฑาหัวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์

อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย **92%**

- อาคารสำนักงานเกรด A
- ติดกับ BTS สถานีพร้อมพงษ์
- เป็นส่วนหนึ่งของโครงการ Mixed-Use Commercial Complex (ศูนย์การค้า ดี เอ็มควอเทียร์)



อาคารกรีฑาหัวเวอร์ แอท ไบเทค

อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย **76%**

- อาคารสำนักงานเกรด A
- ติดกับ BT5 สถานีบางนา
- เป็นส่วนหนึ่งของโครงการ BITEC Mixed-Use Complex



สินทรัพย์รวม
9,720.16 ล้านบาท
ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธ.ค. 67



มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
7,193.36 ล้านบาท
ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธ.ค. 67



รวมการจ่ายประโยชน์
ตอบแทนปี 2567
0.6307 บาท/หน่วย

เหตุการณ์สำคัญของทรัสต์



15 ม.ค. 2561

จัดตั้งกองทรัสต์
BOFFICE



18 ม.ค. 2561

เข้าลงทุนในสิทธิการเช่า
ของโครงการกรีฑาหัวเวอร์
แอท เอ็มควอเทียร์



23 ม.ค. 2561

วันเริ่มต้นการซื้อขาย
หน่วยทรัสต์ BOFFICE
ในตลาดหลักทรัพย์ฯ



12 มี.ย. 2562

ที่ประชุมสามัญ
ผู้ถือหุ้นทรัสต์
ครั้งที่ 1/2562 มีมติ
อนุมัติการเพิ่มทุนครั้งที่ 1
เพื่อลงทุนในโครงการ
อาคารสำนักงานกรีฑา
หัวเวอร์ แอท ไบเทค



20 ส.ค. 2563

เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก
เพิ่มเติมครั้งที่ 1
ในสิทธิการเช่าของ
โครงการกรีฑาหัวเวอร์
แอท ไบเทค



21 ส.ค. 2563

เริ่มซื้อขาย
หน่วยทรัสต์
จากการเพิ่มทุนครั้งที่ 1
เป็นวันแรก



ข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567

(คำเตือนกรณีกองทรัสต์ที่ทรัพย์สินหลักมีอายุจำกัด: หากไม่มีการจำหน่ายออกหรือได้มาในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม มูลค่าทรัพย์สินหลักจะทยอยลดลงจนเท่ากับศูนย์ เมื่อสิ้นสุดสัญญา ณ วันที่ 19 สิงหาคม 2593)

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสิ่งหาริมทรัพย์กิริชออฟฟิศ
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Bhiraj Office Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	BOFFICE
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท กิริช ธิก แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท กิริชแมนเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัสต์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด
ผู้สอบบัญชี	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	15 มกราคม 2561
อายุกองทรัสต์	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์
ประเภทของกองทรัสต์	ประเภทไม่รับไถ่ก่อนหน่วยทรัสต์

Market Cap	3,726.25 ล้านบาท
ราคาปิด ณ วันที่ทำการสุดท้ายของปี	5.05 บาท/หน่วย
จำนวนหน่วย	737,872,074 หน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	7,193.36 ล้านบาท
NAV ต่อหน่วย	9.7487 บาท/หน่วย
ทุนจดทะเบียน	6,426.35 ล้านบาท
Par ต่อหน่วย	8.7093 บาท/หน่วย
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์	15 มกราคม 2561
Price/NAV	0.52 เท่า
อายุสัญญาเช่าพื้นที่โครงการเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	22.26 ปี

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

สัดส่วนการลงทุน
100%
Leasehold



สินทรัพย์รวม
9,720.16
ล้านบาท



หนี้สินรวม
2,526.80
ล้านบาท



ส่วนทุน
7,000.53
ล้านบาท



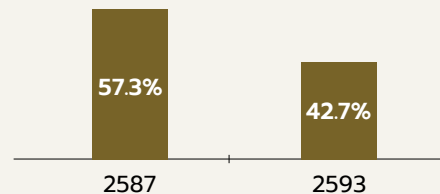
กำไรสะสม
192.83
ล้านบาท



สัดส่วนการกู้ยืม
22.84%
ของสินทรัพย์รวม

ประเภททรัพย์สิน
(ตามมูลค่าประเมิน)
100%
อาคารสำนักงาน

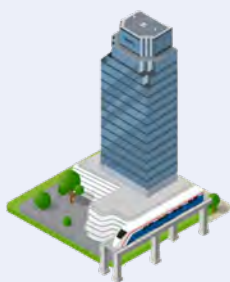
อายุสัญญาเช่า
พื้นที่โครงการ
เฉลี่ยคงเหลือ
ถ่วงน้ำหนัก
: 22.26 ปี



รายละเอียด
การครบกำหนด
ชำระของ
เงินกู้ยืม



โครงสร้างรายได้
100%
ประเทศไทย



ราคาประเมินทรัพย์สิน



ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน
อาคารกรีฑาเวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์

ราคาประเมินตามวิธีหลัก
6,309 ล้านบาท



ผู้ประเมิน
บริษัท ซี.ไอ.ที.
แอฟพรซัล จำกัด



ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน
อาคารกรีฑาเวเวอร์ แอท โบทก

ราคาประเมินตามวิธีหลัก
2,740 ล้านบาท



ผู้ประเมิน
บริษัท ซี.ไอ.ที.
แอฟพรซัล จำกัด

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

รายชื่อ	จำนวนหน่วย	สัดส่วน
1. บริษัท กิรัชบุรี จำกัด	149,183,700	20.22%
2. สำนักงานประกันสังคม	64,350,900	8.72%
3. บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	56,350,600	7.64%
4. บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	37,994,893	5.15%
5. นาง ประไพร์ บุรี	33,322,056	4.52%
Foreign Limit	49.00%	ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด
Current Foreign Holding	0.53%	ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด

ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว และไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีกองทรัสต์มีการเพิ่มทุนอาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี

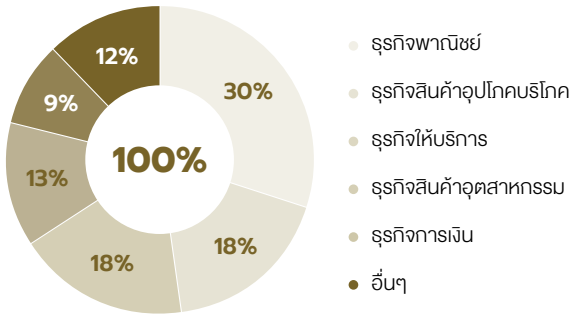
(บาท / หน่วย)

รายการ	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	ตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์
เงินปันผล	0.1315	0.6810	0.6817	0.1466	0.6939	0.4784	0.5664	3.3795
เงินลดทุน	0.5134	0.0293	-	0.4981	-	0.1856	0.0643	1.2907

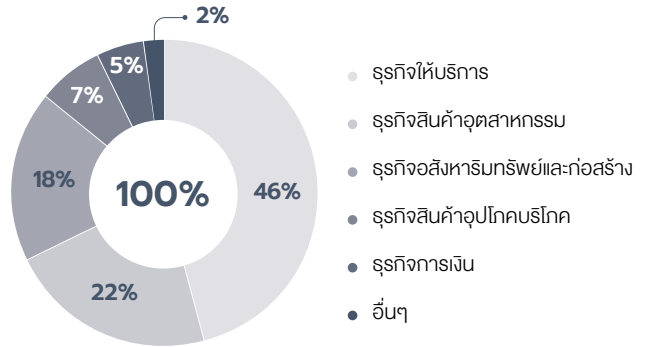


รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ

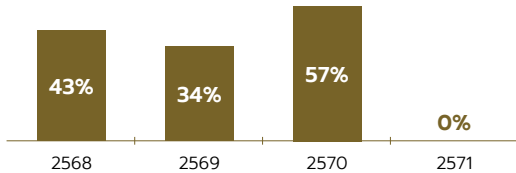
อาคารกรีฑาหาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ (BTE)



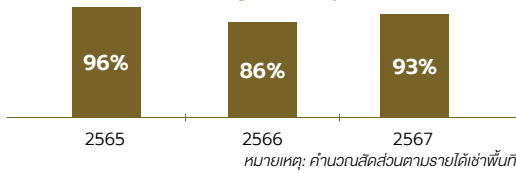
อาคารกรีฑาหาวเวอร์ แอท ไบเทค (BTB)



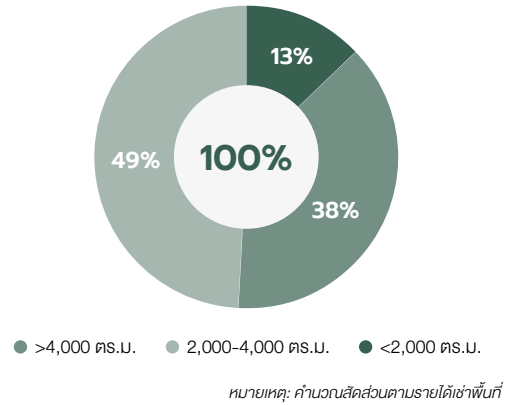
สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา



อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่าที่สิ้นสุดสัญญาในแต่ละปี

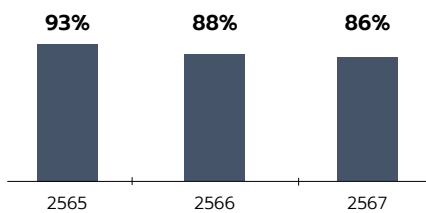


สัดส่วนรายได้ค่าเช่าที่
ได้รับจากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก

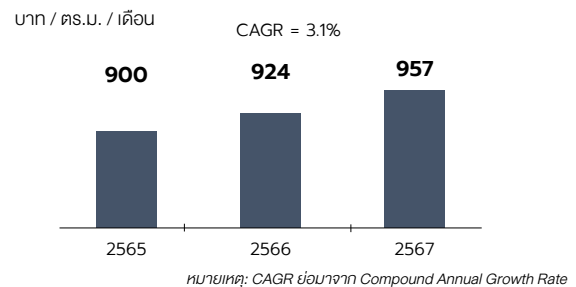


ผลดำเนินงาน

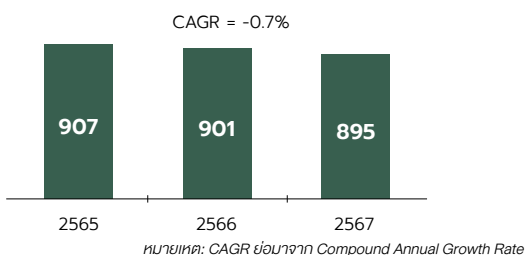
อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy rate)



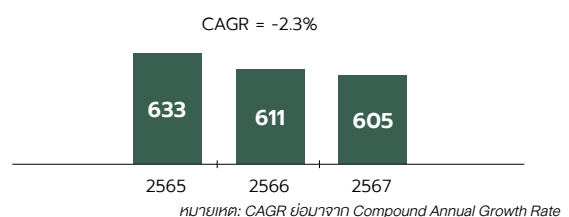
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate)



รายได้ (Revenue)



กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อม
ราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)



ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	หน่วย	2567	2566	2565
รายได้ค่าเช่าและบริการ	ล้านบาท	894.88	900.59	907.45
รายได้อื่น	ล้านบาท	1.00	0.82	0.35
กำไรสุทธิจากเงินลงทุน	ล้านบาท	11.77	8.96	2.95
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	ล้านบาท	604.77	610.92	633.23
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	ล้านบาท	464.32	361.09	414.82
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU)	บาท/หน่วย	0.6293	0.4894	0.5622
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	บาท/หน่วย	0.5664	0.4784	0.6939
ส่วนของลดทุน	บาท/หน่วย	0.0643	0.1856	-
หนี้สินเงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม	เท่า	0.23	0.23	0.24
ดอกเบี้ยจ่าย	%	ไม่เกิน MLR -3.25% ¹	ไม่เกิน MLR -1.65%	ไม่เกิน MLR -1.65%
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	ล้านบาท	577.18	785.48	551.46
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	ล้านบาท	(575.47)	(802.77)	(555.48)
กระแสเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	ล้านบาท	1.72	(17.29)	(4.03)
สินทรัพย์สุทธิ	ล้านบาท	7,193.36	7,182.98	7,320.91
ราคาต่อสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	เท่า	0.52	0.51	0.80
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ สิ้นปี	ล้านหน่วย	737.87	737.87	737.87
ผลประโยชน์ตอบแทน ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	%	11.22%	9.57%	8.73%
มูลค่าตลาด	ล้านบาท	3,726.25	3,689.36	5,866.08
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี (31 ธันวาคม)	บาท	5.05	5.00	7.95

¹ อัตราดอกเบี้ยตามสัญญาเงินเชื่อฉบับใหม่หลังจากการชำระหนี้เงินกู้ก่อนกำหนด ณ วันที่ 29 ตุลาคม 2567

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

รายได้จากการลงทุนลดลงจำนวน 5.54 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.61 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันปี 2566 ซึ่งส่วนใหญ่ลดลงจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

ค่าใช้จ่ายลดลง 8.43 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.16 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันปี 2566 ซึ่งส่วนใหญ่ลดลงจากต้นทุนทางการเงินจำนวน 8.33 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.35 เนื่องจากชำระหนี้เงินกู้ก่อนกำหนดเพื่อทำสัญญาใหม่กับเจ้าหนี้รายเดิมโดยมีเงื่อนไขที่ดีกว่า ณ เดือนตุลาคม 2567

จากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวข้างต้นทำให้กองทรัสต์ มีกำไรจากการลงทุนสุทธิก่อนหักรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน เพิ่มขึ้นจำนวน 2.89 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันปี 2566 คิดเป็นร้อยละ 0.57 และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นจำนวน 103.23 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 28.59 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันปี 2566

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด : ไม่มีเงื่อนไข



สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

การลงทุนของกองทรัสต์ ในปัจจุบันนั้นใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารกลสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกันทางธุรกิจ และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องระหว่างทรัสต์ของกองทรัสต์ กับผู้ให้กู้หรือระหว่างคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญเบื้องต้น ดังต่อไปนี้

ผู้ให้กู้ เงินกู้	ธนาคารกลสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
	เงินกู้ที่ 1 ประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 2,220 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับชำระคืนเงินกู้ยืมเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มทุนครั้งที่ 1
อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ การชำระเงินต้นของวงเงิน	เงินกู้ที่ 2 ประเภทหนังสือค้ำประกัน ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนจำนวน 6 ล้านบาท เพื่อใช้ค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก ต่อการไฟฟ้านครหลวง
	อัตราดอกเบี้ยในอัตรา MLR (Minimum Loan Rate) ลบอัตราร้อยละที่ระบุตามสัญญากู้ยืมเงิน
	ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ไม่เกิน 3 ปีนับแต่วันเบิกถอนเงินกู้ครั้งแรก
จำนวนเงินต้นคงค้าง	ชำระคืนโดยการทยอยชำระและ/หรือครั้งเดียวทั้งจำนวนตามที่ระบุในสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน ซึ่งคู่สัญญาตกลงกัน อย่างไรก็ตามยอดเงินกู้คงค้างจะถูกชำระ ณ วันครบกำหนดอายุสัญญากู้ยืมเงินในปีที่ 3 บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่างๆ โดยคำนึงถึงสถานะแวดล้อมทางเศรษฐกิจ ณ ขณะนั้น เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ เช่น การเสนอขายหุ้นกู้ การกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน เพื่อชำระคืนหนี้เดิม (Refinancing) เป็นต้น
	2,220,000,000 บาท (รายละเอียดเพิ่มเติมตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน)
อัตราส่วนหนี้สินเงินกู้ยืม ต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม	ร้อยละ 22.84
การปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินของสัญญากู้ยืมเงิน (Financial Covenants)	กองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงิน ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดตามงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	จำนวนเงิน (บาท)	ร้อยละของกำไรจากการลงทุนสุทธิ ปี 2567	ร้อยละของมูลค่าสินทรัพย์ถาวรเฉลี่ย ^{1/}
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมคงที่)	27,066,101	5.27	0.38
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมแปรผัน)	ไม่มีเรียกเก็บ	-	-
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	10,999,016	2.14	0.15
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	4,079,019	0.79	0.06
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่มีเรียกเก็บ	-	-
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ไม่มีเรียกเก็บ	-	-
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	62,482,044	12.17	0.87
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชี	-	0.00	0.00
ต้นทุนทางการเงิน	91,467,051	17.82	1.27
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์	40,362,209	7.86	0.56
ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	128,277,094	24.99	1.79
ค่าเบี้ยประกันภัย	2,551,342	0.50	0.04
ภาษีที่เกี่ยวข้อง	11,906,032	2.32	0.17
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	569,790	0.11	0.01
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV	1,260,845	0.25	0.02
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1,555,496	0.30	0.02
รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	382,576,037	74.53	5.33

^{1/} มูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี 2567 เท่ากับ 7,179,969,408 บาท

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์
2. ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการผิดนัดชำระค่าเช่าและ/หรือค่าบริการ และ/หรือยกเลิกสัญญาเช่า และสัญญาบริการก่อนกำหนด และ/หรือการครบกำหนดอายุสัญญาในเวลาที่ใกล้เคียงกัน และ/หรือการต่อสัญญาหรือเช่าทำสัญญาใหม่ภายใต้เงื่อนไขที่กองทรัสต์ได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่เคยได้รับ
3. ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
4. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืม
5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศภัย ภัยโจรกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ
6. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยในกรณีที่ทรัพย์สินเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย
7. ความเสี่ยงของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน
8. ความเสี่ยงเกี่ยวกับมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินในประเทศไทยและ/หรือการแก้ไขกฎหมาย กฎ หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง ซึ่งไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
9. ความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดินจากหน่วยงานของรัฐ
10. ความเสี่ยงในมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
11. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการต่อสัญญาในอนาคตของสิทธิในการใช้ทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส
12. ความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์ที่อาจลดลงจากราคาที่ผันผวนตามสภาวะตลาดที่ดินผวน
13. ความเสี่ยงจากการกระจายการลงทุนของกองทรัสต์น้อย
14. ความเสี่ยงที่เกิดจากพฤติกรรมกรการเช่าพื้นที่สำนักงานของผู้เช่าเปลี่ยนแปลงไป โดยมีนโยบายการลดขนาดพื้นที่เช่า ภายหลังจากสถานการณ์โควิด 19 บริษัทเอกชนหลายๆ แห่งมีนโยบาย WFH และ Hybrid Working มากขึ้น
15. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
16. ความเสี่ยงเกี่ยวกับงานระบบบางส่วนของโครงการอาคารบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทค ไม่อยู่ในพื้นที่ที่กองทรัสต์จะลงทุน และปัจจุบันเป็นพื้นที่ของเจ้าของทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้การจำนอง
17. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์ ที่อยู่	บริษัท ภิรัช ริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด 591 อาคารสมัชชชาวนิช (UBCII) ชั้น P7 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์	02-261-0170
URL	www.bofficereit.com
ทรัสต์ ที่อยู่	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด 400/22 อาคารธนาคารกลีกรไทย ชั้น 6 และชั้น 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์	02-673-3999
URL	www.kasikornasset.com

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการสอบบัญชี

ประเภท	ความเห็นของผู้สอบบัญชี
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2567	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุน ในโครงสร้างพื้นฐาน
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2566	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุน ในโครงสร้างพื้นฐาน
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2565	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุน ในโครงสร้างพื้นฐาน

ตารางสรุปงบการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กสิกรออฟฟิศ

(หน่วย: บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2567	2566	2565
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	9,051,002,351	9,103,412,764	9,261,167,001
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	564,185,470	520,059,731	695,196,275
สินทรัพย์อื่น	104,973,460	106,861,812	125,111,949
รวมสินทรัพย์	9,720,161,281	9,730,334,307	10,081,475,225
หนี้สิน			
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,214,754,529	2,218,042,988	2,416,782,964
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	226,650,568	234,671,448	223,196,634
หนี้สินอื่น	85,400,028	94,640,080	120,585,185
รวมหนี้สิน	2,526,805,125	2,547,354,516	2,760,564,783
สินทรัพย์สุทธิ	7,193,356,156	7,182,979,791	7,320,910,442
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	6,426,349,254	6,473,794,428	6,610,743,485
ส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์	574,180,632	574,180,632	574,180,632
กำไรสะสม	192,826,270	135,004,731	135,986,325
สินทรัพย์สุทธิ	7,193,356,156	7,182,979,791	7,320,910,442
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.7487	9.7347	9.9216
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ สิ้นปี (หน่วย)	737,872,074	737,872,074	737,872,074



งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กสิกรชาอฟฟิศ

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2567	2566	2565
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	894,881,561	900,593,078	907,449,793
รายได้อื่น	997,188	824,507	354,627
รวมรายได้	895,878,749	901,417,585	907,804,420
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	178,689,061	178,495,270	161,358,192
ค่าธรรมเนียม	104,626,180	105,649,683	106,504,993
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	99,260,796	106,861,526	96,584,217
รวมค่าใช้จ่าย	382,576,037	391,006,479	364,447,402
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	513,302,712	510,411,106	543,357,018
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	11,773,657	8,963,457	2,954,255
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(60,761,104)	(158,282,330)	(131,494,187)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	464,315,265	361,092,233	414,817,086

งบกระแสเงินสด ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กสิกรชาอฟฟิศ

(หน่วย: บาท)

กระแสเงินสด	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2567	2566	2565
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	577,184,234	785,482,687	551,459,653
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(575,468,543)	(802,773,194)	(555,484,965)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	1,715,691	(17,290,507)	(4,025,312)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	63,035,102	80,325,609	84,350,921
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	64,750,793	63,035,102	80,325,609



การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษออฟฟิศ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ผลดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กฤษออฟฟิศ มีดังต่อไปนี้

รายการ	หน่วย	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		การเปลี่ยนแปลง
		2567	2566	
อัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารกฤษ ทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์	ร้อยละ	90.94	93.40	(2.46)
อัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารกฤษ ทาวเวอร์ แอท ไบเทค	ร้อยละ	77.21	80.64	(3.43)
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด	ตร.ม.	81,182	81,182	-
รายได้ค่าเช่าและบริการ	บาท	894,881,561	900,593,078	(5,711,517)
รายได้รวม	บาท	895,878,749	901,417,585	(5,538,836)
ค่าใช้จ่ายรวม	บาท	382,576,037	391,006,479	(8,430,442)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิ จากการดำเนินงาน	บาท	464,315,265	361,092,233	103,223,032
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	80.03	80.18	(0.15)
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	51.83	40.06	11.17
อัตราส่วนสภาพคล่องของสินทรัพย์ หมุนเวียนต่อหนี้สินหมุนเวียน	เท่า	7.84	6.62	1.21

โดยภาพรวมอัตราการเช่าพื้นที่ ณ สิ้นปี 2567 ลดลงจากสิ้นปีที่ผ่านมาทั้ง 2 อาคาร ถึงแม้ว่าในระหว่างปี 2566 มีผู้เช่าบางรายไม่ต่อสัญญาหรือยกเลิกสัญญาก่อนกำหนดเนื่องจากสภาวะเศรษฐกิจทั้งภายในและภายนอกประเทศ ส่งผลต่อการประกอบธุรกิจของบริษัทในหลายภาคส่วน แต่ทางกองทรัสต์สามารถสรรหาผู้เช่ารายใหม่เข้ามาภายในอาคาร รวมทั้งผู้เช่าบางรายซึ่งเป็นบริษัทขนาดใหญ่ที่อยู่ภายในอาคารมีการขยายพื้นที่เช่า



1) รายได้จากการลงทุน

ในปี 2567 กองทรัสต์มีรายได้รวมลดลงจำนวน 5.54 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.61 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันกับปี 2566 ซึ่งส่วนใหญ่ลดลงจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เนื่องจากในระหว่างปี 2567 มีผู้เช่าที่ไม่ต่อสัญญาและยกเลิกสัญญาก่อนกำหนดบางส่วน

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2567	2566	
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	894,881,561	900,593,078	(0.63)
รายได้ดอกเบี้ย	997,188	824,507	20.94
รวมรายได้	895,878,749	901,417,585	(0.61)
กำไรจากเงินลงทุนสุทธิ	11,773,657	8,963,457	31.35
รวมรายได้หลังกำไรจากเงินลงทุนสุทธิ	907,652,406	910,381,042	(0.30)

2) ค่าใช้จ่าย

ในปี 2567 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมลดลง 8.43 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.16 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันกับปี 2566 ซึ่งส่วนใหญ่ลดลงจากต้นทุนทางการเงินเนื่องจากในปี 2567 กองทรัสต์ได้ทำการค้ำเงินกู้ (Refinance) จึงทำให้ต้นทุนทางการเงินลดลงตามอัตราดอกเบี้ยที่ได้จากวงเงินกู้ใหม่ ในส่วนของค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 1.44 ล้านบาท หรือร้อยละ 22.65 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันกับปี 2566 นั้น ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากค่าที่ปรึกษากฎหมายสำหรับการค้ำเงินกู้ (Refinance)

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2567	2566	
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	178,689,061	178,495,270	0.11
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	27,066,101	27,254,136	(0.69)
ค่าธรรมเนียมกรีสตี้และผู้เก็บรักษา ทรัพย์สิน	10,999,016	11,195,163	(1.75)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์	4,079,019	4,263,910	(4.34)
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	62,482,044	62,936,474	(0.72)
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	707,597	(100.00)
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	7,793,745	6,354,667	22.65
ต้นทุนทางการเงิน	91,467,051	99,799,262	(8.35)
รวมค่าใช้จ่าย	382,576,037	391,006,479	(2.16)

3) การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ในปี 2567 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้น 2.89 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.57 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันกับปี 2566 เนื่องจากกองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายที่ลดลงจำนวน 8.43 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.16 จึงส่งผลทำให้กำไรจากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้น

ในปี 2567 กองทรัสต์มีขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 97.52 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 61.61 เมื่อเทียบกับปี 2566 ซึ่งผลขาดทุนดังกล่าวเกิดจากผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ลดลงโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

จากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวข้างต้น จึงทำให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นจำนวน 103.22 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 28.59 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันกับปีก่อน

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2567	2566	
รายได้จากการลงทุน	895,878,749	901,417,585	(0.61)
ค่าใช้จ่าย	(382,576,037)	(391,006,479)	(2.16)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	513,302,712	510,411,106	0.57
กำไรสุทธิจากเงินลงทุน	11,773,657	8,963,457	31.35
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(60,761,104)	(158,282,330)	(61.61)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	464,315,265	361,092,233	28.59

ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมลดลงจำนวน 10.17 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.10 เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ประกอบไปด้วยรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

- 1.1) เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมฯ เพิ่มขึ้นจำนวน 44.13 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.48 เนื่องจากในระหว่างปี กองทรัสต์ได้นำเงินไปลงทุนในกองทุนเปิดเพิ่มเติมเพื่อบริหารสภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์
- 1.2) ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น ลดลงจำนวน 4.24 ล้านบาท หรือร้อยละ 21.11 ส่วนใหญ่เกิดจากในปี 2567 รายได้ค้างรับจากผู้เช่าลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2567	2566	
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฯ	9,051,002,351	9,103,412,764	(0.58)
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมฯ	564,185,470	520,059,731	8.48
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	64,750,793	63,035,102	2.72
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น	15,829,103	20,065,109	(21.11)
สินทรัพย์อื่น	24,393,564	23,761,601	2.66
รวมสินทรัพย์	9,720,161,281	9,730,334,307	(0.10)



2) หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมลดลงจำนวน 20.55 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.81 เมื่อเปรียบเทียบกับหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ประกอบไปด้วยรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

- 2.1) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดลงจำนวน 18.18 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.27 เนื่องจากดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินค้างจ่ายลดลง จากการรับรู้รายการทางบัญชีด้วยวิธีการคำนวณอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (Effective Interest Rate)

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2567	2566	
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	63,447,393	81,630,072	(22.27)
ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	21,952,635	13,010,008	68.74
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	226,650,568	234,671,448	(3.42)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,214,754,529	2,218,042,988	(0.15)
รวมหนี้สิน	2,526,805,125	2,547,354,516	(0.81)

3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิเพิ่มขึ้นจำนวน 10.38 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.14 เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ถึงแม้ว่าในระหว่างปี 2567 กองทรัสต์จะมีผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ลดลงโดยผู้ประเมินราคาอิสระ แต่เนื่องจากกองทรัสต์ได้ทำการคืนเงินกู้ (Refinance) จึงทำให้ต้นทุนทางการเงินลดลงตามอัตราดอกเบี้ยที่ได้จากวงเงินกู้ใหม่

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2567	2566	
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	6,426,349,254	6,473,794,428	(0.73)
ส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์	574,180,632	574,180,632	-
กำไรสะสม	192,826,270	135,004,731	42.83
สินทรัพย์สุทธิ	7,193,356,156	7,182,979,791	0.14
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.7487	9.7347	
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้ว ทั้งหมด (หน่วย)	737,872,074	737,872,074	

4) งบกระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นจำนวน 1.72 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 รายการสำคัญในงบกระแสเงินสดมีดังนี้

- 4.1) ปี 2567 กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 577.18 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 464.32 ล้านบาท จากการรับรู้รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 60.76 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจำนวน 89.20 ล้านบาท
- ปี 2567 กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 575.47 ล้านบาท ซึ่งใช้ไปในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและจ่ายลดทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายบุคคลจำนวน 406.49 ล้านบาท และ 47.45 ล้านบาทตามลำดับ

- 4.2) ปี 2566 กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 785.48 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการรับรู้รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 158.28 ล้านบาท
- ปี 2566 กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 802.77 ล้านบาท ซึ่งใช้ไปในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและจ่ายลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 362.07 ล้านบาท และ 136.95 ล้านบาทตามลำดับ

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2567	2566	
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	577,184,234	785,482,687	(26.52)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(575,468,543)	(802,773,194)	(28.31)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง)	1,715,691	(17,290,507)	109.92
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	63,035,102	80,325,609	(21.53)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	64,750,793	63,035,102	2.72

ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ

ปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ ดังนี้

- 1) ศูนย์วิเคราะห์เศรษฐกิจ ทีทีบี ประเมินการเติบโตของเศรษฐกิจไทยในปี 2568 จะอยู่ที่ 2.6% ชะลอลงเล็กน้อยจากปีก่อน โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักมาจากการบริโภคภาคเอกชนและภาคการท่องเที่ยว รวมถึงการลงทุนภาครัฐที่ขยายตัวดีกว่าปีที่ผ่านมา แต่เศรษฐกิจไทยยังคงมีความเสี่ยงจาก การบริโภคภาคเอกชนชะลอตัวลงจากหนี้ครัวเรือนในระดับสูงและความระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน ประกอบกับผลบวกจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจค่อนข้างจำกัด และการส่งออกสินค้ามีแนวโน้มชะลอตัวลงตามเศรษฐกิจและการค้าโลก
- 2) แนวโน้มเศรษฐกิจทั้งในประเทศและต่างประเทศมีความไม่แน่นอน จากปัจจัยกดดันทั้งในและต่างประเทศ ทั้งการชะลอตัวของเศรษฐกิจหลักในโลก ไม่ว่าจะเป็นสหรัฐฯ จีน และสหภาพยุโรป, ความขัดแย้งในพื้นที่ต่างๆ ทั้งภูมิภาคตะวันออกกลาง และสงครามรัสเซีย-ยูเครน ที่หากขยายวงกว้าง จะกระทบต่อต้นทุนการขนส่ง ราคาสินทรัพย์ต่างๆ มีแนวโน้มผันผวนมากขึ้น และนโยบายเศรษฐกิจของสหรัฐฯภายใต้ประธานาธิบดีทรัมป์ ที่อาจทำให้เกิดสงครามการค้ารอบใหม่ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโลกและตลาดการเงิน
- 3) การเปลี่ยนแปลงด้านอุปสงค์พื้นที่อาคารสำนักงาน ตามรายงานภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพฯ ไตรมาส 3 ปี 2567 ของบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด พบว่าอาคารที่ได้รับการรับรองด้านสิ่งแวดล้อมมีบทบาทสำคัญในความต้องการพื้นที่สำนักงาน เนื่องจากผู้ใช้อาคารให้ความสำคัญกับความยืดหยุ่นเทคโนโลยี การปรับตัว การสร้างสภาพแวดล้อมการทำงานที่รองรับรูปแบบการทำงานที่หลากหลาย และเน้นความเป็นอยู่ที่ดีของพนักงาน จากแนวโน้มดังกล่าวส่งผลให้ผู้ให้บริการอาคารสำนักงานต้องปรับปรุงคุณภาพทรัพย์สิน เพื่อให้มีความสามารถในการแข่งขันตลาด รวมทั้งดึงดูดผู้เช่ารายใหม่ และรักษาสภาพผู้เช่ารายเดิมไว้ได้
- 4) การแข่งขันในตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าที่มีแนวโน้มรุนแรงขึ้นในอนาคต ข้อมูลจากบริษัท คอลลิเออร์ส (ประเทศไทย) จำกัด คาดการณ์ว่าในช่วงปี 2568-2570 อุปทานพื้นที่สำนักงานใหม่จะเข้าสู่ตลาดอีกมากกว่า 1.1 ล้านตารางเมตร หากอุปสงค์ความต้องการพื้นที่เช่าไม่สามารถเติบโตได้ทัน อาจทำให้พื้นที่ว่างรอการเช่าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง สร้างแรงกดดันต่อผู้ประกอบการ ทำให้ผู้ประกอบการเร่งปรับกลยุทธ์การพัฒนาโครงการในรูปแบบที่หลากหลายมากขึ้น เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่าที่เปลี่ยนแปลงไป

ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงปัจจัยที่ระบุไว้ในรายละเอียดข้างต้น จึงได้มีการจัดเตรียมแผนกลยุทธ์และนโยบายในการดำเนินงานเพื่อรองรับปัจจัยต่างๆ ที่อาจจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และเริ่มดำเนินแผนการปรับปรุงอาคารบริหารทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ เพื่อเป็นการยกระดับอาคารให้ได้มาตรฐาน WELL Building Standard รวมถึงพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านการเชื่อมต่ออินเทอร์เน็ตและดิจิทัล ตามมาตรฐาน Wired Score และ Smart Score ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ วางแผนจะดำเนินการในปี 2568 เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้ตอบสนองความต้องการของผู้เช่าที่เปลี่ยนไป และสามารถแข่งขันกับตลาดอาคารสำนักงานในปัจจุบันได้

อย่างไรก็ตาม การคาดการณ์ในอนาคตเป็นความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในปัจจุบันเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต แต่ไม่ได้เป็นการรับรองผลประโยชน์ในอนาคตของกองทรัสต์แต่อย่างใด ดังนั้นในการตัดสินใจลงทุนผู้ลงทุนจึงควรใช้ความระมัดระวังและพิจารณาของตนเองในการศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์ในแบบรายงานฉบับนี้



ข้อมูลองค์กร

มูลค่าสินทรัพย์รวม
ภายใต้กองทรัสต์

9,720.16

ล้านบาท

พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด

81,182

ตารางเมตร





ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภริชออฟฟิศ
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Bhiraj Office Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	BOFFICE
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ภริช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ภริชแมนเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด
อายุกองทรัสต์	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์
ทุนชำระแล้ว	6,426,349,254 บาท
ประเภทของกองทรัสต์	ประเภทไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

ข้อมูลหน่วยทรัสต์

สรุปข้อมูลหน่วยทรัสต์

ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	6,426.35 ล้านบาท
มูลค่าที่ตราไว้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	8.7093 บาท/หน่วย
จำนวนหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	737,872,074 หน่วย
ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567	5.05 บาท/หน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	7,193.36 ล้านบาท
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	9.7487 บาท/หน่วย
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	9.7347 บาท/หน่วย
มูลค่าตามราคาตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567	3,726.25 ล้านบาท
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยของปี 2567	2.21 ล้านบาท/วัน
ราคาสูงสุดตลอดปีบัญชี 2567	5.50 บาท/หน่วย



โครงสร้างผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

รายชื่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาส 10 รายแรก (โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีผู้ถือหุ้นรายไตรมาสใหญ่ตามการปิดสมุดทะเบียน ดังนี้

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	จำนวนหน่วยทรัสต์ (หน่วย)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท ภิรัชบุรี จำกัด และ บริษัท ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด	165,443,900	22.42
2	สำนักงานประกันสังคม	64,350,900	8.72
3	นางประไพร์ บุรี และ นายประสาน ภิรัช บุรี*	60,957,142	8.26
4	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	56,350,600	7.64
5	บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	37,994,893	5.15
6	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	27,940,200	3.79
7	ธนาคาร ออมสิน	27,197,100	3.69
8	กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible	22,400,989	3.04
9	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	21,499,700	2.91
10	กองทุนเปิด อีเอสอาร์ Property and Infrastructure Income Plus Flexible	13,536,000	1.83
รวมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส 10 รายแรก		497,671,424	67.45
ผู้ถือหุ้นรายอื่น		240,200,650	32.55
รวม		737,872,074	100.00

หมายเหตุ *เป็นคู่สมรส

ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสรายใหญ่ (ถือหน่วยทรัสต์ตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	จำนวนหน่วยทรัสต์ (หน่วย)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท ภิรัชบุรี จำกัด และ บริษัท ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด	165,443,900	22.42
รวม		165,443,900	22.42

กลุ่มผู้ถือหุ้นรายไตรมาสรายใหญ่ของกองทรัสต์ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

บริษัท ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด (“ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง”)

ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่โดยอ้อมของกองทรัสต์โดยถือหุ้นในบริษัท ภิรัชบุรี จำกัด ร้อยละ 82.69 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์โดยการถือหุ้นในบริษัท ภิรัชบุรี แมนเนจเม้นท์ จำกัด ปัจจุบันภิรัชบุรีโฮลดิ้ง ถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ร้อยละ 70 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว โดยที่ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง เป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลในประเทศไทย

การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นได้แก่ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (ถ้ามี) ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น หมายความว่า กำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้
 - (1) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่ได้กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทราบล่วงหน้า
 - (2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืม หรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้รับไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทราบล่วงหน้า
 - (3) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี) รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
- 2) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องดำเนินการให้เป็นไปตามหลักการ ดังนี้
 - (1) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต.กำหนด
 - (2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (3) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบในการสื่อสารในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (two - way communication)
- 3) ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนเพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับผลประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังนี้
 - (ก) ในกรณีเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน
 - (ข) ในกรณีเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับแต่ละรอบระหว่างกาล (หากมี) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน
 ทั้งนี้ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ภายในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และหากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ภายในระยะเวลาที่ได้ประกาศกำหนดอันเนื่องมาจากความผิดพลาดของผู้จัดการกองทรัสต์เอง ผู้จัดการกองทรัสต์จะชำระดอกเบี้ยด้วยเงินของตนเองในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์



เงื่อนไขเพิ่มเติม:

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท

ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่กรณีนี้ที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

- 4) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เกินกว่าอัตราที่ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้น จะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
- 5) ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดใน ประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 (แล้วแต่กรณี) มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในส่วนที่อยู่ในอัตราที่ประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 (แล้วแต่กรณี) กำหนด โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการคำนวณหาจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวนี้ให้ตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับคราวนั้น

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ตามที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งเป็นผลให้กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิทำให้สามารถดำเนินการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี 2567 จำนวน 4 ครั้ง มีรายละเอียดการจ่ายตามตารางดังนี้

รอบผลการดำเนินงาน	วันที่จ่าย	จำนวนเงินจ่าย (บาท/หน่วย)
1 มกราคม – 31 มีนาคม 2567	6 มิถุนายน 2567	0.1515
1 เมษายน – 30 มิถุนายน 2567	5 กันยายน 2567	0.0872
1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 2567	13 ธันวาคม 2567	0.1515
1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 2567	28 มีนาคม 2568	0.1762
รวมการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี 2567		0.5664

โดยมีรายละเอียดประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลังตามตารางดังนี้

รายการ	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567
เงินปันผล	0.1315	0.6810	0.6817	0.1466	0.6939	0.4784	0.5664
เงินลดทุน	0.5134	0.0293	-	0.4981	-	0.1856	0.0643
รวม	0.6449	0.7103	0.6817	0.6447	0.6939	0.6640	0.6307

ข้อมูลทั่วไปของกริสตี

ชื่อบริษัท	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ที่ตั้งของ บริษัท (สำนักงานใหญ่)	400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และชั้น 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400
การติดต่อ บริษัท	โทรศัพท์: 0-2673-3999 เว็บไซต์: www.kasikornasset.com
ประเภทธุรกิจ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนและกริสตี
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	<ol style="list-style-type: none"> ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) (ถือหุ้นจำนวน 27,154,272 หุ้น ร้อยละ 99.99) นายประภาณ อัจฉราวรรณ (ถือหุ้นจำนวน 1 หุ้น) นางสาวศรัญญา ศิริวินสานนท์ (ถือหุ้นจำนวน 1 หุ้น)

หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นกริสตี

กริสตีมีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ได้อย่างมีประสิทธิภาพและความเป็นอิสระ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) หน้าที่ที่สำคัญของกริสตีตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ได้แก่

- 1) ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และดำเนินการตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 2) ติดตาม ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 3) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. รวมตลอดจนดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือละเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

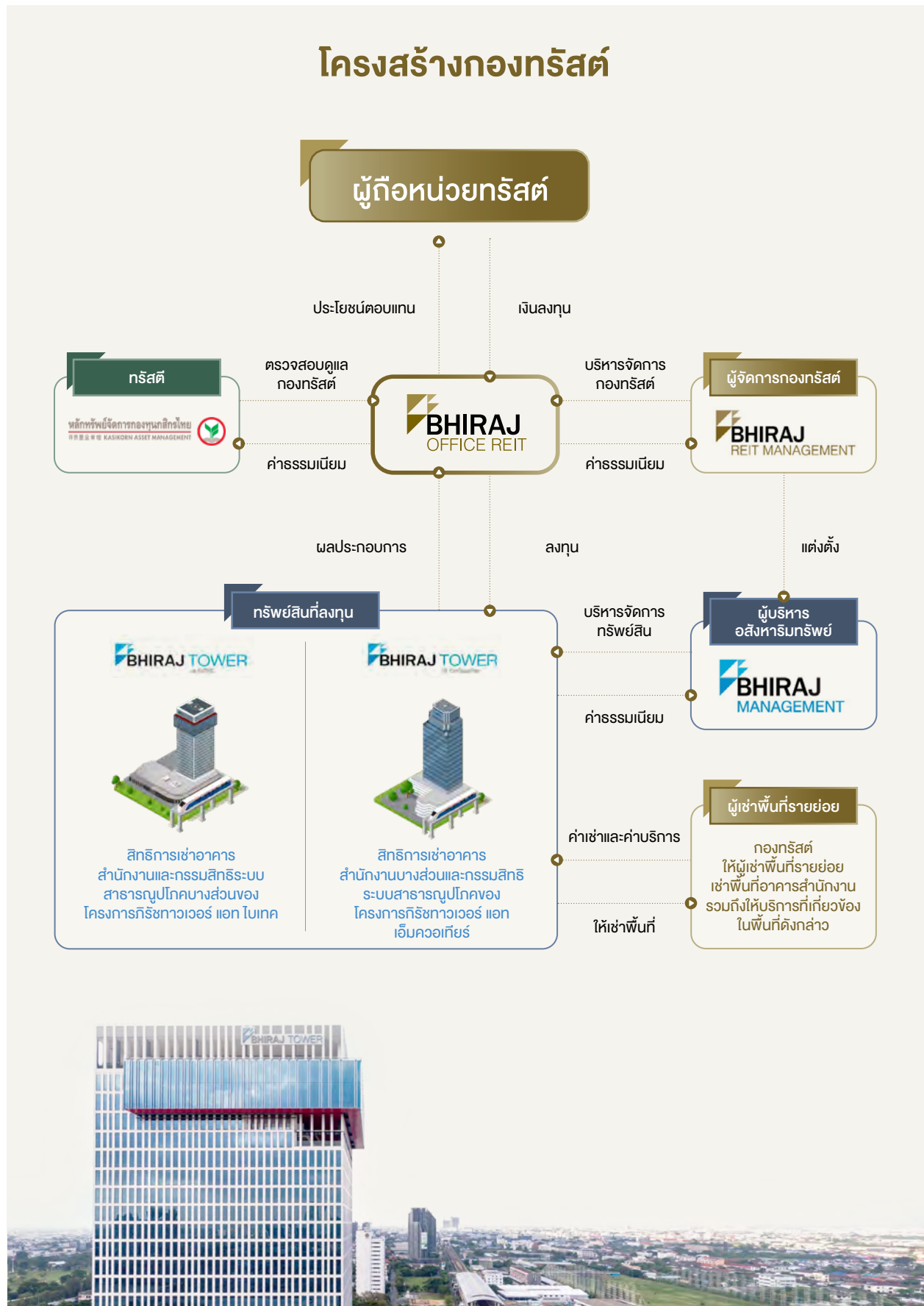
เข้าร่วมประชุมในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากต้องมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ กริสตีจะต้องตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมทั้งทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

- 4) ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 5) จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
- 6) จัดทำรายงานเสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พร้อมกับรายงานประจำปีของกองทรัสต์โดยระบุว่ากริสตีมีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ว่าเป็นอย่างไรสอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายประกาศและข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่
- 7) ดำรงเงินกองทุนและปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในประกาศที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกริสตีในสัญญาก่อตั้งทรัสต์



โครงสร้างการบริหารจัดการกองทรัสต์





ผู้จัดการกองทรัสต์

ข้อมูลผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยเมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2560 โดยมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 10,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1,000 บาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะ โดยมีบริษัทภิรัชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัท เป็นจำนวนร้อยละ 70 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด โดยมีตารางสรุปข้อมูลผู้จัดการกองทรัสต์ดังตารางต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	28 มิถุนายน 2560
ที่ตั้งของบริษัท	591 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
การติดต่อบริษัท	โทรศัพท์: 02-261-0170 เว็บไซต์: www.bofficereit.com อีเมล: boffice.brrm@bhirajburi.co.th
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงาน	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
รายชื่อกรรมการ	1. นางประไพร์ บุรี (ประธานกรรมการและกรรมการ) 2. นางสาวโรชา บุรี (กรรมการ) 3. นายปิติภัทร บุรี (กรรมการ) 4. นางกัญญาพร เกิดผล (กรรมการอิสระ) 5. นายเทวัญ อุทัยวัฒน์ (กรรมการอิสระ) 6. นางสาวจันทราภรณ์ จัน (กรรมการผู้จัดการ)
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม

โครงสร้างการถือหุ้น

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

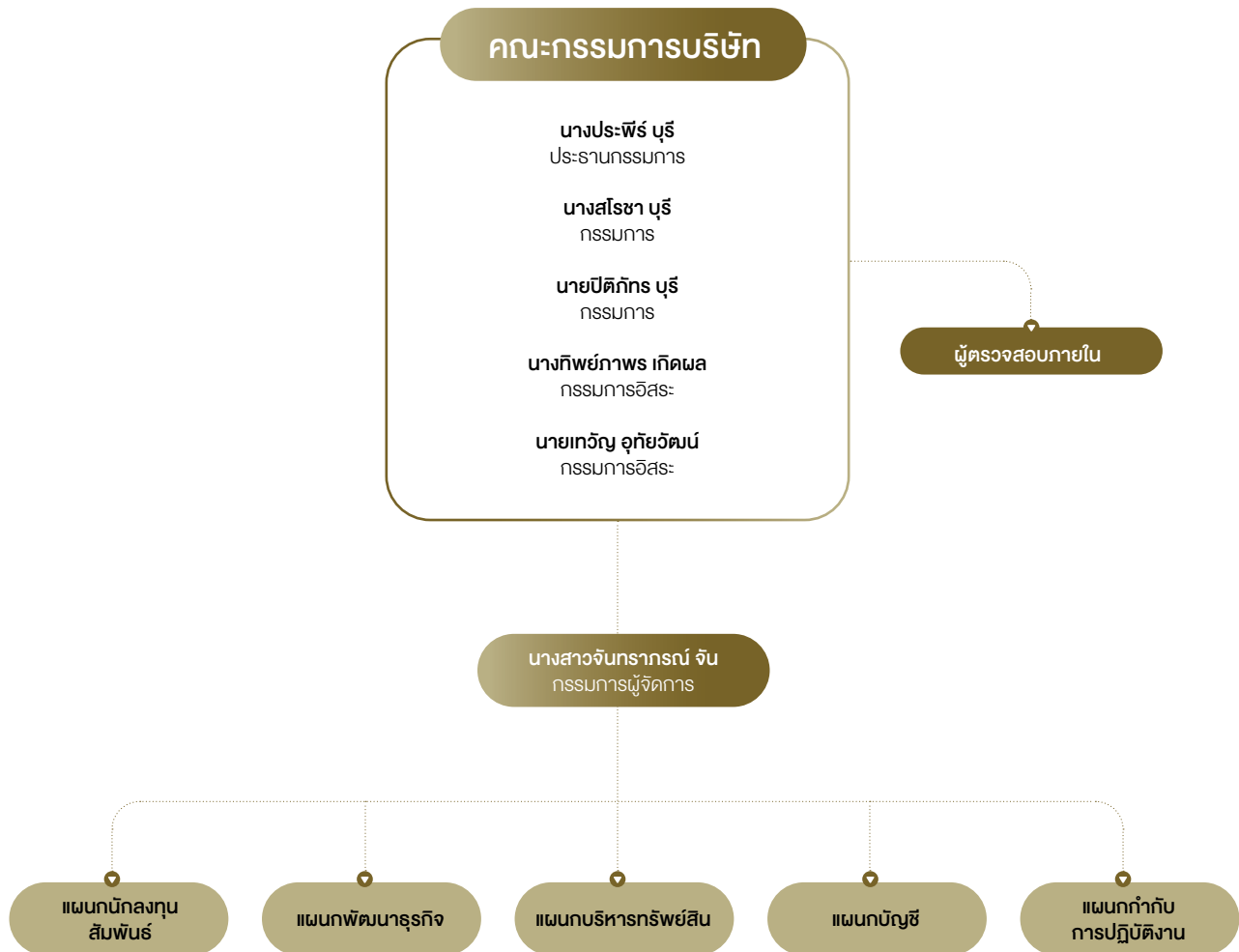
ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1	บริษัท ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด	7,000	70.00
2	นางสาวปนิษฐา บุรี	1,498	14.98
3	นายปิติภัทร บุรี	1,498	14.98
4	นายประสาน ภิรัช บุรี	2	0.02
5	นางประไพร์ บุรี	2	0.02
รวม		10,000	100.00

โดยผู้ถือหุ้นลำดับที่ 4 และ 5 เป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันเนื่องจากเป็นสามี ภรรยาซึ่งถูกต้องตามกฎหมาย และในลำดับที่ 5 นางประไพร์ บุรี ดำรงตำแหน่งเป็นประธานกรรมการ และผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

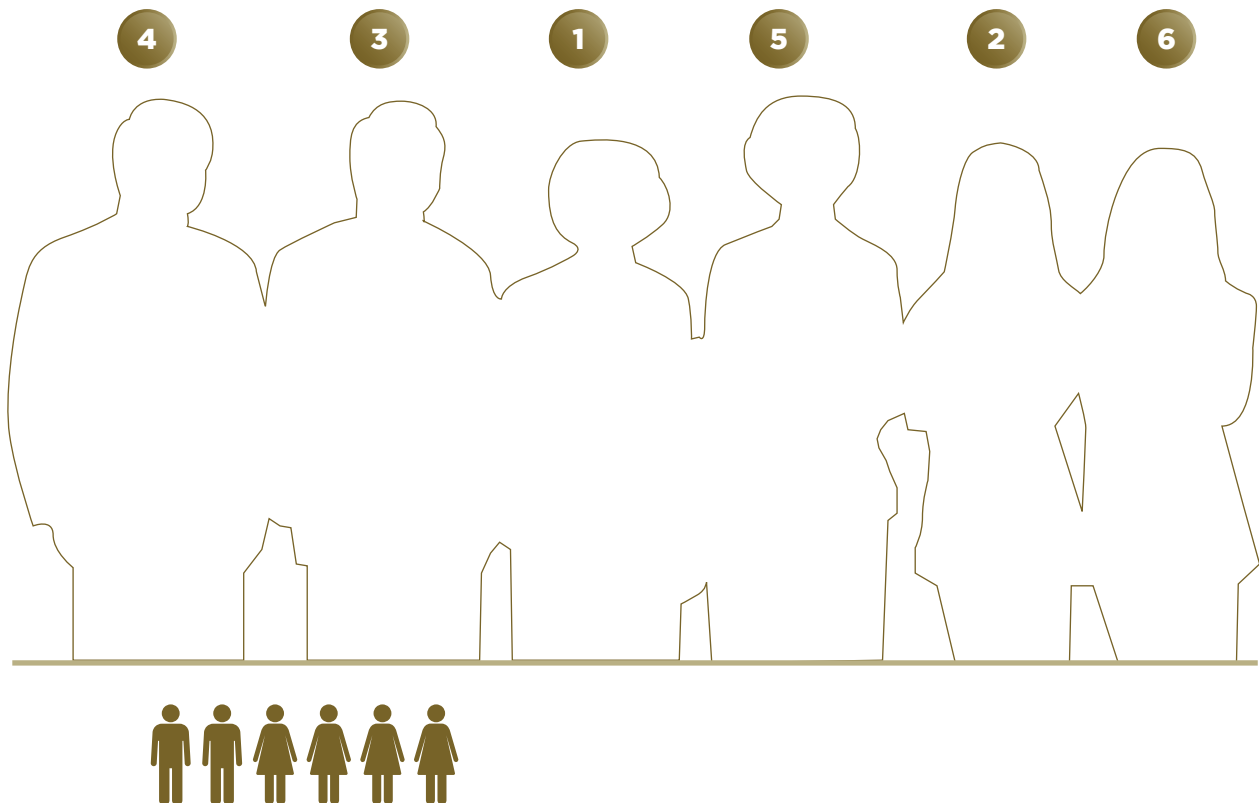


โครงสร้างการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์

โครงสร้างการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และเจ้าหน้าที่บริหารตามโครงสร้างสายการบริหารงานดังนี้



คณะกรรมการบริษัท และกรรมการผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์



คณะกรรมการบริษัท และกรรมการผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์จำนวนทั้งหมด 6 คน

- คณะกรรมการบริษัทเพศหญิง 2 คน
- กรรมการอิสระเพศหญิงจำนวน 1 คน
- กรรมการผู้จัดการกองทรัสต์เพศหญิง 1 คน
- คณะกรรมการบริษัทเพศชาย 1 คน
- กรรมการอิสระเพศชายจำนวน 1 คน

1. นางประไพร์ บุรี
ประธานกรรมการ

2. นางสโรชา บุรี
กรรมการ

3. นายปิติภัทร บุรี
กรรมการ

4. นายเทวัญ อุทัยวัฒน์
กรรมการอิสระ

5. นางทิพย์ภาพร เกิดผล
กรรมการอิสระ

6. นางสาวจันทรากรณ์ จัน
กรรมการผู้จัดการ



ประวัติกรรมการ



นางประไพร์ บุรี

ประธานกรรมการ

วุฒิการศึกษา

- เศรษฐศาสตร์มหบัณฑิต
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประสบการณ์ทำงาน (ย้อนหลัง 5 ปี)

- **2565 – ปัจจุบัน**
ประธานกรรมการบริหาร กลุ่มกสิษฐ์บุรี
- **2560 – ปัจจุบัน**
ประธานกรรมการ บริษัท กิรัช ธิก แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- **2556 – 2565**
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงินกลุ่มกสิษฐ์บุรี
- **2560 – 2561**
อุปนายกสมาคมการแสดงสินค้า (ไทย)
- **2559 – 2560**
อนุกรรมการการประเมินผลการปฏิบัติงานผู้อำนวยการสำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (องค์การมหาชน)
- **2559 – 2560**
อนุกรรมการพัฒนาระบบบริหาร สำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (องค์การมหาชน)
- **2558 – 2560**
กรรมการส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ สำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (องค์การมหาชน)
- **2558 – 2560**
อนุกรรมการกลยุทธ์และแผนงาน และการบริหารความเสี่ยง สำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (องค์การมหาชน)
- **2558 – 2560**
นายกสมาคมการแสดงสินค้า (ไทย)

การอบรมจากสมาคมส่งเสริมสถาบัน

กรรมการบริษัทไทย (IOD)

- Board Nomination and Compensation Program (BNCP) รุ่นที่ 6 ปี 2562
- Boardroom Success through Financing & Investment (BFI) รุ่นที่ 5 ปี 2561
- Role of the Chairman Program Class 34/2014
- Director Certification Program (DCP 174/2013)



นางสโรชา บุรี

กรรมการ

วุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรีสาขาการเงินและบริหาร
University of Virginia

ประสบการณ์ทำงาน (ย้อนหลัง 5 ปี)

- **2565 – ปัจจุบัน**
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายการเงิน กลุ่มกสิษฐ์บุรี
- **2560 – ปัจจุบัน**
กรรมการ บริษัท กิรัช ธิก แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- **พ.ย. 2566 – ก.พ. 2567**
กรรมการผู้จัดการ บริษัท กิรัช ธิก แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- **2559 – 2565**
รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงินกลุ่มกสิษฐ์บุรี
- **2552 – 2559**
ผู้อำนวยการ วาณิชธนกิจ ควบรวมและซื้อขายกิจการ บริษัท The Quant Group

การอบรมจากสมาคมส่งเสริมสถาบัน

กรรมการบริษัทไทย (IOD)

- Corporate Governance for Executive (CGE 10/2018)
- Director Certification Program (DCP 266/2018)
- Diploma Examination (Exam 67/2018)



นายพิทักษ์ บุรี

กรรมการ

วุฒิการศึกษา

- วิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต (วิศวกรรมโยธา)
Imperial College of Science, Technology and Medicine, University of London

ประสบการณ์ทำงาน (ย้อนหลัง 5 ปี)

- **ค.ค. 2567 – ปัจจุบัน**
กรรมการ บริษัท กิรัช ธิก แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- **2565 – ปัจจุบัน**
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กลุ่มกสิษฐ์บุรี
- **2558 – 2565**
กรรมการผู้จัดการ บริษัท กิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด
- **2555 – 2565**
กรรมการบริหาร กลุ่มกสิษฐ์บุรี
- **2554 – 2558**
Property Development and Construction Director กลุ่มกสิษฐ์บุรี

การอบรมจากสมาคมส่งเสริมสถาบัน

กรรมการบริษัทไทย (IOD)

- The Director Certification Program (DCP247/2017)
- Risk Management Committee Program (RMP2)
- Successful Formulation and Execution of Strategy (SFE19)

ประวัติกรรมการ



นางกัญญาพร เกิดผล

กรรมการอิสระ



นายเทวัญ อุทัยวัฒน์

กรรมการอิสระ

วุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประสบการณ์ทำงาน (ย้อนหลัง 5 ปี)

- **2560 – ปัจจุบัน**
กรรมการอิสระ บริษัท กิรัช ธิก แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- **2557 – ปัจจุบัน**
กรรมการด้านการบัญชีภาษีอากร สภาวิชาชีพบัญชี
- **2547 – ปัจจุบัน**
ที่ปรึกษา บริษัท บ้านปู จำกัด (มหาชน)
- **2543 – ปัจจุบัน**
กรรมการและเหรัญญิก วปอ. 4313 วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร

การอบรมจากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- IT Governance and Cyber Resilience Program Class (ITG) รุ่นที่ 12/2019
- Director Certification Program Update (DCPU) รุ่นที่ 5/2015
- Monitoring Fraud Risk Management (MFM) รุ่นที่ 6/2011
- Monitoring the System of Internal Control and Risk Management (MIR) รุ่นที่ 5/2009
- Monitoring of the Quality of Financial Reporting (MFR) รุ่นที่ 6/2008
- Audit Committee Program (ACP) รุ่นที่ 3/2004
- Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 14/2002

วุฒิการศึกษา

- ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาการบริหารการพัฒนาสังคม (เกียรตินิยม) สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (นิด้า)
- ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาการจัดการภาครัฐและเอกชน สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (นิด้า)
- ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขารัฐกิจ University of Texas at Dallas สหรัฐอเมริกา
- ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาบริหารภาครัฐ Midwestern State University สหรัฐอเมริกา
- นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประสบการณ์ทำงาน (ย้อนหลัง 5 ปี)

- **2566 – ปัจจุบัน**
กรรมการอิสระ บริษัท กิรัช ธิก แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- **2565 – ปัจจุบัน**
กรรมการอิสระ ประธานคณะกรรมการพันธกิจเพื่อสังคมและความยั่งยืน และการตรวจสอบและกบฏความเสี่ยง บริษัท ทากา สตีล (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
- **2557 – ปัจจุบัน**
กรรมการ บริษัท ชิง ออเนอร์ (กรุงเทพ) จำกัด
- **2537 – ปัจจุบัน**
กรรมการ บริษัท สุรินทร์ ออมยา เคมิคอล (ประเทศไทย) จำกัด
- **2553 – 2562**
กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการพิจารณาคำตอบแทน บริษัท นู๋พัฒนา อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

การอบรมจากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- Advanced Audit Committee Program (AACP 55/2025)
- ESG in the Boardroom (ESG 3/2024)
- Director Leadership Certification Program (DLCP14/2024)
- Corporate Governance for Executives (CGE 6/2016)
- Chartered Director Certification (CDC 9/2015)
- Director Certification Program (DCP 181/2013)
- Audit Certification Program (ACP 43/2013)

อื่นๆ

- Sustainability & ESG and Climate & Biodiversity, Tata Sustainability Group in collaboration with Competent Boards (August 2024)
- COSO-based Internal Audit Program (Batch1/2024), Federation of Accounting Professions (TFAC)
- Visionary Artificial Intelligence Partnership (VAIP 2), Sripatum University
- Certificate in International Mediation Advocacy & Dispute Management, Indian Institute of Arbitration & Mediation (May, 2024)

นางสาวจินตราภรณ์ จิน

กรรมการผู้จัดการ

วุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต สาขารัฐกิจสงฆ์บริหารภพย์ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประสบการณ์ทำงาน (ย้อนหลัง 5 ปี)

- **ก.พ. 2567 – ปัจจุบัน** : กรรมการผู้จัดการ บริษัท กิรัช ธิก แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- **ร.ค. 2558 – ม.ค. 2567** : กรรมการผู้จัดการ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล เอเชีย แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
- **2558 – ม.ค. 2566** : รักษาการผู้อำนวยการฝ่ายนักกลยุทธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล เอเชีย แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้มีบทบาทสำคัญในการให้ความเห็นชอบในวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ ทิศทางและกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานและแผนการประกอบธุรกิจทั้งระยะสั้นและระยะยาว กำหนดนโยบายการเงินการบริหารความเสี่ยงและภาพรวมองค์กร กำกับดูแลตรวจสอบและประเมินผลการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพเป็นไปตามนโยบายและแผนการประกอบธุรกิจที่กำหนดไว้ ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์และข้อบังคับของผู้จัดการกองทรัสต์ มติของที่ประชุมคณะกรรมการผู้จัดการกองทรัสต์ และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

นอกจากนี้ คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ยังมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูลของรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ทั้งนี้ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้

- 1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนมติที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethic)
- 2) บริหารกองทรัสต์ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ รวมทั้งกำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ เช่น การลงทุนของกองทรัสต์ ผลประกอบการของกองทรัสต์ ร่างงบประมาณประจำปีและแผนธุรกิจของกองทรัสต์ พิจารณาปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ ผลการดำเนินงานของฝ่ายต่างๆ และพิจารณารายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เป็นต้น
- 3) กำหนดนโยบายการจัดการโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ โดยพิจารณาถึงความเหมาะสม ความสมเหตุสมผล และประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมถึงคำนึงถึงปัจจัยต่างๆ โดยเฉพาะในกรณีที่เป็น การกู้ยืมเงิน การออกหุ้นกู้ หรือการก่อภาระหนี้อื่นๆ ในลักษณะเดียวกัน
- 4) กำกับดูแล รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานช่วยให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและกฎระเบียบว่าด้วยการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- 5) กำกับดูแลการติดตามผลการดำเนินงานด้านต่างๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดและสามารถจัดการอุปสรรคปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม
- 6) พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบควบคุมภายใน รวมถึงระบบการทำงานที่มี ประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- 7) พิจารณา กำกับดูแล และดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและแผนงานที่สำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ
- 8) พิจารณา กำกับดูแล ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการแต่งตั้งผู้บริหารระดับกรรมการผู้จัดการ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มความสามารถ และเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
- 9) พิจารณา กำกับดูแล การประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
- 10) คณะกรรมการอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทน คณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการ สามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ทั้งนี้ จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการเพื่อให้คณะกรรมการพิจารณาทราบ และอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในการดำเนินงานของกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังนี้

เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่อรับทราบและอนุมัติ

เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่อรับทราบ

- 1) ผลประกอบการของผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์
- 2) ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นรวมถึงแนวทางในการดำเนินการแก้ไขด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 3) แนวทางในการบรรเทาความเสี่ยงหรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
- 4) ระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไข

เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่ออนุมัติ

- 1) กำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจทั้งระยะสั้นและระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ ปักจายความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์
- 2) งบการเงิน และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 3) งบประมาณของกองทรัสต์ แผนธุรกิจประจำปี รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ ประจำปีที่ได้จัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์ด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 4) รายการพิเศษหรือการลงทุนพิเศษที่อยู่นอกเหนือจากงบประมาณประจำปี ซึ่งฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองทรัสต์ทำเรื่องขออนุมัติ
- 5) การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ในกรณีที่การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
- 6) แนวทางในการดำเนินการรับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการ
- 7) รายการระหว่างกันและรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์
- 8) การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 9) การคัดเลือกผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ หรือที่ปรึกษาอื่นๆ เป็นต้น ตามขอบอำนาจอนุมัติ
- 10) พิจารณานุมัติตัดสินใจลงทุน จำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หรือการบริหารจัดการกองทรัสต์ของแผนกบริหารทรัพย์สิน และแผนกอื่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวน และกฎหมาย รวมถึงประกาศต่างที่เกี่ยวข้อง
- 11) เรื่องอื่นใดที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 12) เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์เองและกองทรัสต์

ในการประชุมมีการเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็นก่อนการลงคะแนนและมีการสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุม และมีการจัดทำบันทึกการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษร

ทั้งนี้ กรรมการ กรรมการผู้จัดการ หัวหน้าแผนกของผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน รวมทั้งกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่มีบุคคลใดเป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ และไม่มีลักษณะขาดความน่าไว้วางใจตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เรื่องการกำหนดลักษณะขาดความน่าไว้วางใจของกรรมการและผู้บริหารของบริษัท และไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือ กฎหมายต่างประเทศ และความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดอันไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการ หลอกลวง ฉ้อฉล หรือทุจริต

กรรมการอิสระ

กรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์มีจำนวน 2 ท่าน ซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ การคัดเลือกคณะกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
- 2) ไม่เป็น หรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อย ลำดับเดียวกัน หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 3) ไม่มี หรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ หรือผู้บริหาร ของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 4) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิตหรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดามารดา คู่สมรส พี่น้องและบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์หรือบริษัทย่อย
- 5) ไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน และไม่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 6) ไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปี จากผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ในกรณีที่ผู้ให้บริการทางวิชาชีพเป็นนิติบุคคล ให้รวมถึงการเป็น ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์

- 8) ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ และต้องไม่มีลักษณะขาดความน่าไว้วางใจ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง การกำหนดลักษณะขาดความน่าไว้วางใจของกรรมการและผู้บริหารของบริษัท
- 9) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคาร พาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการ ฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือ กฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวง ฉ้อฉล หรือทุจริต
- 10) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์

ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์

- 1) พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์ให้มีความถูกต้องครบถ้วนเพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา
- 2) พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายใน และระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- 3) พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์
- 4) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ มอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์
- 5) กำหนดให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้คำแนะนำที่จำเป็นในเรื่องดังต่อไปนี้
 - (1) รายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์
 - (2) จุดอ่อนและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงาน ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และความคืบหน้าในการแก้ไข

มอบหมายหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์

คณะกรรมการบริษัทและกรรมการอิสระจะมีบทบาทที่สำคัญในการกำกับดูแลและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้อง ส่วนกรรมการผู้จัดการจะมีหน้าที่ในการควบคุม ติดตาม บังคับบัญชาและดูแลการทำงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้สามารถดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพโดยผู้จัดการกองทรัสต์ มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการดังนี้

- 1) รับผิดชอบ ดูแล บริหารการดำเนินงาน และ/หรือ การบริหารงานประจำวัน รวมถึงการกำกับดูแลการดำเนินงานโดยรวมของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามกฎระเบียบ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และมติของที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- 2) กำหนดโครงสร้างองค์กร วิธีการบริหารงาน รวมถึงการคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้าง และการเลิกจ้างพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และกำหนดอัตราค่าจ้าง เงินเดือน ค่าตอบแทน โบนัส และสวัสดิการต่างๆ สำหรับพนักงาน
- 3) ดูแลและควบคุมการปฏิบัติงานด้านต่างๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์
- 4) เป็นตัวแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
- 5) มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม ปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของผู้จัดการกองทรัสต์

- 6) มีอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบใดๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- 7) ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ มอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ การมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือ ให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้นจะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

1) หน้าที่โดยทั่วไป

- 1.1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ แต่อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ เมื่อได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และต้องไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันตั้งแต่ร้อยละสิบ (10) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านมติดังกล่าว นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม และต้องรับผิดชอบอย่างไม่ขึ้นข้อจำกัดความรับผิดในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ และ/หรือปฏิบัติหน้าที่ไม่ถูกต้องครบถ้วน
- 1.2) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้
 - (ก) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
 - (ข) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือนและไม่ทำให้สำคัญผิด
 - (ค) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเองหรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
 - (ง) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่น่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์ จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
 - (2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น

นอกจากนี้ ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือผู้ลงทุน ตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังนี้

- (1) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- (2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
- (3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านการกระทำในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น

โดยในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ (3) นี้ ในจำนวนเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

- (จ) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ.ทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับ โดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้
 - (1) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอเพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่น่าพอใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (2) ในช่วงระยะเวลาก่อนการจัดตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ วิธีการปล่อยเช่า การจัดหา และการจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์ และบริษัทหรือบุคคลต่างๆ เป็นต้น เพื่อให้ทรัสต์นำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องประสานงาน และจัดส่งข้อมูลเอกสารต่างๆ แก่ทรัสต์โดยมีเอกสาร ความถี่ และกำหนดเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเอกสารอื่นใดที่ทรัสต์ร้องขอตามจำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ภายในกำหนดเวลาอันสมควร
- 1.3) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำรงเงินกองทุนและปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของประกาศที่เกี่ยวข้องกับการดำรงเงินกองทุน
- 1.4) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
 - (ข) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (1) ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์แล้วแต่กรณี

- (2) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้าง อสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหา ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้
- 1.5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - 1.6) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็น เพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนสำเร็จลุล่วงไป
 - 1.7) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการ อสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
 - (ข) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
 - 1.8) ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องจัดทำงบการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนด ตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 3 เดือนนับแต่วัน สิ้นรอบบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับ ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
 - 1.9) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
 - 1.10) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามที่ กำหนดใน พ.ร.บ. หลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงาน ประจำปีของกองทรัสต์ให้จัดส่งต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ไม่ช้ากว่าวันที่ส่งให้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ แต่ไม่เกินสี่ (4) เดือน นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาบัญชี นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มี หน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการหรือดเว้นการดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง หรือร้องขอ
 - 1.11) หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ในการพิจารณาคัดเลือก ซื้อ ขาย เช่า เช่าช่วง ให้เช่า หรือให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์ และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการ กองทรัสต์รับค่านายหน้า หรือ ผลประโยชน์ตอบแทนที่ได้จากการให้บริการ (Soft Commission) หรือผลประโยชน์ อื่นใดจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม หรือ ผู้สนับสนุน (Sponsor) ผู้ขายหลักทรัพย์ ผู้ให้บริการ หรือบริษัท นายหน้าเป็นรายได้หรือประโยชน์ของตนเอง
 - 1.12) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่ เกี่ยวโยงกันของผู้จัดการกองทรัสต์ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดง รายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปี ของกองทรัสต์ เพื่อผู้ลงทุนและทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้ำประกันหรือ ได้รับการค้ำประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหาร เป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขาย ระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้แก่กัน เป็นต้น
 - 1.13) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตน ต้องระบุ เรื่องดังกล่าวพร้อมทั้งระบุหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการคัดเลือกผู้รับดำเนินการของผู้รับดำเนินการไว้ด้วย ทั้งนี้ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สข. 29/2555
 - 1.14) เมื่อกองทรัสต์สิ้นสุดลง ผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการแจ้งการสิ้นสุดของกองทรัสต์ พร้อมระบุเหตุผล ให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบโดยไม่ชักช้า และรวบรวมบัญชี เอกสารหลักฐานต่างๆ และงบการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่กองทรัสต์สิ้นสุดลงและส่งมอบให้แก่ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ตามกำหนดระยะเวลาดังนี้
 - (ก) ส่งมอบบัญชีและเอกสารหลักฐานต่างๆ ของกองทรัสต์ที่ผ่านการรับรองโดยผู้จัดการกองทรัสต์นั้น ภายใน 7 วันนับแต่วันที่กองทรัสต์สิ้นสุดลง

- (ข) ส่งมอบงบการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่กองทรัสต์สิ้นสุดลงที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ และผ่านการรับรองโดยผู้จัดการกองทรัสต์นั้น ภายใน 60 วันนับแต่วันที่กองทรัสต์สิ้นสุดลง

ในกรณีที่มิเหตุจำเป็นและสมควร ผู้จัดการกองทรัสต์อาจยื่นคำขอผ่อนผันกำหนดเวลาการดำเนินการตามข้อ (ก)

- (ข) ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนครบระยะเวลาที่กำหนด พร้อมทั้งเอกสารหลักฐานประกอบคำขอตามที่ระบุในคู่มือสำหรับประชาชน และสำนักงาน ก.ล.ต. จะพิจารณาให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับเอกสารครบถ้วน

2) หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

- 2.1) เพื่อให้การดูแลและบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วนโดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้

- (ก) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามกฎหมายและกฎเกณฑ์กำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (ข) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- (ค) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- (ง) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์เพื่อให้มีผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ
- (จ) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมาย กฎเกณฑ์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์กำหนด
- (ฉ) การเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามหลักเกณฑ์ที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์
- (ช) การปฏิบัติงานด้านงานสนับสนุน (Back Office)
- (ซ) การตรวจสอบและควบคุมภายใน
- (ฌ) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
- (ญ) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

- 2.2) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็นเพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ภายใต้หลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

- (ก) การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- (ข) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้
- (ค) ในกรณีที่มีการมอบหมายงานที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ต้องมอบหมายให้กับผู้ที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

การมอบหมายงานให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการข้างต้น ต้องมิใช่การมอบหมายระบบและงานตามข้อ (2.1)

- (ก) (ข) (ค) (ง) และ (ฌ)

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตน นอกเหนือจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น การมอบหมายให้บุคคลอื่นบริหารทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง ตลอดจนการกำกับและตรวจสอบการดำเนินการของผู้รับดำเนินการ ทั้งนี้ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555

2.3) บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

2.4) คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสาร หลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่ง ให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

2.5) ดำเนินการต่างๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมืออาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น

(ก) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(ข) กำหนดวงเงินกู้ยืมและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์

(ง) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์

(จ) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

(ฉ) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์ สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม

(ช) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่า และผู้ใช้บริการ (Tenant Mix)

(ซ) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ใช้บริการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า สัญญาใช้บริการ และสัญญาอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

(ฌ) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน ตลอดจนดูแลและดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนนั้น ไม่ถูกนำไปใช้ในการประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

(ญ) จัดการและบริหารพื้นที่ให้เช่า เช่น ควบคุมดูแลการปล่อยเช่าพื้นที่ การเจรจาต่อรองกับผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า การทบทวนอัตราหรือราคาปล่อยเช่า การบอกเลิกหรือต่ออายุสัญญาเช่า เป็นต้น ทั้งนี้ในกรณีที่เป็นการเช่าทำสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปี ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการได้โดยต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ก่อน และไม่เป็นการตัดสินใจหรือการเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์ หากปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเช่าทำสัญญาเช่าดังกล่าวโดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์

(ฎ) ประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีต เพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและการให้บริการพื้นที่จัดทำสัญญาเช่าสัญญาให้บริการพื้นที่ และสัญญาให้บริการที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ให้เหมาะสม และประเมินผลการติดตามเรียกเก็บค่าเช่า ค่าบริการพื้นที่ค่าใช้จ่าย เพื่อบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญ หรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)

(ฏ) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน

(ฐ) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุนเพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่เทียบเคียงได้กับอุตสาหกรรม

2.6) ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิโดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือลงทุนในสิทธิการเช่า รวมทั้งสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญาที่มีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมาย และมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว

- 2.7) จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ หนังสือเชิญประชุม ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่างๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์ และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 10 ปี นับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว หรือภายในระยะเวลาตามที่กฎหมายกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น
- 2.8) จัดทำและเผยแพร่ทางการเงิน รายงานประจำปี และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ให้ถูกต้องครบถ้วนและเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์รวมถึงกรรมการ และผู้บริหาร ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบ ที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใดได้รับการตรวจสอบว่า มีความถูกต้อง ครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมาย ประกาศ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว
- 2.9) ดูแลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอ ก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่างๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์
- 2.10) ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมายหรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- 2.11) จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งหมายความว่ารวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ โดยจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- 2.12) กำหนดขอบเขตการดำเนินงานหรือการประเมินของผู้ประเมินทรัพย์สินในแต่ละปี ให้รวมถึงการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกันและมีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินของกองทรัสต์
- 2.13) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจัดจ้างนายหน้าเพื่อมาทำการช่วยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในกระบวนการจัดหาผู้เช่า
- 2.14) ในการลงทุนทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีหน้าที่ในการจัดการลงทุนทรัพย์สินอื่นตามหลักเกณฑ์ที่ประกาศ สร. 26/2555 และสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด แต่ทั้งนี้การมอบหมายดังกล่าวมิได้เป็นการตัดสินใจของทรัสต์ในการมอบหมายให้ผู้ถือหุ้นดำเนินการจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก

3) หน้าที่จากการมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

แม้ผู้จัดการกองทรัสต์จะมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ที่เป็นบุคคลภายนอก ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงต้องกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยต้องดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

3.1) การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากภายนอกให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด และการบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

- (ก) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสบการณ์ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในเรื่องความสามารถในการจัดหาผู้เช่า ผู้ใช้บริการ การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหล

ของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น

- (ข) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ที่เรียกเก็บได้จริงหรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
- (ค) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
- (ง) จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมการปฏิบัติงาน
- (จ) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้างผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้นเพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทนหรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ เพื่อทดแทนรายเดิม อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินและสัญญากู้ยืมเงินมีข้อห้ามในการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยอาศัยเหตุตามที่กำหนดไว้จะกระทำได้อีกต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้กู้ยืมเงินของกองทรัสต์

3.2) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้ดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการจัดทำหรือพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่าย เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ กำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้แต่ละเดือนและแต่ละปี ควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายเป็นไปตามแผนงบประมาณที่วางไว้ โดยแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่จูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ และลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดหารายได้ และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ให้แก่กองทรัสต์ และควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามกลยุทธ์ที่วางไว้
- (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ หรือมีส่วนร่วมในการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ในแต่ละปี
- (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือมีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบายค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่เพื่อให้อัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่เป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคาร เพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่เทียบเคียงได้กับอุตสาหกรรม
- (ช) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป
- (ซ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์

ได้รับรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการครบถ้วน

- (ณ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและ ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่างๆ ให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด
 - (ญ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้ง สุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - (อ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกและประเมินระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการติดตามควบคุม และสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (1) จัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์ครบถ้วนถูกต้อง
 - (2) ไม่เรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปเกินความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญา แต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดให้เรียกเก็บได้ และ
 - (3) มีการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถใช้จ่ายหาผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

สรุปข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อบริษัท	บริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	18 ธันวาคม 2556
ที่ตั้งของ บริษัท	591 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
การติดต่อ บริษัท	โทรศัพท์: 02-261-0261
ทุนจดทะเบียน	25,000,000 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงาน	บริหารจัดการอาคารสำนักงาน
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	<ol style="list-style-type: none"> 1. บริษัท ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด (ร้อยละ 70.00) 2. นางสาวปณิชา บุรี (ร้อยละ 14.98) 3. นายปิติภัทร บุรี (ร้อยละ 14.98)
รายชื่อกรรมการ	<ol style="list-style-type: none"> 1. นายประสาน ภิรัช บุรี 2. นางประไพร์ บุรี 3. นางสาวปณิชา บุรี 4. นายปิติภัทร บุรี
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1) หน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ดูแล และบำรุงอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินใดๆ ตามที่จำเป็นให้อยู่ในสภาพที่ดี เพื่อประโยชน์ในการบริการ บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อำนวยความสะดวกให้กับ ทรัสต์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ตามที่เกี่ยวข้อง จำเป็นและเหมาะสม ดำเนินการใดร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อทำให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งใบอนุญาต และ/หรือเอกสาร อื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จัดหาผู้เช่าเพื่อเช่าพื้นที่โครงการ ประสานงานรวมถึงเจรจากับผู้เช่าในการเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวกับโครงการ จัดส่งรายได้ นำส่งค่าใช้จ่าย และชำระเงินใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์รวมถึงบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ให้ความช่วยเหลือให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขออย่างสมเหตุสมผลในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ ประสงค์จะขาย โอน ให้เช่า โอนสิทธิการเช่า หรือจำนอง (ถ้ามี) ไม่ว่าโดยวิธีใดๆ ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่น



ติดต่อ ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอันเกิดจากสังหาริมทรัพย์ ที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระ ภาษีหัก ณ ที่จ่ายอันเนื่องจากการบริหารจัดการโครงการ และ/หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้อง กับอสังหาริมทรัพย์และ/หรือการบริหารจัดการโครงการ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการ และ/หรือประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ และให้ความช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ในการจัดการให้ผู้เช่าของทรัพย์สิน ของกองทรัสต์ได้รับการสาธารณูปโภคต่างๆ ในโครงการ ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เพื่อให้การบริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นไปตามโครงการจัดการกองทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

2) การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

จัดให้มีบัญชีและรายงานต่างๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายงานรับชำระหนี้ ประจำวัน รายงานสรุปค่าจอตลอดประจำวัน รายงานลูกหนี้ค้างชำระ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือน รวมทั้งเอกสาร หลักฐานใดๆ ที่เกี่ยวกับรายได้จากการดำเนินงานสุทธิ (Gross Property Operating Revenue) และค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ (Operating Expenses) ของกองทรัสต์เพื่อจัดส่งบัญชี รายงาน และเอกสารดังกล่าวให้ผู้จัดการ กองทรัสต์ภายในระยะเวลาตามที่กำหนด ทั้งนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามหลักการบัญชีที่เป็น ที่รับรองโดยทั่วไป โดยจะแบ่งแยกทรัพย์สิน และ/หรือ ดอกผลใดๆ ที่เกิดจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัพย์สินใดๆ ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับไว้ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือพึงรับไว้ในนามกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สิน ของตน และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชี และการบันทึกบัญชีเป็น ระยะเวลาอย่างน้อยตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และบุคคลที่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ได้รับมอบหมายเข้าตรวจสอบ และอำนวยความสะดวกในการตรวจสอบ ภายใน (Internal Audit) ตามที่ร้องขอ

3) การตลาด

ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อพัฒนาและจัดให้มีแผนการโฆษณา แผนการส่งเสริมการขาย สำหรับทรัพย์สิน ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์

ข้อมูลติดต่ออื่นๆ

1. ผู้สอบบัญชี

ชื่อ สำนักงาน อีวาย จำกัด
ที่อยู่ ชั้น 33 อาคารเลครัชดา ออฟฟิศ คอมเพล็กซ์ เลขที่193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์ 0-2264-9090
เว็บไซต์ www.ey.com

2. นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ชื่อ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่ ชั้น 1 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ 0-2009-9000
เว็บไซต์ www.set.or.th/tsd

3. ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อ บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด
ที่อยู่ ชั้น 22 ยูนิต 2006-2007 อาคาร 66 ทาวเวอร์ เลขที่ 2566 ถนนสุขุมวิท บางนา กรุงเทพฯ 10260
โทรศัพท์ 0-2656-7000
เว็บไซต์ www.colliers.com



ภาพรวมธุรกิจ และรายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน

อัตราการเช่าเฉลี่ย
อาคารภัริชทาวเวอร์
แอท เอ็มควอเทียร์

ปี 2567

92%

อัตราการเช่าเฉลี่ย
อาคารภัริชทาวเวอร์
แอท ไบเทค

ปี 2567

76%



ภาพรวมธุรกิจ นโยบาย และแหล่งที่มาของรายได้

ภาพรวมธุรกิจของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีนโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย โดยผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) เป็นผู้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ และมอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ บริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (“**ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**”) ซึ่งมีหน้าที่ได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้กำหนดไว้ รวมทั้งการติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ และจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าบริการอื่นๆ เพื่อนำส่งให้แก่กองทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ การให้เช่าชมสถานที่และการเจรจากับผู้ที่สนใจ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์

กลยุทธ์ในการดำเนินงานหรือการจัดหาผลประโยชน์

บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ภิรัชออฟฟิศ (“**ผู้จัดการกองทรัสต์**”) มีกลยุทธ์ในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน บริหารจัดการให้ธุรกิจให้เช่าและบริการพื้นที่ของทรัพย์สินของกองทรัสต์สร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์ และก่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายและกลยุทธ์ที่สำคัญในการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้

1. ด้านการบริหารทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยในแต่ละปีจะมีการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการในอดีตเพื่อวิเคราะห์การดำเนินงานในปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการของกองทรัสต์ ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์หาสาเหตุเพื่อปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานเพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่วางไว้
2. การกำหนดอัตราค่าเช่าให้เหมาะสมและมีความสอดคล้องกับสถานการณ์ทางการตลาด
3. การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงาน พร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
4. การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน โดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงสภาพลักษณะของทรัพย์สิน ให้อยู่ในสภาพดีอย่างสม่ำเสมอ
5. กองทรัสต์มุ่งเน้นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพ และทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพ ที่เหมาะสมกับประเภทธุรกิจของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ทางกองทรัสต์มีผลประกอบการที่ดี และผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนอยู่ในระดับที่ดีอย่างยั่งยืน

ทั้งนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้จัดการงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ พร้อมทั้งติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า และจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่เพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนการจัดให้มีการบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์

ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

การการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์ และก่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ทั้งนี้รูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ได้แก่

1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทรัสต์ ได้รับจากการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน และพื้นที่ร้านค้าให้แก่ผู้เช่าโดยตรง ซึ่งผู้เช่านำพื้นที่สำนักงานไปประกอบกิจการของตนเอง โดยส่วนใหญ่กองทรัสต์คิดค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าเป็นอัตราคงที่ตามขนาดของพื้นที่ โดยสัญญาส่วนใหญ่ที่ทำกับผู้เช่าในปัจจุบันมีอายุสัญญา 3 ปี โดยผู้เช่าชำระค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายเดือนให้แก่กองทรัสต์

2) รายได้อื่น

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

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โครงการมีผู้เช่าในธุรกิจที่หลากหลาย มีการกระจายตัวของผู้เช่าทั้งในด้านของประเภทธุรกิจ และขนาดพื้นที่เช่า โดยไม่ได้มีการพึ่งพิงผู้เช่ารายใดรายหนึ่งอย่างมีนัยสำคัญ โดยมีรายละเอียดแสดงได้ดังนี้

ข้อมูลประเภทธุรกิจของผู้เช่าในโครงการภัทรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	จำนวนผู้เช่า (ราย)	พื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	สัดส่วนบนพื้นที่เช่า ทั้งหมด (ร้อยละ)	สัดส่วนบนรายได้ ค่าเช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ธุรกิจพาณิชย์	15	13,970	28.45%	30.06%
ธุรกิจสินค้าอุปโภคบริโภค	14	8,491	17.14%	18.13%
ธุรกิจให้บริการ	23	7,203	14.67%	17.64%
ธุรกิจสินค้าอุตสาหกรรม	9	6,170	12.56%	13.32%
ธุรกิจการเงิน	11	3,556	7.24%	8.49%
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และ ก่อสร้าง	4	2,616	5.33%	5.72%
ธุรกิจเกี่ยวกับสินค้า เทคโนโลยี	7	1,598	3.24%	3.63%
หน่วยงานราชการ	1	1,003	2.04%	2.49%
ธุรกิจพลังงานและ การพยาบาล	1	117	0.24%	0.31%
พื้นที่เช่าเพื่อการพาณิชย์	1	64	0.13%	0.21%
รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่า	86	44,707	91.04%	100.00%
พื้นที่ว่าง		4,403	8.96%	
รวมทั้งสิ้น		49,110	100.00%	

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 พื้นที่เช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ประกอบด้วย พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ รวมถึงพื้นที่เช่าตามหนังสือแสดงเจตนากรณีในการเช่าและการบริการ



นอกจากนี้ข้อมูลอายุสัญญาเช่าที่จะครบอายุในแต่ละช่วงเวลาสามารถแสดงได้ดังตารางต่อไปนี้

ตารางผู้เช่าแบ่งตามปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าในโครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า	พื้นที่ให้เช่าที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่ให้เช่าที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าบนพื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	สัดส่วนบนรายได้ค่าเช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	จำนวนสัญญาที่ครบกำหนดอายุ ¹ (สัญญา)
2567	20,205	41.14%	45.14%	36
2568	8,945	81.21%	20.35%	15
2569	15,291	31.14%	34.51%	34
รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่า	44,441²	90.49%	100.00%	85
พื้นที่ว่าง	4,669	9.51%	-	-
รวม	49,110	100.00%	100.00%	85

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยพื้นที่เช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ประกอบด้วย พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ รวมถึงพื้นที่เช่าตามหนังสือแสดงเจตนากรณีในการเช่าและการบริการ

¹ ผู้เช่าบางรายได้ทำสัญญาเช่ามากกว่า 1 สัญญา ซึ่งแต่ละสัญญามีช่วงเวลาครบกำหนดอายุสัญญาเช่าที่แตกต่างกัน

² เมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่ที่มีผู้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จะพบว่าพื้นที่ที่มีผู้เช่าลดลง 266 ตร.ม. เนื่องจากมีผู้เช่าที่ครบอายุสัญญาที่ยืนยันไม่ต่อสัญญาโดยจะมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 เป็นต้นไป

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ มีอัตราการเช่าพื้นที่ของโครงการเท่ากับร้อยละ 91 และอัตราค่าเช่าที่ผู้เช่ามีการทำสัญญาในปี 2567 อยู่ในช่วงประมาณ 955 — 1,500 บาท/ตร.ม./เดือน

ข้อมูลประเภทธุรกิจของผู้เช่าในโครงการริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	จำนวนผู้เช่า (ราย)	พื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	สัดส่วนบนพื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	สัดส่วนบนรายได้ค่าเช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ธุรกิจให้บริการ	9	11,403	35.55%	45.78%
ธุรกิจสินค้าอุตสาหกรรม	14	5,187	16.17%	22.23%
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง	9	4,555	14.20%	17.81%
ธุรกิจสินค้าอุปโภคบริโภค	4	1,641	5.12%	7.13%
ธุรกิจการเงิน	1	1,407	4.39%	4.85%
ธุรกิจเกี่ยวกับสินค้าเทคโนโลยี	2	288	0.90%	1.36%
ธุรกิจเกษตรและอุตสาหกรรมอาหาร	1	128	0.40%	0.58%
พื้นที่เช่าเพื่อการพาณิชย์	1	154	0.48%	0.28%
รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่า	41	24,763	77.21%	100.00%
พื้นที่ว่าง		7,309	22.79%	
รวมทั้งสิ้น		32,072	100.00%	

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 พื้นที่เช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ประกอบด้วย พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ รวมถึงพื้นที่เช่าตามหนังสือแสดงเจตนากรณีในการเช่าและการบริการ

นอกจากนี้ข้อมูลอายุสัญญาเช่าที่จะครบอายุในแต่ละช่วงเวลาสามารถแสดงได้ดังตารางต่อไปนี้

ตารางผู้เช่าแบ่งตามปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าในโครงการกรีฑาเวอรส์ แอท ไบเทค

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า	พื้นที่ให้เช่าที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่ให้เช่าที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าบนพื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	สัดส่วนบบรายได้ค่าเช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	จำนวนสัญญาที่ครบกำหนดอายุ ¹ (สัญญา)
2568	2,075	6.47%	8.55%	3
2569	8,470	26.41%	34.90%	20
2570	14,081	43.90%	55.95%	17
2571	137	0.43%	0.61%	1
รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่า	24,763	77.21%	100.00%	41
พื้นที่ว่าง	7,309	22.79%	-	-
รวม	32,072	100.00%	100.00%	41

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยพื้นที่เช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ประกอบด้วย พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ รวมถึงพื้นที่เช่าตามหนังสือแสดงเจตนาารมณ์ในการเช่าและการบริการ

¹ ผู้เช่าบางรายได้ทำสัญญาเช่ามากกว่า 1 สัญญา ซึ่งแต่ละสัญญามีช่วงเวลาครบกำหนดอายุสัญญาเช่าที่แตกต่างกัน

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โครงการกรีฑาเวอรส์ แอท ไบเทค มีอัตราการเช่าพื้นที่ของโครงการเท่ากับร้อยละ 77 และอัตราค่าเช่าที่ผู้เช่ามีการทำสัญญาในปี 2567 อยู่ในช่วงประมาณ 620 - 900 บาท/ตร.ม./เดือน

จากข้อมูลพื้นที่เช่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ได้แก่ โครงการกรีฑาเวอรส์ แอท เอ็มควอเทียร์ และโครงการกรีฑาเวอรส์ แอท ไบเทค ที่ปรากฏผู้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 อัตราการครบกำหนดของสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าและผู้รับบริการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีดังนี้

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า	สัดส่วนของพื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)		
	อาคารกรีฑาเวอรส์ แอท เอ็มควอเทียร์	อาคารกรีฑาเวอรส์ แอท ไบเทค	รวมทรัพย์สินของกองทรัสต์
2568	41.14%	6.47%	27.44%
2569	18.21%	26.41%	21.45%
2570	31.14%	43.90%	36.18%
2571	-	0.43%	0.17%
รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่า	90.49%	77.21%	85.25%
พื้นที่ว่าง	9.51%	22.79%	14.75%
รวม	100.00%	100.00%	100.00%

รายละเอียดของผู้เช่าที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

ผู้เช่าที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับทรัสต์

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) (“ธนาคารกสิกรไทย”) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งถือหุ้นในบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (“ทรัสต์”) ประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ดังนั้นธนาคารกสิกรไทยจึงเป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับทรัสต์ และธนาคารกสิกรไทยได้เข้าทำสัญญาเช่าและบริการกับกองทรัสต์ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ณ 31 ธันวาคม 2567 ธนาคารกสิกรไทยในฐานะผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าและบริการเพื่อประกอบธุรกิจบนที่ตั้งโครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ พื้นที่ประมาณ 1,640 ตารางเมตร มีกำหนดระยะเวลาการเช่าและบริการ 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 โดยเงื่อนไขการเช่าและบริการ รวมถึงอัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามมาตรฐานเช่นเดียวกับที่กองทรัสต์ ได้เสนอให้กับผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายอื่นของโครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวแล้ว เห็นว่าธุรกรรมดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ และมีได้ขั้ต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ธนาคารกสิกรไทยเป็นบริษัทขนาดใหญ่ ประกอบกับอยู่ในกลุ่มธุรกิจการเงินการธนาคารจึงทำให้สัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าทางการเงินการธนาคารในโครงการให้มีสัดส่วนที่เพิ่มมากขึ้น ซึ่งเป็นผลให้ส่วนผสมผู้เช่า (Tenant Mix) มีสัดส่วนการกระจายตัวที่ดีขึ้น โดยเงื่อนไขการเช่าและบริการรวมถึงอัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามมาตรฐานเช่นเดียวกับที่กองทรัสต์ ได้เสนอให้กับผู้เช่าพื้นที่รายอื่นของโครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์

ผู้เช่าที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ภิรัชแอนด์ปิยอนต์เวนเจอร์ จำกัด (“ภิรัชแอนด์ปิยอนต์เวนเจอร์”) ซึ่งเป็นบริษัทที่ถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ผ่านทางบริษัท ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด เนื่องด้วย เมื่อพิจารณาจากข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัท ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด เข้าถือหุ้นในภิรัชแอนด์ปิยอนต์เวนเจอร์โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 43.10 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว และบริษัท ภิรัช ริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 70 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว และภิรัชแอนด์ปิยอนต์เวนเจอร์ได้เข้าทำสัญญาเช่าและบริการกับกองทรัสต์ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ณ 31 ธันวาคม 2567 ภิรัชแอนด์ปิยอนต์เวนเจอร์ในฐานะผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าและบริการเพื่อประกอบธุรกิจบนที่ตั้งโครงการริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค พื้นที่ประมาณ 154 ตารางเมตร

มีกำหนดระยะเวลาการเช่าและบริการ 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2567 โดยเงื่อนไขการเช่าและบริการเป็นไปตามมาตรฐานเช่นเดียวกับที่กองทรัสต์ ได้เสนอให้กับผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายอื่นของโครงการริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค รวมถึงอัตราค่าเช่าและบริการอันมีอัตราเทียบเคียงในตลาดที่มีลักษณะธุรกิจคล้ายคลึงกันและอยู่บริเวณใกล้เคียงกัน

ณ 31 ธันวาคม 2567 ภิรัชแอนด์ปิยอนต์เวนเจอร์ในฐานะผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าและบริการเพื่อประกอบธุรกิจบนที่ตั้งโครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ พื้นที่ประมาณ 64 ตารางเมตร

แทนผู้เช่ารายเดิมมีกำหนดระยะเวลาการเช่าและบริการ 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2567 โดยเงื่อนไขการเช่าและบริการเป็นไปตามมาตรฐานเช่นเดียวกับที่กองทรัสต์ ได้เสนอให้กับผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมของโครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ รวมถึงอัตราค่าเช่าและบริการอันมีอัตราเทียบเคียงในตลาดที่มีลักษณะธุรกิจคล้ายคลึงกันและอยู่บริเวณใกล้เคียงกัน

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวแล้ว เห็นว่าธุรกรรมดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ และมีได้ขั้ต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง โดยธุรกรรมดังกล่าวผ่านการได้รับความเห็นชอบในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวจากทรัสต์



การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ในรอบปี 2567 ที่ผ่านมา กองทรัสต์มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

- ผู้จัดการกองทรัสต์มีการแต่งตั้งกรรมการผู้จัดการใหม่ โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1 ประจำปี 2567 เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2567 มีมติแต่งตั้งให้ นางสาวจันทร์ภาภรณ์ จัน ดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ และให้ นางสาวโรชา บุรี กลับไปดำรงตำแหน่งกรรมการตามเดิม มีผลตั้งแต่วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2567 เป็นต้นไป
- ผู้จัดการกองทรัสต์มีการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติม โดยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1 ประจำปี 2567 เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2567 มีมติแต่งตั้งให้ นายปิณฑิทร บุรี ดำรงตำแหน่งกรรมการ มีผลตั้งแต่วันที่ 8 ตุลาคม 2567 เป็นต้นไป
- กองทรัสต์ได้ดำเนินการกู้ยืมเงินในวงเงินสินเชื่อทั้งหมดจำนวนรวมไม่เกิน 2,220,000,000 (สองพันสองร้อยยี่สิบสองล้าน) บาท เพื่อชำระหนี้เงินกู้ก่อนกำหนด (Refinance) ที่กองทรัสต์มีอยู่ให้แก่ธนาคารกสิกรไทย และสำหรับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมถึงการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้อง โดยกองทรัสต์ได้เข้าทำรายการข้างต้นกับธนาคารกสิกรไทยซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ของกองทรัสต์ ในเดือนตุลาคม 2567





รายละเอียดทรัพย์สินหลักที่ลงทุน

1) อาคารสำนักงานกรีฑาเวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์

อาคารสำนักงานกรีฑาเวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ เป็นอาคารสำนักงานซึ่งถูกพัฒนาขึ้นเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ Mixed-Use Commercial Complex บนถนนสุขุมวิทตอนต้นที่ประกอบไปด้วยอาคารสำนักงาน และศูนย์การค้าอยู่ในพื้นที่โครงการเดียวกัน โดยในพื้นที่ของโครงการ Mixed-Use Commercial Complex ประกอบด้วย 4 อาคาร ได้แก่ (1) อาคารสำนักงานกรีฑาเวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ (2) อาคารเดอะกลาสควอเทียร์ (3) อาคารเดอะวอเตอร์ฟอลควอเทียร์และ (4) อาคารเดอะฮีลิคซ์ควอเทียร์ ซึ่งเป็นการลงทุนในพื้นที่อาคารสำนักงานกรีฑาเวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และพื้นที่ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินงานอาคารสำนักงานซึ่งเป็นพื้นที่บางส่วนในอาคารเดอะกลาสควอเทียร์ และอาคารเดอะวอเตอร์ฟอลควอเทียร์ รวมถึงการเข้ารับโอนกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานอาคารสำนักงาน โดยกองทรัสต์ไม่เข้าลงทุนในพื้นที่ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์การค้า ดิ เอ็มควอเทียร์ และพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันระหว่างอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า โดยมีตำแหน่งที่ตั้งและรายละเอียดของแต่ละอาคารตามแผนภาพดังนี้

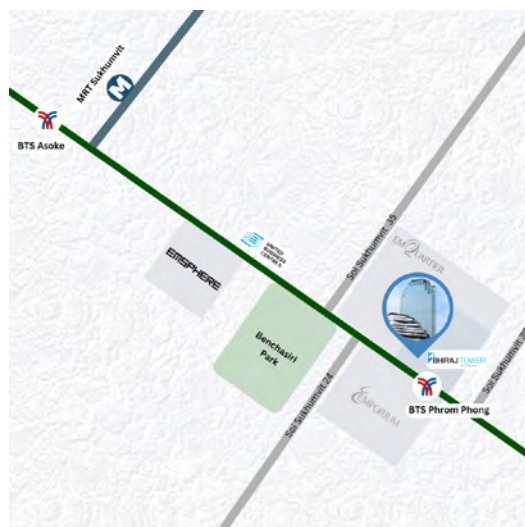
ภาพแสดงตำแหน่งอาคารกรีฑาเวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ใน Mixed-Use Commercial Complex



ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม

อาคารสำนักงานกรีฑาเวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ ตั้งอยู่เลขที่ 689 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร มีพื้นที่ด้านหน้าโครงการติดกับถนนสุขุมวิท ซึ่งอยู่ระหว่างซอยสุขุมวิท 35 และซอยสุขุมวิท 39 โดยทำเลดังกล่าวถือว่าตั้งอยู่ใจกลางเขตธุรกิจที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร และอยู่ติดกับบริเวณรถไฟฟ้า (BTS) สถานีพร้อมพงษ์ ซึ่งมีทางเชื่อมต่อเข้าสู่ตัวอาคารผ่านบริเวณชั้น M ของศูนย์การค้า ดิ เอ็มควอเทียร์ และเชื่อมต่อไปยังบริเวณพื้นที่ล็อบบี้ (Lobby) ของอาคารสำนักงานได้โดยตรง อีกทั้ง โครงการยังมีทำเลที่อยู่ใกล้กับรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) สถานีสุขุมวิท ซึ่งเป็นสถานีหลักที่มีทางเชื่อมต่อโดยตรงกับรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) สถานีโศก โดยอยู่ห่างจากที่ตั้งของโครงการเพียง 1 สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) หรือคิดเป็นเพียงประมาณ 1.2 กิโลเมตรจากโครงการ และยังใกล้กับทางด่วนต่างๆ ซึ่งทำให้การเดินทางเป็นไปได้สะดวก

แผนที่ผังโครงการ



รายละเอียดการลงทุน

ลักษณะการลงทุน

1. สิทธิการเช่าพื้นที่ระยะยาวบางส่วนในโครงการกสิกรรมทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์
 - 1.1 พื้นที่ส่วนสำนักงานให้เช่าของอาคารสำนักงานกสิกรรมทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ (ชั้น 15 ถึงชั้น 42 และชั้น 43 บางส่วน) และพื้นที่เช่าร้านค้าปลีก (ชั้น M)
 - 1.2 พื้นที่ส่วนกลางส่วนสำนักงาน เช่น พื้นที่บันไดหนีไฟ พื้นที่ลิฟต์ พื้นที่ทางเดิน ส่วนสำนักงาน และพื้นที่ล็อบบี้ส่วนสำนักงาน เป็นต้น
 - 1.3 พื้นที่จอดรถส่วนสำนักงาน (ซึ่งตั้งอยู่ภายในอาคารเดอะวอเตอร์พอลควอเทียร์ ชั้น 2M ชั้น 3 และชั้น 3M)
 - 1.4 พื้นที่สำหรับงานระบบสาธารณูปโภคของส่วนสำนักงาน (ซึ่งเป็นพื้นที่บางส่วนภายในอาคารเดอะวอเตอร์พอลควอเทียร์ และอาคารสำนักงานกสิกรรมทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์) รวมถึงระบบสาธารณูปโภคของส่วนที่ใช้ประโยชน์ร่วมกับศูนย์การค้า ดี เอ็มควอเทียร์ (ซึ่งตั้งอยู่ภายในอาคารเดอะวอเตอร์พอลควอเทียร์ บริเวณบางส่วนของชั้น BB ชั้น B ชั้น G และชั้น 5M)
2. กรรมสิทธิ์ในสิ่งหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการกสิกรรมทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ได้แก่ กรรมสิทธิ์ในสิ่งหาริมทรัพย์ประเภทงานระบบสาธารณูปโภคในส่วนของอาคารสำนักงาน และส่วนที่ใช้ประโยชน์ร่วมกับศูนย์การค้า ดี เอ็มควอเทียร์ รวมถึงกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง

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. 2567

6,309,000,000 บาท
(ประเมินโดย บริษัท ซี.ไอ.ที. แอพพรวัล จำกัด)



ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
ที่ตั้ง	689 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	โครงการอาคารสำนักงานกรีทาวเวอร์ แอ็ก เอ็มควอเทียร์ ตั้งอยู่บนที่ดิน 13 ไร่ 32 ตารางวา ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท กริธบุรี จำกัด
เจ้าของกรรมสิทธิ์อาคาร	อาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท กริธบุรี จำกัด
ประเภทการใช้งาน	อาคารสำนักงานให้เช่า
พื้นที่รวม (Gross Floor Area)	94,853 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่สำนักงานให้เช่า พื้นที่ส่วนกลางส่วนสำนักงาน พื้นที่จอดรถ ส่วนสำนักงาน พื้นที่สำหรับวางงานระบบสาธารณูปโภค และพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ
พื้นที่เช่าสุทธิ (Net Leasable Area)	49,110 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ห้องสำนักงานให้เช่า 48,814 ตารางเมตร พื้นที่ระเบียงและพื้นที่โถงทางเดินที่ปล่อยให้ผู้เช่า เช่าพื้นที่ 232 ตารางเมตร และพื้นที่ร้านค้าปลีก 64 ตารางเมตร
ปีที่สร้างเสร็จ	ปี 2558
ลักษณะจัดหาผลประโยชน์	จัดหาผลประโยชน์ด้วยการให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย และให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าทรัพย์สินที่เช่า
ประเภทของกลุ่มลูกค้า	กลุ่มผู้เช่าที่มีความหลากหลายทั้งในด้านของประเภทธุรกิจหรือบริการ
ข้อจำกัดหรือการผูกพัน	ภายใต้สัญญาถ้อยเงิน กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนด

มูลค่าที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้าย

ทรัพย์สินมีการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้าย ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2567 โดยบริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นวิธีหลักในการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่า จากความสามารถในการสร้างรายได้ในอนาคต โดยคำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ในอนาคต และใช้การวิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดด้วยอัตราคิดลดที่เหมาะสม ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่ามูลค่าทรัพย์สินใดๆ จะเท่ากับมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินนั้นๆ โดยการคิดลดผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นในอนาคตให้กลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน

สรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ดังนี้

รายละเอียด	สิทธิการเช่าพื้นที่ระยะยาวบางส่วนในอาคารสำนักงานและกรรมสิทธิ์ ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการกรีฑาชาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์
ผู้ประเมิน	บริษัท ซี.ไอ.ที. แอพพรสซัล จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)
ระยะเวลาที่ใช้ในการประเมินมูลค่า	20 ปี 4 เดือน นับจากวันที่ประเมินจนถึงสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2587 (ตามระยะเวลาสิทธิการเช่าคงเหลือ)
วันที่ประเมิน	1 มิถุนายน พ.ศ. 2567
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	6,309,000,000 บาท (หกพันสามร้อยเก้าล้านบาทถ้วน)
สมมติฐานที่สำคัญ	
อัตราค่าเช่าพื้นที่ และอัตราการปรับค่าเช่าตั้งแต่ปี 2567	<ul style="list-style-type: none"> พื้นที่สำนักงาน 1,100 บาท/ตารางเมตร/เดือน สำหรับพื้นที่ว่าง และปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.5 ทุกปี พื้นที่ระเบียง 440 บาท/ตารางเมตร/เดือน สำหรับพื้นที่ว่าง และ ปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.5 ทุกปี พื้นที่ร้านค้าปลีก 1,700 บาท/ตารางเมตร/เดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.5 ทุกปี)
อัตราการใช้เช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	<ul style="list-style-type: none"> พื้นที่สำนักงาน : ปีที่ 1 = 95% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ปีที่ 2 = 96% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ปีที่ 3 เป็นต้นไป = 97% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด พื้นที่ระเบียง : ปีที่ 1 = 93% และปีต่อๆ ไป 100% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด พื้นที่ร้านค้าปลีก : 100% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด
สมมติฐานที่สำคัญ	
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 8.75

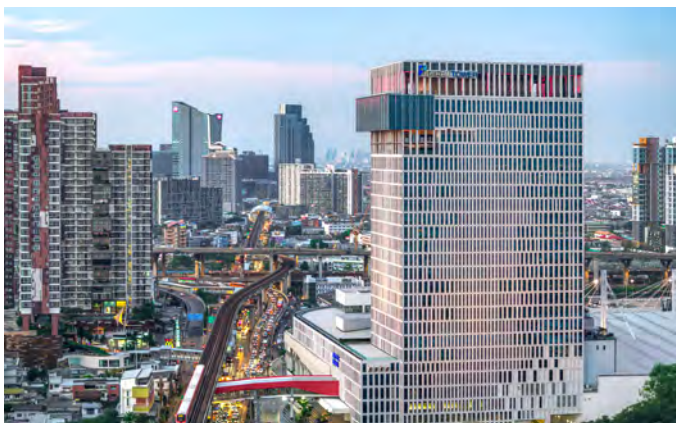
หมายเหตุ : ค่าสาธารณูปโภคปรับร้อยละ 3.5 ต่อปีนับตั้งแต่ประมาณการปี 2567 ค่าบำรุงรักษาปรับปรุงอาคาร และจัดซื้ออุปกรณ์ ร้อยละ 1.5 ของรายได้รวม และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ระบุอัตราไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์



2) อาคารสำนักงานกรีฑาเวอร์ แอท ไบเทค

อาคารสำนักงานกรีฑาเวอร์ แอท ไบเทค เป็นอาคารสำนักงานบนถนนสุขุมวิทใกล้สี่แยกบางนา ซึ่งถูกพัฒนาขึ้นโดยเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ Mixed-Use ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค (โครงการ BITEC) โดยโครงการ BITEC ประกอบไปด้วย ศูนย์แสดงสินค้า ศูนย์การประชุม และอาคารสำนักงาน ซึ่งการลงทุนของกองทรัสต์ในการลงทุนในสิทธิการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานกรีฑาเวอร์ แอท ไบเทค รวมถึงการเข้ารับโอนกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภคบางส่วน และสิทธิประโยชน์ที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการดำเนินงานอาคารสำนักงาน โดยกองทรัสต์ไม่เข้าลงทุนในพื้นที่ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค และพื้นที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันระหว่างอาคารสำนักงานและศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค และกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภคที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน ทั้งนี้กองทรัสต์มีการจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินหรือบนอาคารสำหรับระบบสาธารณูปโภคที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ในระยะยาว

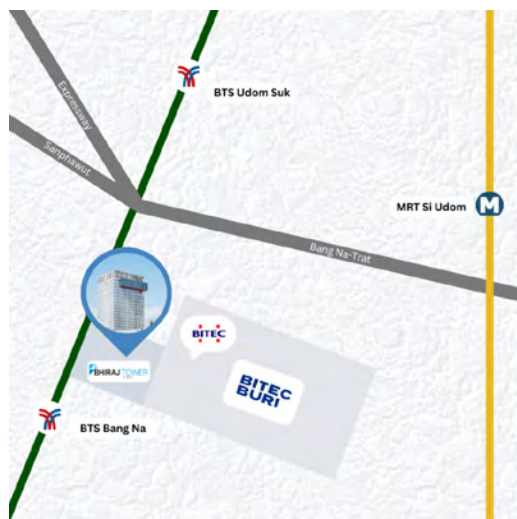
ภาพอาคารสำนักงานกรีฑาเวอร์ แอท ไบเทค



ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม

อาคารสำนักงานกรีฑาเวอร์ แอท ไบเทคตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิทใกล้สี่แยกบางนา และตั้งอยู่ห่างจากสถานี รถไฟฟ้า บีทีเอส (BTS) บางนา เพียง 150 เมตร โดยมีทางเดิน Sky walk เชื่อมต่อเข้าสู่ตัวอาคารสำนักงานกรีฑาเวอร์ แอท ไบเทค ผ่านบริเวณชั้น 2 ของโครงการศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค และเชื่อมต่อมายัง Lobby ของอาคารสำนักงานที่อยู่บริเวณชั้น G ได้โดยตรง อีกทั้งที่ตั้งของโครงการยังห่างจากบริเวณขึ้นลงทางด่วนเพียง 100 เมตร และเชื่อมต่อไปยังทางพิเศษสายต่างๆ อาทิ ทางพิเศษฉลองรัช ทางพิเศษเฉลิมมหานคร ทางพิเศษบูรพาวิถี การเดินทางโดยการสัญจรทางรถยนต์จึงมีความสะดวกเช่นกัน

แผนที่ผังโครงการ





รายละเอียดการลงทุน	
ลักษณะการลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> สิทธิการเช่าพื้นที่ระยะยาวบางส่วนในโครงการกรีฑาทาวเวอร์ แอท ไบเทค <ol style="list-style-type: none"> พื้นที่ส่วนสำนักงานให้เช่าของอาคารสำนักงานกรีฑาทาวเวอร์ แอท ไบเทค (ชั้น 10 ถึงชั้น 28 และชั้น 9 บางส่วน) และพื้นที่เช่าร้านค้าปลีก (ชั้น G) พื้นที่ส่วนกลางส่วนสำนักงาน เช่น พื้นที่ทางเดินส่วนสำนักงาน พื้นที่ลิฟต์บัส ส่วนสำนักงาน พื้นที่โถงลิฟท์ และ ห้องน้ำ เป็นต้น รวมถึงพื้นที่ชั้น 29 และชั้นดาดฟ้า พื้นที่จอดรถส่วนอาคารสำนักงานกรีฑาทาวเวอร์ แอท ไบเทค ชั้น B1, B2 และ B3 พื้นที่ตั้งงานระบบบางส่วนของอาคารสำนักงานกรีฑาทาวเวอร์ แอท ไบเทค กรรมสิทธิ์ในสิ่งหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการกรีฑาทาวเวอร์ แอท ไบเทค <ol style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ในสิ่งหาริมทรัพย์ประเภทงานระบบอาคารที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการกิจการในส่วนของอาคารสำนักงาน ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ระบบไฟฟ้า (ยกเว้น สถานีไฟฟ้าย่อย) ระบบสุขาภิบาล (ยกเว้นระบบบำบัดน้ำเสีย และถังเก็บน้ำประปา) ระบบการสื่อสาร ระบบลิฟต์โดยสารและบันไดเลื่อน ระบบป้องกันและระงับ อัคคีภัย (บางส่วน) ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบจัดการและควบคุมอาคารอัตโนมัติ (Building Automation System) กรรมสิทธิ์ในสิ่งหาริมทรัพย์ประเภทงานระบบอาคารในส่วนของที่จอดรถของอาคารสำนักงาน กรรมสิทธิ์ในอุปกรณ์ต่างๆ ที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งอาคารสำนักงาน หรือการประกอบธุรกิจ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการกิจการของโครงการกรีฑาทาวเวอร์ แอท ไบเทค
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. 2567	2,740,000,000 บาท (ประเมินโดย บริษัท ซี.โอ.ที.แอฟเพรชลส์ จำกัด)

ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
ที่ตั้ง	4345 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขตบางนา จังหวัดกรุงเทพมหานคร
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	โครงการอาคารสำนักงานกรีฑาทาวเวอร์ แอท ไบเทค ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ปรีณกร จำกัด
เจ้าของกรรมสิทธิ์อาคาร	อาคารสำนักงานกรีฑาทาวเวอร์ แอท ไบเทค เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ปรีณกร จำกัด
ประเภทการใช้งาน	อาคารสำนักงานให้เช่า
พื้นที่รวม (Gross Floor Area)	70,741 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่สำนักงานให้เช่า พื้นที่ส่วนกลางส่วนสำนักงาน พื้นที่จอดรถส่วนสำนักงาน พื้นที่สำหรับวางงานระบบสาธารณูปโภค และพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ
พื้นที่เช่าสุทธิ (Net Leasable Area)	32,072 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ห้องสำนักงานให้เช่า 31,918 ตารางเมตร และพื้นที่ร้านค้าปลีกให้เช่า 154 ตารางเมตร
ปีที่สร้างเสร็จ	ปี 2560
ลักษณะจัดหาผลประโยชน์	จัดหาผลประโยชน์ด้วยการให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย และให้บริการที่เกี่ยวข้องการให้เช่าทรัพย์สินที่เช่า
ประเภทของกลุ่มลูกค้า	กลุ่มผู้เช่าที่มีความหลากหลายทั้งในด้านของประเภทธุรกิจหรือบริการ
ข้อจำกัดหรือการผูกพัน	ภายใต้สัญญากู้เงิน กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนด



มูลค่าที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้าย

ทรัพย์สินมีการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้าย ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2567 โดยบริษัท ซี.ไอ.ที.แอฟเพรชล จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นวิธีหลักในการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่า จากความสามารถในการสร้างรายได้ในอนาคต โดยคำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดที่จะเกิดขึ้นจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ในอนาคต และใช้การวิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดด้วยอัตราคิดลดที่เหมาะสมภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่ามูลค่าทรัพย์สินใดๆ จะเท่ากับมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินนั้นๆ โดยการคิดลดผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตให้กลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน

สรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ดังนี้

รายละเอียด	สิทธิการเช่าพื้นที่ระยะยาวบางส่วนในอาคารสำนักงานและกรรมสิทธิ์ในสิ่งหาริมทรัพย์เกี่ยวกับการดำเนินโครงการกรีทาวเวอร์ แอท ไบเทค
ผู้ประเมิน	บริษัท ซี.ไอ.ที.แอฟเพรชล จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)
ระยะเวลาที่ใช้ในการประเมินมูลค่า	26 ปี 2 เดือน นับจากวันที่ประเมินจนสิ้นสุดวันที่ 19 สิงหาคม พ.ศ. 2593 (ตามระยะเวลาสิทธิการเช่าคงเหลือ)
วันที่ประเมิน	1 มิถุนายน พ.ศ. 2567
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	2,740,000,000 บาท (สองพันเจ็ดร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)
สมมติฐานที่สำคัญ	
อัตราค่าเช่าพื้นที่ และอัตราการปรับค่าเช่าตั้งแต่ปี 2567	<ul style="list-style-type: none">พื้นที่สำนักงาน 750 บาท/ตารางเมตร/เดือน สำหรับพื้นที่ว่าง และ ปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.5 ทุกปีพื้นที่ร้านค้าปลีก 450 บาท/ตารางเมตร/เดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.5 ทุกปี)
สมมติฐานที่สำคัญ	
อัตราการใช้เช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	<ul style="list-style-type: none">พื้นที่สำนักงาน : ปีที่ 1 = 80% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดปีที่ 2 = 85% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดปีที่ 3 เป็นต้นไป = 92% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดพื้นที่ร้านค้าปลีก : 100% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.0

หมายเหตุ : ค่าสาธารณูปโภคปรับร้อยละ 3.5 ต่อปีนับตั้งแต่ประมาณการปี 2567 ค่าบำรุงรักษาปรับปรุงอาคาร และจัดซื้ออุปกรณ์ อยู่ที่ย่อละ 3 ของรายได้รวม และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ระบุอัตราไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนแล้ว พบว่า รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีความเหมาะสม เป็นไปตามประเภทของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ สมมติฐานที่ใช้ประเมินมูลค่าไม่พบสิ่งที่ทำให้สมมติฐานไม่มีความสมเหตุสมผลอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สินเมื่อเทียบกับผลประกอบการเฉลี่ยในอดีต และสอดคล้องกับภาพรวมของตลาดอาคารสำนักงาน

อย่างไรก็ตาม ผลการประกอบการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่างๆ อาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เนื่องจากสมมติฐานของผู้ประเมินฯ ตั้งอยู่บนปัจจัยสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจซึ่งได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ต่างๆ ที่เกิดขึ้น ณ วันที่พิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังนั้น หากมีการเปลี่ยนแปลงในอนาคต อาจส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินพิจารณาไว้เปลี่ยนแปลงได้

รายละเอียดเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักในรอบระยะเวลาบัญชี

รายละเอียดเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี

กองทรัสต์ไม่มีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักในรอบระยะเวลาบัญชีวันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2567

รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี

กองทรัสต์ไม่มีการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักในรอบระยะเวลาบัญชีวันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2567





นโยบายการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม โดยจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงิน หรือการก่อภาระผูกพันตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ต้องเป็นการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

- 1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
- 2) นำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
- 3) นำมาใช้ในการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า ให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- 4) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- 5) ชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
- 6) เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์ และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินจะกระทำโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าตามวัตถุประสงค์ที่ 3) หรือเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วที่กองทรัสต์ มีกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าตามวัตถุประสงค์ที่ 4) กองทรัสต์จะต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่า

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

ซึ่งการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนนั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับประโยชน์จากต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ที่ต่ำลงเมื่อเทียบกับการลงทุนในทรัพย์สินโดยใช้เงินที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่นักลงทุนเพียงอย่างเดียว โดยอัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ต้องชำระในการกู้ยืมเงินในครั้งนี้อยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของลูกค้าชั้นดีที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของตนที่ประกอบธุรกิจสำนักงานให้เช่า และอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน

วิธีการกู้ยืมเงิน

ทางกองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

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

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ให้ความหมายรวมถึง การกู้ยืมเงินของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นตามหลักเกณฑ์บริษัทที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อม การกู้ยืมเงินของผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น หรือการกู้ยืมเงินของทรัสต์ที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยอ้อมด้วย

ข้อจำกัดในการกู้ยืม

ในการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ไม่ว่าด้วยวิธีการใดจะต้องไม่มีลักษณะ ดังนี้

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

การก่อการระดมทุนแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

การก่อการระดมทุนแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ สามารถกระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ดังต่อไปนี้

- 1) การก่อการระดมทุนซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศที่ ทล. 49/2555 รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้กู้ยืมตามสัญญานี้ และตามที่กฎหมายกำหนด
- 2) การก่อการระดมทุนที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

การกู้ยืมเงินหรือการก่อการระดมทุนกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ก่อการระดมทุนแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ได้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

การลงทุนของกองทรัสต์ในปัจจุบันนั้นใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารกลสิกรไทย ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกันทางธุรกิจ และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องระหว่างทรัสต์ของกองทรัสต์ กับผู้ให้กู้หรือระหว่างคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญเบื้องต้น ดังต่อไปนี้

ตารางสรุปรายละเอียด เงื่อนไข การกู้ยืมเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ กิรัชออฟฟิศ

ผู้ให้กู้

ผู้กู้

เงินกู้ (ล้านบาท)

อัตราดอกเบี้ย

ธนาคารกลสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนกลสิกรไทย จำกัด กระทำการแทนในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กิรัชออฟฟิศ

เงินกู้ที่ 1 ประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 2,220 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับชำระคืนเงินกู้ยืมเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มทุนครั้งที่ 1 เงินกู้ที่ 2 ประเภทหนี้ซื้อค่าประกัน ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนจำนวน 6 ล้านบาท เพื่อใช้ค่าประกันการใช้ไฟฟ้าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก ต่อการไฟฟ้านครหลวง

อัตราดอกเบี้ยในอัตรา MLR (Minimum Loan Rate) ลบอัตราร้อยละที่ระบุตามสัญญากู้ยืมเงิน



ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้

การชำระเงินต้นของวงเงิน

การชำระดอกเบี้ย

หลักประกันการกู้ยืม วงเงินกู้ที่ 1

ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ไม่เกิน 3 ปีนับแต่วันเบิกถอนเงินกู้ครั้งแรก

ชำระคืนโดยการทยอยชำระและ/หรือครั้งเดียวทั้งจำนวนตามที่ระบุในสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน ซึ่งคู่สัญญาตกลงกัน อย่างไรก็ตามยอดเงินกู้คงค้างจะถูกชำระ ณ วันครบกำหนดอายุสัญญากู้ยืมเงินในปีที่ 3 บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่างๆ โดยคำนึงถึงสภาวะแวดล้อมทางเศรษฐกิจ ณ ขณะนั้น เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ เช่น การเสนอขายหุ้นกู้ การกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน เพื่อชำระคืนหนี้เดิม (Refinancing) เป็นต้น

ชำระรายเดือน

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก

1. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาเช่าพื้นที่โครงการกิริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์
2. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนงานระบบ หรือระบบสาธารณูปโภค เครื่องมือ รวมถึงอุปกรณ์ต่างๆ และ/หรือสิทธิเรียกร้องภายใต้สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ โครงการกิริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์
3. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาบริการพื้นที่ส่วนกลาง
4. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาให้บริการสาธารณูปโภค
5. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาให้บริการพื้นที่จอดรถ
6. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์
7. การสกลหลังกรมธรรม์ประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท (Property All Risk Insurance) และกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของโครงการกิริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ยกเว้น ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก โดยระบุชื่อผู้ให้กู้เป็นผู้รับประโยชน์ร่วม (Co-Beneficiary) และ/หรือ เป็นผู้เอาประกันร่วม (Co-Insured)

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

1. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาเช่าพื้นที่โครงการกิริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค
2. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนงานระบบ หรือระบบสาธารณูปโภค เครื่องมือ รวมถึงอุปกรณ์ต่างๆ และ/หรือสิทธิเรียกร้องภายใต้สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ โครงการกิริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค
3. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาบริการพื้นที่ส่วนกลาง
4. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาให้บริการสาธารณูปโภค
5. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาให้บริการพื้นที่จอดรถ
6. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์
7. การสกลหลังกรมธรรม์ประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท (Property All Risk Insurance) และกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของโครงการกิริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ยกเว้นประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก โดยระบุชื่อผู้ให้กู้เป็นผู้รับประโยชน์ร่วม (Co-Beneficiary) และ/หรือ เป็นผู้เอาประกันร่วม (Co-Insured)

นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกันทางธุรกิจ และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งคู่สัญญาจะได้ออกให้

“การก่อหลักประกันทางธุรกิจ” หมายถึง การตราทรัพย์สินเพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้ตามพระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ. 2558 ซึ่งสิทธิเรียกร้องสามารถนำมาเป็นหลักประกันได้ รวมถึง สิทธิเรียกร้องที่จะได้รับเงินค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง และสิทธิในเงินฝากในบัญชีที่เกี่ยวข้อง และผู้ให้กู้จะบังคับหลักประกันได้ เมื่อมีเหตุบังคับหลักประกันตามที่ระบุไว้ในสัญญาหลักประกัน รวมถึงเหตุผิดสัญญาภายใต้สัญญาเงินกู้ (อาทิเช่น ผู้กู้ไม่ชำระหนี้เงินที่ถึงกำหนด ผู้กู้ผิดข้อปฏิบัติภายใต้เอกสารทางการเงิน รวมถึงผู้กู้ล้มละลาย เป็นต้น) และ ผู้ให้กู้ได้มีหนังสือแจ้งเหตุบังคับหลักประกันแก่คู่สัญญา ตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ



ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินจะช่วยให้เกิดประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นรายละเอียดยกเว้นในแง่ของอัตราผลตอบแทน เนื่องจากมีต้นทุนทางการเงิน (Cost of Debt) ต่ำกว่าต้นทุนของผู้ถือหุ้นรายละเอียดยกเว้น (Cost of Equity) โดยสถานะของการกู้ยืมเงิน ณ วันที่สิ้นรอบบัญชีปี 2567 ของกองทรัสต์มีรายละเอียดดังตาราง

จำนวนเงินต้นคงค้าง	2,220,000,000 บาท
มูลค่าสินทรัพย์รวม	9,720,161,281 บาท
อัตราส่วนหนี้สินเงินกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม	ร้อยละ 22.84
การปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินของสัญญากู้ยืมเงิน (Financial Covenants)	กองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงิน ตามที่ระบุไว้ในสัญญา



ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

ภาพรวมภาวะเศรษฐกิจไทยในปี 2567 เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มฟื้นตัว แต่ยังคงมีความเปราะบาง เนื่องจากยังคงเผชิญกับความไม่แน่นอนสูงจากปัจจัยภายในและภายนอก ได้แก่ ปัญหาหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง, ความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและการเงินโลก และความขัดแย้งทางภูมิศาสตร์ที่มีความยืดเยื้อ

จากรายงานภาวะเศรษฐกิจปี 2567 สภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ แสดงตัวเลขเศรษฐกิจของไตรมาสที่ 1 ปี 2567 ขยายตัวร้อยละ 1.5 ต่อเนื่องจากการขยายตัวร้อยละ 1.7 ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2566 มีปัจจัยขับเคลื่อนหลักมาจากการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนที่ขยายตัวได้อย่างต่อเนื่อง และการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวในเกณฑ์ที่ดี ขณะที่การส่งออกสินค้าปรับตัวลดลง บางอุตสาหกรรมยังได้รับแรงกดดันจากเศรษฐกิจโลกที่ฟื้นตัวช้า ส่วนเศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 2 ของปี 2567 ขยายตัวร้อยละ 2.3 หากเปรียบเทียบกับไตรมาสแรกของปี 2567 ขยายตัวที่ร้อยละ 0.8 มีปัจจัยสนับสนุนสำคัญมาจากการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนที่ขยายตัวต่อเนื่อง แต่การลงทุนภาคเอกชนชะลอลง ขณะที่ภาคการส่งออกสินค้ากลับมาขยายตัวสูงกว่าคาด ส่งผลให้ภาพรวมเศรษฐกิจไทยปี 2567 ในครึ่งปีแรก ขยายตัวร้อยละ 1.9 สำหรับเศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 3 ของปี 2567 ขยายตัวร้อยละ 3 หากเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าขยายตัวที่ ร้อยละ 1.2 เนื่องจากได้รับแรงหนุนจากการขยายตัวของภาคการส่งออกสินค้า ประกอบกับรายได้จากภาคการท่องเที่ยวและการบริโภคภาคเอกชนที่ขยายตัวต่อเนื่อง รวมถึงการลงทุนภาครัฐและการบริโภคภาครัฐที่ขยายตัว ส่งผลทำให้ภาพรวมเศรษฐกิจไทยใน 9 เดือนแรกของปี 2567 ขยายตัวร้อยละ 2.3

ในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2567 อัตราเงินเฟ้อเริ่มมีสัญญาณชะลอตัว ส่งผลให้ภาวะการเงินโลกมีแนวโน้มผ่อนคลายตามทิศทางการดำเนินนโยบายการเงินของธนาคารกลางสหรัฐฯ ซึ่งทางธนาคารแห่งประเทศไทยได้รายงานการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน ครั้งที่ 5/2567 มีมติให้ปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายร้อยละ 0.25 ต่อปี จากร้อยละ 2.50 เป็นร้อยละ 2.25 ต่อปี และในการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน ครั้งที่ท้ายของปี 2567 ได้มีมติคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายอยู่ที่ร้อยละ 2.25 ต่อปี เนื่องจากเศรษฐกิจไทยเผชิญความท้าทายจากการแข่งขันจากภายนอกที่รุนแรงขึ้น และความไม่แน่นอนในระยะข้างหน้าที่สูงขึ้น โดยเห็นว่าอัตราดอกเบี้ยปัจจุบันยังอยู่ในระดับที่สอดคล้องกับแนวโน้มเศรษฐกิจที่ใกล้เคียงกับศักยภาพเงินเฟ้อที่แนวโน้มเข้าสู่กรอบเป้าหมาย และการรักษาเสถียรภาพเศรษฐกิจการเงินในระยะยาว

สภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ คาดการณ์เศรษฐกิจไทยในปี 2568 มีแนวโน้มปรับตัวอย่างช้าๆ โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจากการเพิ่มขึ้นของแรงสนับสนุนจากการใช้จ่ายภาครัฐ การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของอุปสงค์ภาคเอกชนภายในประเทศทั้งการบริโภคและการลงทุน การฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยวตามการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวต่างชาติที่มีแนวโน้มเข้าสู่ระดับปกติมากขึ้น รวมทั้งแนวโน้มการขยายตัวต่อเนื่องของการส่งออกสินค้าแต่อย่างใดก็ดี การฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยปี 2568 ยังคงมีความเสี่ยงและมีข้อจำกัดจากปัจจัยความเสี่ยงของเศรษฐกิจโลก อันเนื่องมาจากความไม่แน่นอนของทิศทางการดำเนินนโยบายเศรษฐกิจและการค้าของประเทศเศรษฐกิจหลัก โดยเฉพาะสหรัฐฯ และจีน ซึ่งอาจส่งผลต่อปริมาณการค้าโลกอย่างมีนัยสำคัญ ขณะที่ตลาดเงินและตลาดทุนยังมีความเสี่ยงที่จะเผชิญกับความผันผวนท่ามกลางความไม่แน่นอนของสถานการณ์ทางเศรษฐกิจและการปรับเปลี่ยนทิศทางการเงินของธนาคารกลาง

ภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ส่วนพาณิชย์กรรมประเภทอาคารสำนักงาน

ภาพรวมของอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานครในปี 2567 จากบทวิจัยของบริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด ณ ไตรมาสที่ 1 ปี 2567 อุปทานสำนักงานในกรุงเทพฯปรับตัวเพิ่มขึ้น มีการเปิดตัวโครงการวันแบงค็อก 2 อาคารสำนักงาน โดยเปิดตัวไปเมื่อเดือนมีนาคม ก่อนที่จะเปิดอย่างเป็นทางการปลายปี 2567 คอลลิเออร์ส คาดการณ์ว่าอุปทานใหม่ที่เข้ามาจะมีจำนวนมาก ซึ่งมีแนวโน้มเข้ามาในช่วงครึ่งหลังของปี 2567 โดยส่วนใหญ่มาจากอาคารสำนักงานเกรดเอ ในส่วนอุปทานสำนักงานกรุงเทพฯ ไตรมาสที่ 2 ปี 2567 ขยายตัวเล็กน้อย แต่ความต้องการยังต่ำกว่าอุปทาน ทำให้อัตราการครอบครองลดลง ขณะที่ความต้องการของผู้เช่าที่เปลี่ยนไปเช่าอาคารที่มีคุณภาพและทันสมัย ยังคงเป็นแนวโน้มเพิ่มขึ้น ความยั่งยืนและการรับรองสิ่งแวดล้อม กลายเป็นปัจจัยหลักที่ผู้เช่าพิจารณาเลือกอาคารสำนักงาน ซึ่งอาคารเก่าที่ไม่ได้รับการปรับปรุงสินทรัพย์หรือปรับปรุงการจัดการสิ่งแวดล้อมความเสี่ยงต้องเผชิญกับการแข่งขันที่มากขึ้นจากการเกิดขึ้นของอาคารใหม่ๆ ที่ใช้กลยุทธ์การกำหนดราคาแข่งขันได้ รองรับรูปแบบการทำงานที่หลากหลายและบริการที่ตอบสนองความต้องการของผู้เช่ายุคใหม่

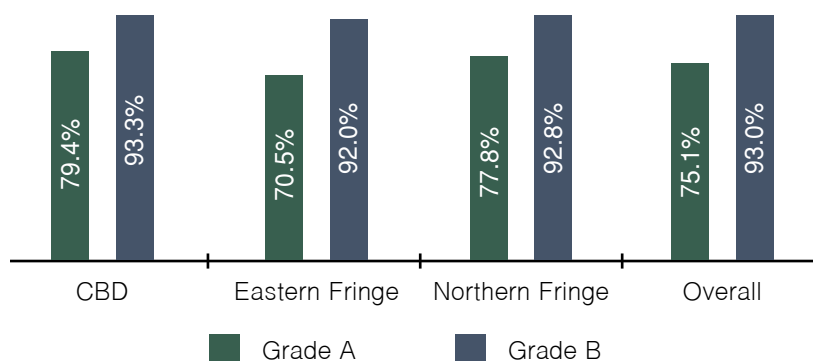
อุปทานของอาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานคร

จากบทวิจัยของบริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด ด้านอุปทานในพื้นที่อาคารสำนักงานสำหรับให้เช่าในเขตกรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2567 พื้นที่สำนักงานโดยรวมของกรุงเทพมหานคร ลดลงเล็กน้อยเหลือ 9.93 ล้านตารางเมตร เนื่องจากในไตรมาสนี้ไม่มีการเปิดตัวอาคารสำนักงานใหม่ และมีอาคารสำนักงานในปี 2567 หลายแห่งที่ยังไม่ได้เปิดตัว โดยสาเหตุมาจากความล่าช้าจากการก่อสร้าง ส่งผลให้โครงการต่างๆ ต้องเปิดตัวล่าช้าออกไป แต่อุปทานที่จะเกิดขึ้นในอนาคต คาดการณ์ว่า จะมีการเปิดตัวพื้นที่สำนักงานใหม่ประมาณ 540,000 ตร.ม. ในปี 2568 โดยมากกว่า 56% ของอุปทานใหม่นี้จะอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ

อุปสงค์ของอาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานคร

จากบทวิจัยของ บริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด แนวโน้มความต้องการใช้พื้นที่ในไตรมาสที่ 3 ปี 2567 โดยภาพรวมอัตราการเช่าปรับตัวดีขึ้นเล็กน้อย อยู่ที่ร้อยละ 88.36 เพิ่มขึ้นจาก ร้อยละ 88.03 จากไตรมาสก่อนหน้า คอลลิเออร์ส คาดการณ์ว่าพื้นที่ในย่านเขตลุมพินีและพระราม 4 ยังคงได้รับความนิยมกับบริษัทต่างชาติ โดยอัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานเกรดเอ พื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจในไตรมาสที่ 3 ปี 2567 นี้มีอัตราการเช่าอยู่ที่ร้อยละ 79.4 เพิ่มขึ้นจาก ร้อยละ 77.6 ในไตรมาสก่อนหน้า

ภาพรวมในปี 2567 ที่ผ่านมากลุ่มธุรกิจที่มีบทบาทสำคัญในความต้องการพื้นที่สำนักงาน ได้แก่ อีคอมเมิร์ซ สถาบันการเงิน และโคเวิร์กิงสเปซ นอกจากนี้การย้ายสำนักงานเพื่อลดต้นทุนก็เป็นหนึ่งในแรงผลักดันหลัก โดยพบว่าผู้เช่าบางรายต่อสัญญาเช่าแต่ลดขนาดพื้นที่ลง ขณะเดียวกันผู้เช่ารายใหญ่ที่ครองพื้นที่มากในอาคารสำนักงาน มีอำนาจการต่อรองที่สูงขึ้นเพื่อเรียกร้องเงื่อนไขที่ดีกว่า แม้จะมีพื้นที่สำนักงานใหม่เพิ่มขึ้นเรื่อยๆ แต่ความนิยมของอาคารสำนักงานที่ผ่านการรีโนเวทหรือมีการปรับปรุงให้ทันสมัยยังคงเป็นกลยุทธ์ที่สำคัญของผู้พัฒนาพื้นที่สำนักงาน

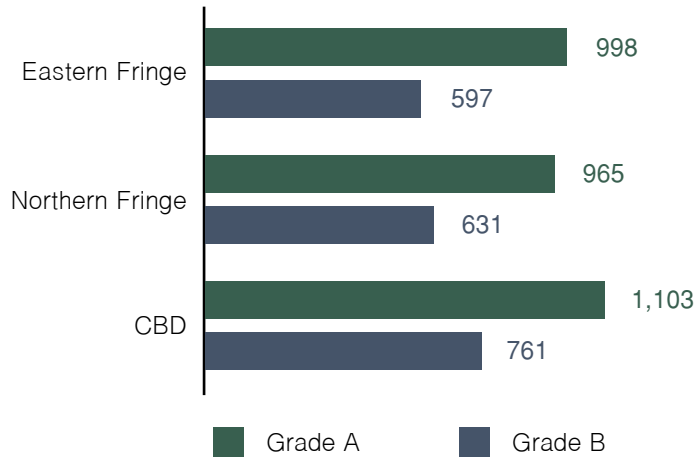


กราฟแสดงอัตราการเช่าพื้นที่ของสำนักงานเกรดเอและเกรดบี ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2567

ที่มา : ข้อมูลจากบทวิจัยของบริษัทคอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด

อัตราค่าเช่า

จากบทวิจัยของ บริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด ภาพรวมอัตราการค้าเช่าเฉลี่ย ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2567 ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3 ซึ่งปรับเพิ่มขึ้นจากโครงการอาคารสำนักงานเกรดเอที่เปิดใหม่ในย่าน ศูนย์กลางธุรกิจ เมื่อเปรียบเทียบอัตราค่าเช่าเฉลี่ยย่านทำเลศูนย์กลางธุรกิจของอาคารสำนักงานเกรดเอกับเขตนอกพื้นที่ ศูนย์กลางธุรกิจ พบว่าทำเลศูนย์กลางธุรกิจมีอัตราค่าเช่าที่มีความโดดเด่นที่สุด มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 1,103 บาท ต่อตารางเมตร อย่างไรก็ตาม การปรับขึ้นราคาเช่าของพื้นที่สำนักงานในอนาคตยังคงถูกจำกัด เนื่องจากการแข่งขันในตลาดที่รุนแรงและมีพื้นที่ว่างรอการเช่าที่เพิ่มขึ้น ผู้พัฒนาพื้นที่สำนักงานจำเป็นต้องพิจารณากลยุทธ์ใหม่ๆ ไม่ว่าจะเป็นการเพิ่มพื้นที่ส่วนกลาง การจัดกิจกรรม หรือการนำเทคโนโลยีมาปรับใช้ เพื่อรักษาผู้เช่าและดึงดูดผู้เช่ารายใหม่



กราฟแสดงอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรดเอและเกรดบี ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2567
ที่มา : บทวิจัยของบริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด

นโยบายการตลาดและการแข่งขันของโครงการ

จากการเปรียบเทียบอุปทานพื้นที่สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานครเมื่อเทียบกับผลประกอบการของทรัพย์สินที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน พบว่า อัตราการเช่าของทรัพย์สินของโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีอัตราการเช่าสูงกว่าอัตราการเช่า อาคารสำนักงานเกรดเอของตลาด อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบถึงสถานการณ์ตลาดในปัจจุบันที่มีการแข่งขันสูง และแนวโน้มของพฤติกรรมของผู้เช่าในอนาคตที่อาจมีการโยกย้ายไปอาคารสำนักงานเพื่อลดต้นทุนหรืออาจย้ายไปสำนักงาน สร้างใหม่ ทางผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมด้วยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้พิจารณาปรับปรุงอาคารริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ เพื่อยกระดับมาตรฐานอาคารให้ได้มาตรฐาน WELL Building Standard ให้สอดคล้องกับแนวทางการพัฒนา ที่คำนึงถึงเรื่องสุขภาวะและความยั่งยืนในด้านสุขอนามัย คุณภาพอากาศ การระบายถ่ายเทอากาศ และเทคโนโลยีที่เป็น การไร้สัมผัส รวมไปถึงการปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลางให้ผู้ให้บริการได้ใช้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด เพื่อเพิ่มศักยภาพของ ทรัพย์สินให้สามารถแข่งขันกับตลาดอาคารสำนักงานในปัจจุบันได้

ปัจจัยความเสี่ยง

1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองกรีสต์

กองกรีสต์อาจเผชิญความเสี่ยงอุปทานของพื้นที่สำนักงานให้เช่าในอนาคต ทั้งจากการเพิ่มขึ้นของอาคารสำนักงานให้เช่าแห่งใหม่นอกเหนือจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งการเพิ่มขึ้นของอุปทานดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อให้ผู้เช่าพื้นที่ ย้ายสำนักงานไปอยู่ในอาคารสำนักงานแห่งใหม่ อันจะส่งผลต่ออัตราการเช่าพื้นที่ การต่อรองอัตราค่าเช่าพื้นที่ และผล การดำเนินงานของกองกรีสต์ อย่างไรก็ตามด้วยทำเลที่ตั้งของโครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ตั้งอยู่ในศูนย์กลาง ธุรกิจของกรุงเทพมหานคร (Central Business District; CBD) สภาพแวดล้อมที่โดดเด่นของโครงการ และตัวอาคารเชื่อมต่อ โดยตรงกับระบบขนส่งสาธารณะรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) สถานีพร้อมพงษ์ ทำให้ทรัพย์สินมีความสามารถในการแข่งขัน ที่เมื่อเปรียบเทียบกับอาคารสำนักงานอื่น สำหรับโครงการริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิทใกล้สี่แยก บางนา อาคารสำนักงานติดกับศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค โดยสามารถเดินทางผ่านทางเดินเชื่อม (Sky Walk) ชั้น 2 ของศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทคเข้าสู่อาคารสำนักงานริชทาวเวอร์ แอท ไบเทคได้โดยตรง และทางเชื่อม ดังกล่าวสามารถเชื่อมไปยังระบบขนส่งสาธารณะรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) สถานีบางนา ระยะทาง 150 เมตร และอยู่ใกล้กับ ทางขึ้นลงทางด่วนและทางพิเศษต่างๆ เช่น ทางพิเศษฉลองรัช ทางพิเศษเฉลิมมหานคร และทางพิเศษบูรพาวิถี

2) ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการผิดนัดชำระค่าเช่าและ/หรือค่าบริการ และ/หรือยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนด และ/หรือการครบกำหนดอายุ สัญญาในเวลาที่ใกล้เคียงกัน และ/หรือการต่อสัญญาหรือเข้าทำสัญญาใหม่ภายใต้เงื่อนไข ที่กองกรีสต์ได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่เคยได้รับ

ค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการที่กองกรีสต์จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการจัดเป็นแหล่งรายได้หลัก ของกองกรีสต์ ทำให้กองกรีสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการผิดนัดชำระค่าเช่าและ/หรือค่าบริการ และ/หรือ ยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนดได้ ทั้งนี้เนื่องด้วยมาหลายสาเหตุ อาทิ ความผันผวนของสภาวะ เศรษฐกิจการเมืองในประเทศ ซึ่งส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจและภาคธุรกิจต่างๆ และหากมีการยกเลิกสัญญาเช่า และสัญญาบริการก่อนกำหนดและกองกรีสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาเพื่อทดแทนพื้นที่ว่างได้ หรือทรัพย์สินหลัก ของกองกรีสต์อาจประสบปัญหาการที่สัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการจำนวนมากครบกำหนดอายุในช่วงเวลาเดียวกัน หากผู้เช่าพื้นที่ทั้งหมดหรือบางส่วนไม่ต่ออายุสัญญาไม่ว่าด้วยเหตุผลใดก็ตาม อาจนำไปสู่การมีอัตราพื้นที่ว่างสูงขึ้นอย่าง มีนัยสำคัญ กรณีดังกล่าวย่อมส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองกรีสต์ รวมถึงความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ ในการต่ออายุสัญญาเดิมหรือการเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการใหม่ก็ตาม อาจเกิดเหตุการณ์ที่ กองกรีสต์ต้องยินยอมรับเงื่อนไขของสัญญาที่กองกรีสต์อาจได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่เคยได้รับตามสัญญาที่มีอยู่ปัจจุบัน โดยอาจเนื่องมาจากอุปสงค์การเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานที่ลดต่ำลง อุปทานพื้นที่เช่าอาคารสำนักงานที่เพิ่มมากขึ้นอย่าง มีนัยสำคัญ หรือภาวะทางเศรษฐกิจอื่นๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าหรือค่าบริการของผู้เช่า พื้นที่รายย่อยซึ่งกองกรีสต์ไม่อาจควบคุมได้ หากอัตราค่าเช่าพื้นที่และอัตราค่าบริการใหม่เมื่อมีการต่ออายุ หรือเมื่อมีการ เข้าทำสัญญาใหม่ต่ำกว่าอัตราที่คาดว่าจะได้รับอย่างมีนัยสำคัญแล้ว ย่อมส่งผลกระทบในทางลบต่อผลการดำเนินงานของ กองกรีสต์ รวมถึงความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้เช่นเดียวกัน

ดังนั้น เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น ผู้จัดการกองกรีสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการกำหนด และทบทวนกลยุทธ์เกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์ มีการจัดหาหน่วยงานผู้เชี่ยวชาญในการช่วยคัดเลือกผู้เช่ารายใหม่ มีมาตรการการคัดกรองผู้เช่าที่มีศักยภาพในการดำเนินธุรกิจ โดยพิจารณาความมั่นคงทางการเงิน มีประวัติที่ น่าเชื่อถือ และเป็นที่รู้จักและได้รับการยอมรับ รวมถึงในสภาวะการณ์ปัจจุบันได้เฝ้าระวังสถานการณ์อย่างสม่ำเสมอและ

ประเมินแนวโน้มของการต่อสัญญาเช่าและโอกาสในการยกเลิกสัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่และดำเนินการและใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการรักษาสถานผู้เช่าและผู้รับบริการในสถานะเศรษฐกิจที่ผันผวนและบรรเทาความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกรณีผู้เช่าและผู้รับบริการอาจผิดนัดชำระค่าเช่าและ/หรือค่าบริการ และ/หรือ ยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนดและ/หรือการครบกำหนดอายุสัญญาในเวลาที่ใกล้เคียงกัน และ/หรือการต่อสัญญาหรือเช่าทำสัญญาใหม่ภายใต้เงื่อนไขที่กองทรัสต์ได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่เคยได้รับ

อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าและผู้รับบริการตัดสินใจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการในคราวถัดไป ผู้เช่าและผู้รับบริการจะต้องบอกกล่าวล่วงหน้าโดยแจ้งให้กองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการทราบ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีนโยบายในการสำรวจความประสงค์ในการต่ออายุสัญญาของผู้เช่าเป็นระยะเวลาประมาณ 6 เดือนล่วงหน้า ก่อนการสิ้นสุดสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ซึ่งทำให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีระยะเวลาเตรียมการสำหรับการจัดหาผู้เช่ารายใหม่

3) ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

การบริหารจัดการกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพและประสบความสำเร็จตามเป้าหมายย่อมต้องอาศัยความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ และความชำนาญของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นสำคัญ

สำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยภาพรวม ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นผู้รับผิดชอบหลักในการบริหารจัดการธุรกิจตามปกติของกองทรัสต์และควบคุมการดำเนินธุรกิจเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ การที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการวางแผนและดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งการได้รับเงินปันผลทางการเงินที่ดี ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของผู้จัดการกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นจริงจะเป็นไปตามแผนกลยุทธ์ที่วางไว้ หรือสามารถทำได้ภายในเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสมหรือไม่

อนึ่ง สำหรับการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งหรือจะแต่งตั้งให้ ภิรัชแมนเนจเม้นท์เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำหน้าที่ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ภายใต้การกำกับดูแล นโยบาย และกลยุทธ์ที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ได้เข้าทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่รับผิดชอบในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมถึงการจัดหาผลประโยชน์และการประกอบธุรกิจของทรัพย์สินดังกล่าวตามนโยบายที่ได้รับจากผู้จัดการกองทรัสต์ อาทิ การหาผู้เช่าพื้นที่สำนักงานรายใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการ ปัจจุบัน การโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย การจัดการให้มีการบำรุงรักษาหรือพัฒนาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การจัดหาผลประโยชน์ โดยการบำรุงรักษาหรือพัฒนาทรัพย์สินดังกล่าวจะดำเนินการโดยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ทั้งนี้ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้อย่างเหมาะสมตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือหากมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือบุคลากรสำคัญของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่สามารถหาบุคลากรที่มีความสามารถทดแทนกันมาทดแทนได้ ย่อมอาจส่งผลกระทบต่อรายได้หรือค่าเช่าที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ประกอบการ ฐานะการเงิน มูลค่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ/หรือ ความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระของกองทรัสต์

4) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 อัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์อยู่ที่ประมาณร้อยละ 22.84 โดยมาจากเงินกู้ยืมจากธนาคาร มีมูลค่ารวมกันทั้งสิ้น 2,220 ล้านบาท กองทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงที่เกิดจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยในส่วนที่เป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวอาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุสัญญาเงินกู้ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและ/หรือเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินหรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่นๆ ภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน ผู้ให้กู้ อาจเลือกที่จะดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญาอันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน เช่น กำหนดให้จำนวนใดจำนวนหนึ่งหรือทั้งหมดภายใต้เอกสารทางการเงินใดๆ ถึงกำหนดชำระโดยพลัน หรือใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาหลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมด อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ได้นั้นอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์นั้นมีความสามารถที่จะสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง ประกอบกับกองทรัสต์มีอัตราส่วนการกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวมอยู่ในระดับที่ต่ำ

นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing) กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่อาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ หรือไม่ได้ข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับใหม่ที่ดีเท่ากับข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิมหรือในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอาจมีข้อสัญญาบางประการซึ่งจำกัดการดำเนินงานของกองทรัสต์โดยความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินที่กล่าวมาทั้งหมดนั้น อาจมีผลกระทบต่อสภาพคล่องของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรืออาจทำให้ประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงได้ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ตระหนักถึงความสำคัญ ความสามารถในการชำระหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ย ความสามารถในการก่อภาระผูกพัน และมีการวางแผนในการคืนเงินกู้ยืมและเลือกวิธีการหรือทางเลือกอื่น ๆ ที่จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์เป็นสำคัญ

5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศภัย ภัยโจรกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ

ภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศภัย ภัยโจรกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และยังสามารถก่อให้เกิดความสูญเสียหรือเสียหายแก่ชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้พื้นที่ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ เพื่อเป็นการบรรเทาความเสี่ยงภัยที่อาจเกิดขึ้น กองทรัสต์จึงจัดทำประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่เกิดต่อทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมถึงความคุ้มครองความเสียหายโดยอุบัติเหตุและจากภัยธรรมชาติต่างๆ เช่น ภัยไฟไหม้ ภัยฟ้าผ่า ภัยแผ่นดินไหว อุทกภัย ภัยโจรกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ ไว้สำหรับทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม ความคุ้มครองของบริษัทประกันภัยมีข้อจำกัดหรือข้อยกเว้นตามกรมธรรม์ประกันภัย โดยไม่ครอบคลุมหรือไม่อาจทำประกันภัย อาทิ ภัยที่เกิดจากการฉ้อโกง ความไม่ซื่อสัตย์ มลภาวะ ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์และอินเทอร์เน็ต ภัยเนื่องจากเชื้อรา ภัยการเคลื่อนไหวที่เกี่ยวกับการเมือง ภัยสงครามและการก่อการร้าย การก่อความไม่สงบของประชาชนถึงขนาดลุกฮือต่อต้านรัฐบาล รวมไปถึงภัยจากไซเบอร์ หรือเกิดจากหรือมีสาเหตุจากการแพร่กระจายของโรคติดต่อที่เป็นอันตราย เป็นต้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการจัดทำประกันให้เหมาะสมภายใต้เงื่อนไขที่ดีที่สุดเพื่อกองทรัสต์

6) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ แม้ว่ากองทรัสต์จะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินดังกล่าวอย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมาย และสัญญาที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่อัตราเงินชดเชยในกรณีที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสียอันเกิดจากเหตุต่างๆ หรือระยะเวลาการเอาประกันภัยในกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับการขาดรายได้ของกองทรัสต์ เช่น กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักที่กองทรัสต์จะเข้าทำสำหรับการขาดประโยชน์เป็นระยะเวลา 24 เดือน สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อาจไม่ครอบคลุม

ระยะเวลาที่แท้จริงที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในสินทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้ หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์

ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทรัสต์อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ หรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ดำเนินการจัดทำประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท (Property All Risks Insurance) กองทรัสต์และ/หรือผู้ให้กู้ เป็นหรือจะเป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและได้รับผลประโยชน์ร่วม ตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) โดยจะกำหนดวงเงินเอาประกันภัยไม่ต่ำกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทนก่อนหักค่าเสื่อมราคา (Full Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าการกำหนดวงเงินประกันภัยไม่ต่ำกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทนก่อนหักค่าเสื่อมราคา (Full Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน ตลอดระยะเวลาการเช่าแม้ว่าอายุของสัญญาเช่าจะเหลือน้อยลง มีความสมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับการลดวงเงินเอาประกันลงตามระยะเวลาการเช่าคงเหลือเพื่อประหยัดค่าเบี้ยประกันภัย เนื่องจากไม่มีผู้ใดสามารถคาดการณ์ได้ว่าความเสียหายดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินของกองทรัสต์จะเกิดขึ้นเมื่อใด และผลกระทบต่อความเสียหายทางเศรษฐกิจแก่กองทรัสต์อาจไม่คุ้มกับการประหยัดค่าเบี้ยประกันภัยที่จะต้องชำระในปีท้ายๆ ของระยะเวลาการเช่า อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการพิจารณากำหนดราคาในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์นั้น ดำเนินการโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) แต่การกำหนดวงเงินเอาประกันภัยนั้น ใช้วิธีพิจารณาจากมูลค่าต้นทุนทดแทนก่อนหักค่าเสื่อมราคา (Full Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน กองทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงในกรณีที่มูลค่าสิทธิการเช่าโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ในช่วงที่ทรัพย์สินได้รับความเสียหายอย่างร้ายแรงจนถึงขนาดที่ไม่สามารถดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ต่อไปได้ มีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าเงินชดเชยความเสียหายตามอัตราส่วนที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยโดยพิจารณาจากมูลค่าต้นทุนทดแทนก่อนหักค่าเสื่อมราคา (Full Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน ทำให้กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงินเนื่องจากกองทรัสต์อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการและจะดำเนินการให้กองทรัสต์เข้าทำการประกันภัยความรับผิดชอต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) และประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยจะกำหนดวงเงินประกันภัยตามที่กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสมและเพียงพอสำหรับการขาดประโยชน์ของกองทรัสต์ระหว่างการซ่อมแซมทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์หรือก่อสร้างใหม่โดยมีระยะเวลาการคุ้มครองไม่น้อยกว่า 24 เดือน โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผลประโยชน์ภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักดังกล่าว และ/หรือ ดำเนินการให้ผู้ให้กู้เป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและได้รับผลประโยชน์ร่วม ตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) เพื่อให้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้รับความคุ้มครองจากกรมธรรม์ประกันภัยความรับผิดชอต่อบุคคลภายนอกและกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก

7) ความเสี่ยงของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์ มีค่าใช้จ่ายและการะความรับผิดหลายด้าน

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ได้แก่ กฎหมายด้านสุขอนามัย กฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมมลภาวะทางอากาศ มลภาวะทางน้ำ การทิ้งของเสีย การควบคุมมลภาวะทางเสียง ภายใต้กฎหมายเหล่านี้ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ที่ควบคุมการดำเนินการและการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์อาจมีความรับผิด ซึ่งรวมถึงโทษปรับหรือโทษจำคุกหากฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าว หากมีการปนเปื้อน หรือเกิดมลภาวะต่างๆ หรือหากไม่สามารถแก้ไขมลภาวะต่างๆ ที่เกิดขึ้นอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีความรับผิด หรืออาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญในการนำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่า

อย่างไรก็ดี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการติดตาม ตรวจสอบคุณภาพน้ำ และมลภาวะอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังมีช่องทางรับข้อเสนอนแนะ และ/หรือ ข้อร้องเรียน เพื่อให้ผู้ที่อาจได้รับความเดือดร้อนรำคาญสามารถติดต่อหรือแจ้งข้อมูลให้กองทรัสต์ทราบเพื่อลดโอกาสและความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้น และสามารถจัดการความเดือดร้อนรำคาญนั้นได้ทัน่วงที

8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ในประเทศไทย และ/หรือการแก้ไขกฎหมาย กฎ หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง ซึ่งไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ผลการดำเนินงานและการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์ อาจได้รับผลกระทบ จากการมีผลบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ในประเทศไทย หรือการปรับปรุงมาตรฐานรายงานทางการเงิน รวมถึงการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ซึ่งอาจทำให้กระทบต่อการคิดคำนวณการเงินและผลดำเนินงานของกองทรัสต์ และอาจกระทบต่อการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ดีตาม

บริษัทมีการติดตามการมีผลบังคับใช้ เปลี่ยนแปลง แก้ไข ของมาตรฐานทางการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กฎระเบียบที่เกี่ยวข้องต่างๆ รวมถึงศึกษาแนวทางปฏิบัติเพื่อเตรียมความพร้อม และวางแผนการดำเนินงานให้สอดคล้องกับมาตรฐาน และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

9) ความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดินจากหน่วยงานของรัฐ

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ และกองทรัสต์อาจได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของบริษัท และเงินลงทุน ทั้งนี้จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

10) ความเสี่ยงในมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทรัสต์ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งการประเมินมูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจลดลงตามระยะเวลาสิทธิการเช่าที่เหลืออยู่เมื่อใกล้หมดอายุสิทธิการเช่านั้น ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ และ/หรือการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

11) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการต่อสัญญาในอนาคตของสิทธิในการใช้ทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส

สำหรับโครงการรถไฟฟ้าแอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ โดยมีบริษัท ภิรัชบุรี จำกัด เป็นผู้เข้าทำสัญญาเชื่อมต่อพื้นที่กับบริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ("บริษัทบีทีเอส") เพื่อเชื่อมต่อพื้นที่บางส่วนของสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) พร้อมพงษ์ เข้ากับพื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการรถไฟฟ้าแอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ในบริเวณชั้น M และโครงการรถไฟฟ้าแอร์ แอท ไบเทค โดยมีบริษัท ปริณทร จำกัด เป็นผู้เข้าทำบันทึกข้อตกลงอนุญาตก่อสร้างทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทคกับพื้นที่บางส่วนของสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) บางนา-กรุงเทพมหานคร ซึ่งทั้งสองโครงการมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นทางสัญจรของบุคคลทั่วไปในการผ่านเข้าออกระหว่างรถไฟฟ้าและทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ซึ่งระยะเวลาของสัมปทานในการดำเนินการจะหมดอายุสัมปทานสำหรับโครงการรถไฟฟ้าแอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ในปี พ.ศ. 2572 ในส่วนของโครงการรถไฟฟ้าแอร์ แอท ไบเทค ในปีพ.ศ. 2565 ได้มีการการต่ออายุสัมปทานเรียบร้อยแล้ว ทำให้โครงการรถไฟฟ้าแอร์ แอท ไบเทคจะหมดอายุสัมปทานในปีพ.ศ. 2570 กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในอนาคตที่อาจไม่สามารถใช้ทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) เข้ากับพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ หรืออาจมีภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นอันเนื่องมาจากสัญญาฉบับใหม่กับผู้ดำเนินการบริหารระบบการเดินรถไฟฟ้าในขณะนั้น ซึ่งหากกองทรัสต์ไม่สามารถใช้สิทธิในการเชื่อมต่อพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์กับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส

(BTS) อาจส่งผลกระทบต่อความสะดวกในการสัญจรสำหรับผู้เช่าหรือผู้ใช้บริการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ใช้บริการรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) หรือในกรณีที่เกิดภาระค่าใช้จ่ายที่เพิ่มมากขึ้นในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อีกทางหนึ่งด้วย อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) เข้ากับพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ ผู้เช่าหรือผู้ใช้บริการในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ยังคงสามารถใช้ทางเข้าออกปกติของสถานีรถไฟฟ้าบริเวณด้านหน้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ตามปกติ

12) ความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์ที่อาจลดลงจากราคาที่ผันผวนตามสภาวะตลาดที่ผันผวน

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ได้ทำการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นผลให้สามารถทำการแลกเปลี่ยนการซื้อขายภายในตลาดหลักทรัพย์ (ตลาดรอง) ทำให้อาจมีโอกาสเกิดความเสี่ยงที่ราคาของหน่วยทรัสต์จะเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากปัจจัยต่างๆ ที่ผันผวน อาทิเช่น สภาวะเศรษฐกิจการลงทุน ปัจจัยทางการเมืองทั้งในและต่างประเทศ คู่แข่งทางธุรกิจ อัตราดอกเบี้ยทั้งในและต่างประเทศ เป็นต้น

13) ความเสี่ยงจากการกระจายการลงทุนของกองทรัสต์น้อย

ปัจจุบัน ณ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ระยะยาวจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และโครงการริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ทำให้มีการกระจายความเสี่ยงด้านสถานที่ตั้งของโครงการเพื่อลดความผันผวนของการลงทุน จากเดิมมีเพียงโครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์เพียงโครงการเดียว ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงการลงทุนอันเนื่องมาจากการไม่กระจายการลงทุนได้ อย่างไรก็ตามการกระจายการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ในด้านของทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีเพียง 2 แห่งเท่านั้น ทั้งนี้ทางผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญในการกระจายการลงทุนและกำหนดกลยุทธ์การลงทุนเพื่อการกระจายการลงทุนของกองทรัสต์ในอนาคต

14) ความเสี่ยงที่เกิดจากพฤติกรรมการทำงานที่สำนักงานของผู้เช่าเปลี่ยนแปลงไป โดยมีนโยบายการลดขนาดพื้นที่เช่า ภายหลังสถานการณ์โควิด 19 บริษัทเอกชนหลายๆ แห่งมีนโยบาย WFH และ Hybrid Working มากขึ้น

ในปี 2566 เป็นช่วงภายหลังจากการคลี่คลายของการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) ส่งผลให้ผู้เช่าในบางธุรกิจปรับนโยบายการทำงานให้มีความยืดหยุ่นมากขึ้น โดยปรับให้อยู่ในรูปแบบของการ Work From Home และในรูปแบบของการ Hybrid Working จึงเป็นเหตุให้ผู้เช่าเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมการเช่าพื้นที่สำนักงาน ความต้องการในการลดขนาดพื้นที่เช่า และการต่อรองอัตราค่าเช่า รวมไปถึงการพิจารณาย้ายสำนักงานไปยังอาคารสำนักงานที่มีอัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่า

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ติดตามสถานการณ์ดังกล่าวอย่างใกล้ชิดเพื่อให้ทราบถึงสถานการณ์ของผู้เช่า อีกทั้งเตรียมพร้อมในการวางกลยุทธ์และปรับเปลี่ยนแผนงานเพื่อรองรับการบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้สอดคล้องกับรูปแบบและความต้องการของผู้เช่าอาคารสำนักงานในอนาคตทั้งในระยะสั้นและระยะยาว

15) ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้กริชแมนเนจเม้นท์เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตามเนื่องจากกริชแมนเนจเม้นท์ยังทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่อาคารสำนักงานอื่นที่กริชบุรี และ/หรือ บริษัทในเครือของกริชบุรีเป็นเจ้าของทรัพย์สิน ได้แก่

- 1) โครงการสมัชชาพาณิชย์ 2 (United Business Centre II; UBC II) ตั้งอยู่บริเวณถนนสุขุมวิท โดยโครงการอยู่ภายใต้สิทธิการเช่าระยะยาวของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ (POPF)
- 2) โครงการริชทาวเวอร์ แอท สาทร ตั้งอยู่บริเวณถนนสาทร
- 3) โครงการซัมเมอร์ ลาซาล ตั้งอยู่บริเวณถนนลาซาล

ดังนั้น การจัดหาผลประโยชน์และการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จึงอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออัตราการเช่าพื้นที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน รายได้ และกำไรที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนได้ กล่าวคือในกรณีที่มีผู้ประสงค์ที่จะเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานรายใหม่ และอาคารสำนักงานมากกว่าหนึ่งโครงการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทำหน้าที่บริหารให้ (รวมถึงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์) ยังมีผู้เช่าไม่ครบ และยังสามารถนำพื้นที่ออกให้เช่าได้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจนำเสนออาคารสำนักงานอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ประสงค์ที่จะเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานรายใหม่พิจารณา ทำให้ผู้ประสงค์ที่จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวอาจตัดสินใจเช่าพื้นที่อาคารที่มีใช้พื้นที่อาคารสำนักงานของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าโอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้นมีความเสี่ยงต่ำเนื่องด้วยเหตุผลหลายประการ กล่าวคือ สำหรับโครงการสมัชชชาวณิช 2 แม้ว่าโครงการกรีฑาเวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และโครงการสมัชชชาวณิช 2 จะตั้งอยู่บนทำเลใกล้เคียงกัน แต่ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้าแตกต่างกัน และโครงการสำนักงานทั้งสองโครงการดังกล่าวมีตำแหน่งทางการตลาดที่แตกต่างกัน ทั้งในแง่ของระดับทางการตลาดและอัตราค่าเช่าและค่าบริการ กล่าวคือโครงการกรีฑาเวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ เป็นอาคารสำนักงานเกรด A ในขณะที่โครงการสมัชชชาวณิช 2 เป็นอาคารสำนักงานเกรด B ซึ่งจะมีความแตกต่างกันในองค์ประกอบที่สำคัญตามนิยามอาคารสำนักงานเกรด A ของบริษัท โจนส์แลง ลาสซาลส์ (JLL) อาทิเช่น

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

ซึ่งในการเจรจาเช่าพื้นที่ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกลุ่มลูกค้า โดยทั่วไปกลุ่มลูกค้าจะมีการระบุลักษณะพื้นที่เช่าและช่วงอัตราค่าเช่าที่ต้องการกับทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในเบื้องต้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งบริษัทไทยและบริษัทต่างชาติที่มีชื่อเสียง จะมีเกณฑ์ในการคัดเลือกพื้นที่สำนักงานที่ชัดเจน จากนั้น ทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะนำเสนอพื้นที่เช่าของอาคารสำนักงานทุกอาคารภายใต้การบริหารที่มีลักษณะตรงกับความต้องการดังกล่าว จึงช่วยลดโอกาสการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เนื่องด้วยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของอาคารทั้งสองมีลักษณะแตกต่างกันตามรูปแบบทางการตลาด และอัตราค่าเช่าและค่าบริการของแต่ละโครงการ

สำหรับโครงการกรีฑาเวเวอร์ แอท สาทร ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าโครงการดังกล่าวได้รับการออกแบบแตกต่างจากอาคารสำนักงานทั่วไป โดยเป็นตึกอาคารสำนักงานขนาดย่อมประเภท Low-rise สูงไม่เกิน 4 ชั้น ดัดแปลงจากอาคารเก่า จึงมีลักษณะเฉพาะ ไม่ได้อยู่ภายใต้การจดทะเบียนอาคารสำนักงานโดยทั่วไป ทั้งนี้ กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการกรีฑาเวเวอร์ แอท สาทรจะเป็นกลุ่มผู้เช่ารายเล็กถึงกลางที่ต้องการคุณสมบัติพื้นที่อาคารสำนักงานที่แตกต่างจากโครงการกรีฑาเวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และ โครงการกรีฑาเวเวอร์ แอท ไบเทค เนื่องจากโครงการกรีฑาเวเวอร์ แอท สาทรมีระบบอาคารที่มีประสิทธิภาพในการใช้งานน้อยกว่าอาคารพื้นที่สำนักงานเกรด A โดยทั่วไป เช่น ไม่มีระบบควบคุมการเข้าออกระหว่างชั้นโดยลิฟต์ ทำให้ไม่ตอบสนองต่อผู้เช่าอาคารที่เป็นกลุ่มลูกค้าบริษัทขนาดใหญ่ เป็นต้น การที่อาคารมีคุณสมบัติที่แตกต่างกัน ยังส่งผลให้มีอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่แตกต่างกัน จึงทำให้โอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และโครงการกรีฑาเวเวอร์ แอท สาทร เป็นไปได้น้อย

สำหรับโครงการซัมเมอร์ ลาสซาล แม้ว่าจะตั้งอยู่ในทำเลบางนาเช่นเดียวกับโครงการกรีฑาเวเวอร์ แอท ไบเทค แต่ทำเลที่ตั้งมีความห่างจากสถานีรถไฟฟ้าแตกต่างกันมาก โครงการซัมเมอร์ ลาสซาล ประกอบด้วย อาคารสำนักงานขนาดย่อมประเภท Low-rise ทั้งนี้ ด้วยรูปแบบอาคารที่มีความแตกต่างกันดังกล่าว ทางผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าโอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และโครงการซัมเมอร์ ลาสซาล จึงเป็นไปได้น้อยเช่นกัน

อย่างไรก็ตาม หากในอนาคตมีทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงานที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของกรีฑาแมนเนจเม้นท์ในตำแหน่งทางการตลาด ทำเลที่ตั้ง และเกรดที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งด้านผลประโยชน์ขึ้นกับกองทรัสต์ (โครงการอาคารสำนักงาน ไม่ว่าจะเป็นอาคารใดอาคารหนึ่ง และ/หรือทั้งหมดที่มีคุณสมบัติและอยู่ในเกรดเทียบเคียงกันกับทรัพย์สินที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ที่อาจมีการพัฒนาขึ้นบนพื้นที่

โครงการไบเทค) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะปฏิบัติหน้าที่ในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยเพื่อเช่าพื้นที่และให้บริการในทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์ และรักษาผู้เช่ารายย่อยที่มีอยู่เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ โดยจะไม่ดำเนินการใดๆ โดยทุจริตหรือไม่เป็นธรรมอันส่งผลให้ผู้เช่ารายย่อยที่เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์ในปัจจุบันยกเลิกสัญญา หรือไม่ต่อสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการพื้นที่ดังกล่าว และเข้าทำสัญญาเพื่อเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานอื่นของผู้ให้สัญญาหรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยอันไม่ชอบธรรม ทั้งนี้ เว้นแต่ผู้เช่ารายย่อยมีความประสงค์จะขอย้ายหรือเฉพาะเจาะจงอาคารสำนักงานอื่นของผู้ให้สัญญาเอง และจะดำเนินการให้กลุ่มบุคคลเดียวกันตกลงว่าจะไม่นำข้อมูลทางการค้าใดๆ ของกองทรัสต์ไปใช้เพื่อประโยชน์ไม่ว่าแก่ตนเองหรือบุคคลอื่นใด ทั้งนี้ เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งด้านผลประโยชน์ในอนาคต

ในกรณีที่มิโครงการใหม่ประเภทอาคารสำนักงานภายในบริเวณโครงการไบเทค และทรัพย์สินที่จะเช่าลงทุนมีขนาดพื้นที่ว่างให้เช่าที่ตรงตามวัตถุประสงค์ของผู้สนใจเช่าพื้นที่ที่เทียบเท่าหรือใกล้เคียงกัน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำการยื่นเสนอพื้นที่ให้เช่าสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนแก่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ และผู้เช่ารายย่อยรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติม (“ผู้สนใจเช่าพื้นที่”) ก่อนการเสนอพื้นที่ให้เช่าของโครงการในอนาคตให้ผู้สนใจเช่าพื้นที่พิจารณา และหากมีผู้สนใจเช่าพื้นที่ระบุมความสนใจเช่าพื้นที่ของโครงการในอนาคตเป็นการเฉพาะเจาะจง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำการยื่นเสนอพื้นที่ให้เช่าในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนแก่ผู้สนใจเช่าพื้นที่พร้อมกันกับการเสนอพื้นที่ให้เช่าของโครงการในอนาคต ทั้งนี้ เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งด้านผลประโยชน์ในอนาคตภายในบริเวณโครงการในอนาคต

นอกจากนี้ ภิรัชบุรีได้ให้ข้อตกลงแก่กองทรัสต์ตามที่ระบุในสัญญาตกลงกระทำการ ซึ่งรวมถึงการดำเนินการให้กลุ่มบุคคลเดียวกัน¹ ให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการซื้อ และ/หรือเช่า (Option to Buy/Lease) โครงการในอนาคต² (เฉพาะโครงการในพื้นที่โครงการไบเทค) ตลอดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง เมื่อโครงการในอนาคตมีคุณสมบัติครบถ้วนตามเงื่อนไขตามที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ แม้ว่าปัจจุบันบริษัซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินโครงการในอนาคตไม่ได้เป็นคู่สัญญากับกองทรัสต์ในสัญญาตกลงกระทำการ ในกรณีที่ภิรัชบุรี หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของภิรัชบุรีไม่ปฏิบัติตามข้อสัญญาดังกล่าว กองทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกค่าเสียหายตามที่เกิดขึ้นจริงจากภิรัชบุรีจากการไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงกระทำการของภิรัชบุรี หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของภิรัชบุรีได้ รวมทั้ง กองทรัสต์ยังได้สิทธิในการทำข้อเสนอซื้อ (Right to Offer) จากภิรัชบุรี สำหรับกรณีที่มีการก่อสร้างโครงการใหม่ที่มีลักษณะเป็นอาคารสำนักงานตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการสำหรับการลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ อันจะช่วยลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของภิรัชแมนเนจเม้นท์ได้

หมายเหตุ:

- /1 กลุ่มบุคคลเดียวกันดังกล่าวรวมถึงบริษั ซึ่งปัจจุบันบริษัเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินในโครงการไบเทค โดยมี ภิรัชบุรีเป็นผู้ให้สัญญากับกองทรัสต์ตามสัญญาตกลงกระทำการ
- /2 โครงการในอนาคต หมายถึงโครงการอาคารสำนักงาน ไม่ว่าจะเป็นอาคารใดอาคารหนึ่ง และ/หรือทั้งหมดที่มีคุณสมบัติและอยู่ในเกรดเทียบเคียงกันกับทรัพย์สินที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ที่อาจมีการพัฒนาขึ้นบนพื้นที่โครงการไบเทค

16) ความเสี่ยงเกี่ยวกับงานระบบบางส่วนของโครงการอาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ไม่อยู่ในพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุน และปัจจุบันเป็นพื้นที่ของเจ้าของทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้การจดทะเบียนจำนอง

พื้นที่บางส่วนในอาคารโครงการศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค ซึ่งเป็นที่ตั้งของงานระบบบางส่วนของโครงการภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ที่กองทรัสต์เช่าลงทุน (ได้แก่ ที่ตั้งของระบบปรับอากาศภายในอาคารแบบชุดระบายความร้อนด้วยเครื่องผลิตน้ำเย็น (Chillers) หอผึ่งน้ำเย็น (Cooling towers) และปั๊มสูบน้ำ) และพื้นที่บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 13542, 13543 และ 44198 รวมถึงพื้นที่บางส่วนในอาคารโครงการศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค เป็นที่ตั้งของงานระบบบางส่วนของที่เข้าร่วมกันระหว่างโครงการศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทคและโครงการภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ได้จดทะเบียนจำนองเป็นประกันกับธนาคารผู้ให้กู้ของบริษั ซึ่งหากที่ดินและอาคารดังกล่าวถูกบังคับจำนอง กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการถูกรอนสิทธิจากเจ้าของใหม่ (ผู้ซื้อที่ดินและอาคารดังกล่าวจากการบังคับจำนอง) ทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่ดังกล่าวได้อย่างสะดวก หรือเจ้าของใหม่ (ผู้ซื้อที่ดินและอาคารดังกล่าวจากการบังคับจำนอง) อาจผิดสัญญาไม่ให้กองทรัสต์ใช้พื้นที่ดังกล่าว

อย่างไรก็ดี เนื่องจากพื้นที่งานระบบบางส่วนของการอาคารภัริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งตั้งอยู่บนพื้นที่ของอาคารที่มีภาระการจำนองนั้นคิดเป็นพื้นที่อาคารรวมประมาณ 1,187 ตารางเมตร เป็นเพียงทรัพย์สินส่วนสนับสนุน ไม่ได้เป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะใช้จัดหาประโยชน์เป็นหลัก อีกทั้งบริบทดำเนินการจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินและพื้นที่อาคารซึ่งรวมถึงพื้นที่ที่มีภาระการจำนองให้แก่กองทรัสต์เป็นระยะเวลา 30 ปี เท่ากับระยะเวลาการเช่า เพื่อให้กองทรัสต์มีทรัพย์สินสิทธิเหนือพื้นที่ตั้งงานระบบสาธารณูปโภคอันเป็นทรัพย์สินส่วนสนับสนุน รวมถึงทรัพย์สินที่ใช้ร่วมกันนอกจากนี้ กองทรัสต์จะจัดให้มีข้อตกลงภายใต้สัญญาตกลงกระทำการกับบริบทว่าหากเกิดกรณีใดๆ ที่ทำให้การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ติดจำนองของกองทรัสต์เสื่อมลง บริบทในฐานะผู้ให้เช่าจะดำเนินการใดๆ เพื่อให้กองทรัสต์มีงานระบบต่างๆ ที่สนับสนุนทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งของกองทรัสต์ให้สามารถใช้ได้ตลอดระยะเวลาการเช่า

17) ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์

ในอนาคตภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากการประกอบกิจการของกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่า ซึ่งอาจจะทำให้ภาระค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์สูงขึ้นในอนาคต





การกำกับดูแลองค์กร

บริษัทมีการกำกับดูแลองค์กรให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัท จัดให้มีคู่มือระบบการทำงานและระบบการควบคุมภายในเพื่อกำหนดหน้าที่และขอบเขตในการปฏิบัติงานของบริษัทในแต่ละส่วนงาน โดยมีคณะกรรมการบริษัทจำนวน 1 ชุด ประกอบไปด้วย กรรมการบริษัทจำนวน 5 คน โดยจำนวน 2 คน เป็นกรรมการอิสระ ทั้งนี้ บริษัทไม่ได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย

การประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์

1) ข้อกำหนดในการประชุม กระบวนการในการประชุม

บริษัท ภิรัช รัท แมนเนจเม้นท์ จำกัด มีการจัดการประชุมคณะกรรมการบริษัท ทุกไตรมาส โดยกำหนดให้ กรรมการบริษัทต้องเข้าประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งจึงจะถือว่าครบองค์ประชุม และมติที่ขออนุมัติจะชี้ขาดตามเสียงข้างมากของกรรมการที่เข้าร่วมประชุม กรรมการที่มีส่วนได้เสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงในเรื่องนั้นๆ ซึ่งมีวาระทั่วไปที่สำคัญดังนี้

(ก) เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่อรับทราบ

- 1) ผลดำเนินงานทั้งในส่วนของบริษัทฯ และของกองทรัสต์
- 2) ความคืบหน้าเรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์
- 3) การติดตามความเสี่ยงของกองทรัสต์ รวมถึงแนวทางในการบรรเทาความเสี่ยง
- 4) รายงานคำถามจากนักลงทุน และอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับนักลงทุนสัมพันธ์
- 5) เรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

(ข) เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่ออนุมัติ

- 1) งบการเงินของกองทรัสต์
- 2) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 3) การลดทุนของกองทรัสต์
- 4) งบประมาณของกองทรัสต์ แผนธุรกิจ รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ที่ได้จัดทำขึ้น โดยบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 5) การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ รวมถึงรายการระหว่างกันและรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์
- 6) เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ อาทิ การจัดประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำปี
- 7) เรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

(ค) รับรองรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ผ่านมา

ในการประชุมมีการเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านมีอิสระในการแสดงความคิดเห็นก่อนการลงคะแนน และมีการสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุม และมีการจัดทำบันทึกการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษร และมีการจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองแล้วไว้เป็นหลักฐาน นอกจากนี้ ในการจัดประชุมคณะกรรมการบริษัทอาจใช้วิธีการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ก็ได้

2) ธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

ในปี 2567 ทางผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติ และรับทราบ การดำเนินงานที่สำคัญของกองทรัสต์ ดังนี้

ครั้งที่ประชุม คณะกรรมการบริษัท	วันที่ประชุม	เรื่อง/วาระที่พิจารณา ธุรกรรมที่สำคัญ	มติที่ประชุม	เหตุผลในการพิจารณา
1 / 2567	22 ก.พ. 2567	<ul style="list-style-type: none"> เงินจ่ายแก่ผู้ถือหุ้น หน่วยกฤษฎีประจำปี ไตรมาส 4 ปี 2566 วิธีการประชุมผู้ถือหุ้น หน่วยกฤษฎี ประจำปี 2567 	<ul style="list-style-type: none"> ให้จ่ายประโยชน์ ตอบแทนใน อัตราหน่วยละ 0.1607 บาท ในวันที่ 28 มีนาคม 2567 จัดการจัดการ สื่อสารสองทาง (Two-way communication) แบบพบปะกับผู้ถือหุ้น หน่วยกฤษฎีโดยตรง 	<ul style="list-style-type: none"> เพื่อให้เป็นไปตาม สัญญาก่อตั้งกฤษฎี และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้เป็นไปตาม ที่ประกาศ ก.ล.ด. กำหนด
2 / 2567	9 พ.ค. 2567	<ul style="list-style-type: none"> เงินจ่ายแก่ผู้ถือหุ้น หน่วยกฤษฎีประจำปี ไตรมาส 1 ปี 2567 	<ul style="list-style-type: none"> ให้จ่ายประโยชน์ ตอบแทนในอัตรา หน่วยละ 0.1515 บาท ในวันที่ 6 มิถุนายน 2567 	<ul style="list-style-type: none"> เพื่อให้เป็นไปตาม สัญญาก่อตั้งกฤษฎี และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
3 / 2567	8 ส.ค. 2567	<ul style="list-style-type: none"> เงินจ่ายแก่ผู้ถือหุ้น หน่วยกฤษฎีประจำปี ไตรมาส 2 ปี 2567 	<ul style="list-style-type: none"> ให้จ่ายประโยชน์ ตอบแทนในอัตรา หน่วยละ 0.0872 และจ่าย เงินลดทุนในอัตรา หน่วยละ 0.0643 บาท ในวันที่ 5 กันยายน 2567 	<ul style="list-style-type: none"> เพื่อให้เป็นไปตาม สัญญาก่อตั้งกฤษฎี และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
5 / 2567	6 พ.ย. 2567	<ul style="list-style-type: none"> เงินจ่ายแก่ผู้ถือหุ้น หน่วยกฤษฎีประจำปี ไตรมาส 3 ปี 2567 	<ul style="list-style-type: none"> ให้จ่ายประโยชน์ ตอบแทนในอัตรา หน่วยละ 0.1515 ในวันที่ 13 ธันวาคม 2567 	<ul style="list-style-type: none"> เพื่อให้เป็นไปตาม สัญญาก่อตั้งกฤษฎี และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญในการดูแลการใช้ข้อมูลภายใน มีการกำหนดนโยบายให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานให้ปฏิบัติตามกฎหมาย ประกาศ กฎเกณฑ์ คำสั่ง ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยมีมาตรการและวิธีการ ดังนี้

1) การเปิดเผยการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร และพนักงาน

บริษัทจัดให้มีการรายงานข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร และพนักงาน เริ่มเข้าดำรงตำแหน่ง และดำเนินการจัดให้มีการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน หรือการเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปี หนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูล หรือเปิดเผยในช่องทางอื่นๆ เป็นต้น

นอกจากนี้บริษัทจัดให้มีการรับแจ้งรายงานเปลี่ยนแปลงการถือครองหน่วยทรัสต์ต่อแผนกกำกับกับการปฏิบัติงาน เมื่อกรรมการ ผู้บริหารได้รายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ วิธีการในประกาศที่เกี่ยวข้อง กำหนดผ่านระบบของสำนักงาน ก.ล.ด. แล้ว

อีกทั้งกรรมการและผู้บริหารต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวังและซื่อสัตย์สุจริต โดยจะต้องตัดสินใจโดยไม่มีส่วนได้เสีย ไม่ว่าจะโดยตรงหรือทางอ้อมในเรื่องที่ตัดสินใจ จึงจะทำให้ข้อมูลในการรายงานการถือครองหน่วยทรัสต์ดังกล่าวนี้เป็นประโยชน์ต่อการติดตามดูแลให้การทำหน้าที่ของกรรมการและผู้บริหารเป็นไปตามหลักการ

2) แนวทางการป้องกันและดูแลการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน

บริษัทได้มีการกำหนดแนวทางการป้องกันการล่วงรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน โดยมีการแบ่งแยกส่วนงานและบุคลากรภายในบริษัทและจำกัดขอบเขตเฉพาะผู้ที่ปฏิบัติงานที่อาจได้รับข้อมูลภายในตามหลักการ Need to Know Basic และกำหนดสิทธิและบทบาทสิทธิในการเข้าถึงข้อมูล เพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายใน มีการมีการจัดพื้นที่อาณาเขตบริเวณห้องทำงานแยกออกมาต่างหาก และกำหนดให้พนักงานที่อาจจะล่วงรู้ข้อมูลภายในต้องเก็บรักษาข้อมูลภายในให้เป็นความลับ ไม่ให้เปิดเผยต่อบุคคลอื่น หรือนำข้อมูลไปใช้เพื่อประโยชน์ของตนเองและบุคคลอื่น

นอกจากนี้ บริษัทมีการดูแลการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน โดยกำหนดระยะเวลาการห้ามการซื้อขาย (รวมถึงการโอนและรับโอน) หน่วยทรัสต์และประกาศให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกท่านของบริษัททราบล่วงหน้าถึงช่วงเวลาของบริษัทอยู่ระหว่างการพิจารณาข้อมูลที่มีนัยสำคัญต่อการตัดสินใจอันอาจมีผลกระทบต่อราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์หรือหลักทรัพย์ ซึ่งเป็นข้อมูลสำคัญที่ยังไม่ถูกเปิดเผยต่อสาธารณะ จนถึงภายหลังข้อมูลดังกล่าวได้เผยแพร่ต่อสาธารณะแล้ว รวมถึงติดตามการตรวจสอบการซื้อขาย (รวมถึงการโอนและรับโอน) หน่วยทรัสต์ของกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และการถือครองหน่วยทรัสต์ของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานเพื่อให้แน่ใจว่ากรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทปฏิบัติตามนโยบาย แนวทาง และระเบียบภายในของบริษัท รวมทั้งระเบียบ กฎเกณฑ์ และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

อนึ่ง หากพนักงานฝ่าฝืนข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานในส่วนนี้ไม่ว่าจะกรณีใดก็ตาม อันเป็นเหตุให้บริษัท หรือกองทรัสต์ได้รับความเสียหาย เสื่อมเสียชื่อเสียง พนักงานจะถูกลงโทษทางวินัยในสถานหนักหรืออาจถูกบริษัทเลิกจ้างโดยไม่จ่ายค่าชดเชย นอกจากนี้บริษัทอาจจะพิจารณาดำเนินคดีทั้งทางแพ่งและทางอาญา (ถ้ามี) กับผู้ฝ่าฝืนจนถึงที่สุด

การพิจารณาคัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทรัสต์

กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาคัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และการบริหารจัดการกองทรัสต์

- 1) หลักเกณฑ์ในการลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต หากกองทรัสต์จะมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และมีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - 1.1) ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนอาจจะตั้งอยู่ในประเทศไทยหรือในต่างประเทศก็ได้ โดย กองทรัสต์จะเน้นการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงาน พื้นที่สำนักงานให้เช่า และอาคารพาณิชย์อื่นๆ ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินประเภทอื่นนอกจากทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงาน พื้นที่สำนักงานให้เช่า และอาคารพาณิชย์ หากผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการศึกษา รวมถึงประเมินปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และเห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - 1.2) การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สามารถลงทุนเพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิการเช่าระยะยาวได้อย่างใดอย่างหนึ่งหรือ หรือทั้ง 2 อย่างก็ได้
 - 1.3) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
 - 1.4) นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังอาจทำการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อม โดยเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ โดยการลงทุนดังกล่าวจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - 1.5) ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่น โดยดำเนินการให้เป็นไปในทำนองเดียวกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับกองทรัสต์ที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตรง จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์

- 1.6) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องมีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- 1.7) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายเพิ่มเติมรวมกับจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ยังไม่แล้วเสร็จ ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำรายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลักทุกรอบระยะเวลาตามประกาศที่เกี่ยวข้องและสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด โดยเปิดเผยรายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลักและเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์
- 1.8) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนการลงทุนในทรัพย์สินหลักทางตรงและทางอ้อมไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี เว้นแต่รอบระยะเวลาบัญชีสุดท้ายก่อนสิ้นอายุกองทรัสต์
- 1.9) ผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินหกเดือนก่อนวันยื่นคำขอ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสองราย
 - (ข) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม (ก) ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ได้ ทั้งนี้ในกรณีที่ไม่มีปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (1) เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น
 - (2) เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล
 - (3) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล
- 2) วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์
 - 2.1) ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง จะดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (ก) ตรวจสอบหรือสอบทาน (Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่น ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย สภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนและความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง โดยในกรณีที่เจ้าของผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย
 - (ข) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์
 - 2.2) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้
 - (ก) ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
 - (1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์

- (3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - (4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - (5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- (ข) ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
- (1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - (2) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสิบขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - (3) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินหลักข้างต้น จะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย
- (ค) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องกำหนดหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ดังต่อไปนี้
- (1) หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุมแล้วแต่กรณี ซึ่งแสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
 - (2) หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

การจัดหาผลประโยชน์ นโยบาย และกระบวนการจัดหาผู้เช่า

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง ให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และให้บริการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการให้ใช้พื้นที่หรือการให้เช่าเท่านั้น ทั้งนี้กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น เว้นแต่ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์หรือระหว่างสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ กองทรัสต์อาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นดังกล่าวเป็นการชั่วคราวได้
- 2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น จะต้องมีข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าไว้ล่วงหน้าอย่างแน่นอน และอาจกำหนดค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่าเพิ่มเติม และเปิดเผยข้อมูลข้อตกลงดังกล่าวในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายงานข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี
- 3) ห้ามมิให้กองทรัสต์ให้ใช้พื้นที่หรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง กองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิมเพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้ในลักษณะเดิม ซึ่งครอบคลุมถึงวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินเพียงพอและเหมาะสม

ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้ทรัสต์ในนามของกองทรัสต์ และ/หรือผู้ให้กู้ในกรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน (ถ้ามี) เป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วมในการประกันดังกล่าว (เว้นแต่ประกันภัยความรับผิดชอบบุคคลภายนอก) หรือในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าพื้นที่อาคาร หรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน มีการประกันภัยในวงเงินที่เหมาะสม และหากทรัสต์ในนามของกองทรัสต์มิได้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยในการประกันภัยดังกล่าว เนื่องจากเหตุใดๆ เช่นการเข้าเป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัย ดังกล่าวขัดกับข้อกำหนดในสัญญาเช่าหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่ามีมาตรการหรือกลไกที่เหมาะสมเพียงพอในการนำเงินค่าสินไหมทดแทนมาสร้างทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนขึ้นใหม่เพื่อให้หาประโยชน์ได้ต่อไป และ/หรือชดเชยให้แก่กองทรัสต์สำหรับการขาดประโยชน์ในการครอบครองทรัพย์สินที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน

- 5) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากภายนอกให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด และการบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

- 1) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในเรื่องความสามารถในการจัดหาผู้เช่า ผู้ใช้บริการ การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้ และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น
- 2) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ที่เรียกเก็บได้จริง หรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
- 3) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
- 4) จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมการปฏิบัติงาน
- 5) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้างผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้นเพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ เพื่อทดแทนรายเดิม อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินและสัญญา กู้ยืมเงินมีข้อกำหนดในการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยอาศัยเหตุตามที่กำหนดไว้จะกระทำได้อีกต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้กู้ยืมเงินของกองทรัสต์

การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้ดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - 1.1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการจัดทำหรือพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่าย เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ กำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้แต่ละเดือนและแต่ละปี ควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายเป็นไปตามแผนงบประมาณที่วางไว้ โดยแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
 - 1.2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่จูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ และลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - 1.3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดหารายได้ และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่าและ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ให้แก่กองทรัสต์ และควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามกลยุทธ์ที่วางไว้
 - 1.4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ หรือมีส่วนร่วมในการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ในแต่ละปี
 - 1.5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือมีส่วนในการกำหนดนโยบายค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่เพื่อให้อัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่เป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสถานะตลาดให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น
 - 1.6) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตามดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการกำหนดและใช้นโยบายและแผนปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษา และปรับปรุงทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้ลงทุนให้อยู่ในสภาพดีและจัดหาผลประโยชน์ได้
 - 1.7) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป
 - 1.8) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการครบถ้วน
 - 1.9) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตาม และควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่างๆ ให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด
 - 1.10) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - 1.11) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 2) ระบบในการติดตามควบคุม และสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - 2.1) จัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์ครบถ้วนถูกต้อง
 - 2.2) ไม่เรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนเกินความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดให้เรียกเก็บได้
 - 2.3) มีการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถใช้จ่ายจัดหาผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว

ในปี 2567 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติหน้าที่ถูกต้องและครบถ้วนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับมอบหมาย และไม่พบข้อผิดพลาดที่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินการของกองทรัสต์ฯ อย่างมีนัยสำคัญ

การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน โดยผู้จัดการกองทรัสต์ มีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนดังต่อไปนี้

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในปีที่ผ่านมา เพื่อให้การประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้รับผลกำไร และในกรณีที่ผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดหวัง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการวิเคราะห์อย่างละเอียดเพื่อหาสาเหตุและจะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดในการพัฒนาแผนงานในการดำเนินงานเพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ให้เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันในการสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายต่างๆ พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตรการเช่าและอัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ในขณะเดียวกัน ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันควบคุมและบริหารต้นทุนด้านการตลาดและความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- 3) ผู้จัดการกองทรัสต์ จะร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์พร้อมทั้งมีการควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้บริการ
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำงานกันอย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึง
 - 4.1) การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์โดยมีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาดระดับการให้บริการ และมีการกำหนดราคาค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ให้มีความเหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าในกลุ่มเป้าหมายที่กำหนด
 - 4.2) การดูแลและบำรุงรักษาพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน เช่น การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะและพื้นที่ส่วนกลาง และการปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน
 - 4.3) การปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน การบำรุงรักษาทรัพย์สินดังกล่าวให้ได้มาตรฐาน และการซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า
- 5) กองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนโดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า รวมถึงให้บริการต่างๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการเช่า โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยการให้เข้าชมสถานที่ของโครงการ และการเจรจากับผู้ที่สนใจจะเช่าพื้นที่
- 6) ผู้จัดการกองทรัสต์ จะจัดให้มีการประกันภัยอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - 6.1) การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วมในกรณีกองทรัสต์กู้ยืมเงิน หรือระบุให้ทรัสต์ในนามของกองทรัสต์เป็นผู้รับประโยชน์สำหรับกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้กู้ยืมเงิน (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
 - 6.2) การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ แก่กองทรัสต์หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว ให้กองทรัสต์โดยทรัสต์ทำประกันภัยความรับผิดชอบเฉพาะกรณีที่กองทรัสต์อาจถูกไล่เบียดให้ต้องรับผิดชอบ

- 6.3) การทำประกันภัยประเภทต่างๆ ของกองทรัสต์ให้มีการเอาประกันภัยตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์โดยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในสังหาริมทรัพย์นั้นๆ
- 7) การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - 7.1) ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - 7.2) ธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
 - 7.3) บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
 - 7.4) การคิดรายได้และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรม และมีความสมเหตุสมผล

คำตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการกองทรัสต์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.30 ต่อปี ของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์รวมกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในตราสารทางการเงิน และ/หรือเงินฝากสถาบันการเงิน ในกรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้คำนวณจากราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์หักออกด้วยจำนวนเงินลงทุนจากการจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าว โดยประเภทสิทธิการเช่าที่นำมาคำนวณค่าธรรมเนียมจะคิดเฉพาะช่วงระยะเวลาที่สิทธิการเช่ายังมีผลบังคับใช้เท่านั้น โดยจำนวนที่มีการเรียกเก็บจริงตามที่ระบุไว้ใน “ข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ เรื่องตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์” นอกจากนี้ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มาซึ่งสินทรัพย์ใหม่จะได้รับค่าธรรมเนียมไม่เกิน ร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ (กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์) และไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ (กรณีทรัพย์สินของบุคคลอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์) ซึ่งค่าธรรมเนียมดังกล่าวจะเป็นแรงจูงใจแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการสรรหาทรัพย์สินหลักใหม่แก่กองทรัสต์ อันก่อให้เกิดรายได้และสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างยั่งยืน

การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์มีแนวทางในการเปิดเผยข้อมูลต่างๆ ตามลักษณะของข้อมูล และเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยผู้รับผิดชอบในการพิจารณาข้อมูลก่อนเปิดเผยต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์คือ กรรมการผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ มีรายละเอียดดังนี้

การเปิดเผยข้อมูล	เหตุการณ์
เปิดเผยทันที	<ul style="list-style-type: none"> ข้อมูลที่เกี่ยวข้องต่อราคา การตัดสินใจลงทุน สิทธิประโยชน์ผู้ถือหน่วย ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงาน เช่น การจ่ายเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ล่วงหน้า รายงานโดยไม่ชักช้าเมื่อเกิดเหตุการณ์การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสังหาริมทรัพย์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์เกินสัดส่วนที่กำหนด
ภายใน 3 วันทำการ	<ul style="list-style-type: none"> ข้อมูลที่ไม่ส่งผลกระทบต่อโดยตรง แต่ควรเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนทราบ เช่นการแจ้งย้ายสำนักงานใหญ่ การเปลี่ยนแปลงกรรมการ การเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชี เป็นต้น

ภายใน 14 วัน	<ul style="list-style-type: none"> ข้อมูลตลาดหลักทรัพย์ต้องรวบรวมเป็นหลักฐานอ้างอิง เช่น สำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้น รายงานการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน เป็นต้น
ภายใน 15 วัน	<ul style="list-style-type: none"> รายงานการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์
ภายใน 30 วัน	<ul style="list-style-type: none"> รายงานความคืบหน้าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างไม่เสร็จ
เปิดเผยตามรอบระยะเวลา	<ul style="list-style-type: none"> งบการเงินรายไตรมาส ส่งภายใน 45 วันหลังสิ้นรอบบัญชี งบการเงินประจำปี ส่งภายใน 2 เดือนหลังวันสิ้นรอบบัญชี (ในกรณีไม่ทำงบไตรมาส 4) การวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการส่งพร้อมงบการเงิน แบบสำเนารายการข้อมูลประจำปี ภายใน 3 เดือนหลังสิ้นรอบบัญชี รายงานประจำปี ภายใน 4 เดือนนับตั้งแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี ข้อมูล NAV ภายใน 45 วันหลังสิ้นรอบบัญชี รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุดภายใน 30 วันนับแต่วันที่ประเมินหรือการสอบทานการประเมินแล้วเสร็จ

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อมูลดังต่อไปนี้ ภายใน 4 เดือน นับแต่สิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์

- 1) ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต
- 2) ข้อมูลการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี
- 3) ข้อมูลฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา ซึ่งมีการเงินที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้วเป็นอย่างน้อย

โดยสื่อสารในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (two — way communication) ไม่ว่าจะด้วยวิธีการจัดให้มีการพบปะผู้ถือหุ้นโดยตรง หรือด้วยวิธีการอื่น เช่น การส่งหนังสือถึงผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อรายงานข้อมูลดังกล่าว เป็นต้น เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้

หากมีกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สอบถามข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ให้จัดทำสรุปประเด็นสำคัญและเปิดเผยในลักษณะคำถามและคำตอบภายใน 14 วัน นับแต่ดำเนินการสื่อสารสองทางข้างต้นแล้วเสร็จ ผ่านช่องทางที่เหมาะสม เช่น เว็บไซต์ของกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์รายอื่นได้ทราบด้วย และต้องเปิดเผยผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์

การจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 1) เมื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหุ้นทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 45 วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 2) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณา และมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 1 เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
- 3) ในกรณีเรื่องใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิผู้จัดการกองทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

- 4) การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำเป็นหนังสือเชิญประชุมที่มีรายละเอียดเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยอย่างน้อยต้องมีข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการประชุมและการออกเสียงลงมติ ตลอดจนระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอ เพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้รวมถึงความเห็นเกี่ยวกับผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้นๆ และจัดส่งหนังสือเชิญประชุมให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุม ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงหรือจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุมในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งไม่มีวาระที่ต้องได้มติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ให้ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 ฉบับไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุมด้วย สถานที่ที่จะใช้เป็นี่ประชุมต้องอยู่ในท้องที่อันเป็นที่ตั้งสำนักงานของทรัสต์หรือของผู้จัดการกองทรัสต์หรือจังหวัดใกล้เคียง
- 5) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 45 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และ/หรือ มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 1 เดือน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งโดยอนุโลม โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการให้ความร่วมมือในการส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องและจำเป็นที่ทรัสต์ต้องใช้เพื่อเรียกประชุมและดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ภายใน 7 วันนับแต่ที่ได้รับการร้องขอจากทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์สามารถดำเนินการเรียกประชุมและดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้โดยไม่ชักช้า และทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง
- 6) องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
 - 6.1) การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม
 - 6.2) ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึงหนึ่ง 1 ชั่วโมงจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และทรัสต์ร้องขอเพื่อการจัดประชุม การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุมในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม
 - 6.3) ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตามหากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์ออกจากห้องประชุม และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ
 - 6.4) หากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์) ในกรณีที่ทรัสต์มีส่วนได้เสียกับวาระใด ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ ในกรณีที่ทั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุม

อนึ่ง ประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้มีอำนาจ หน้าที่ดังต่อไปนี้

- (ก) ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย
- (ข) กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร หรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่างๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ
- (ค) เพื่อให้การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอาจยุติการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเรื่องใดๆ ได้
- (ง) ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ให้เป็นที่สุด

7) วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หนังสือมอบฉันทะนี้ให้เป็นไปตามแบบที่ทรัสต์กำหนด

หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ประธานในที่ประชุม หรือผู้ที่ประธานในที่ประชุมมอบหมาย ณ ที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

8) การดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์และวิธีการนับคะแนนเสียง

- 8.1) การดำเนินการประชุมให้เป็นไปตามระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุม เว้นแต่ที่ประชุมจะมีมติให้เปลี่ยนลำดับระเบียบวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาประชุม
- 8.2) เมื่อที่ประชุมพิจารณาตามระเบียบวาระที่กำหนดแล้ว ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดได้ทั้งหมดจะขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุมอีกก็ได้
- 8.3) ในกรณีที่ ที่ประชุมพิจารณาเรื่องตามระเบียบวาระที่กำหนดไว้ หรือ เรื่องที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ที่ประชุมพิจารณานอกจากที่ได้กำหนดไว้ไม่สำเร็จ แล้วแต่กรณี และจำเป็นต้องเลื่อนการพิจารณา ให้ที่ประชุมกำหนด สถานที่ วัน และ เวลาที่จะประชุมครั้งต่อไป และให้ผู้จัดการกองทรัสต์ส่งหนังสือเชิญประชุมระบุ สถานที่ วัน เวลา และระเบียบวาระการประชุมไปยังผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้แจ้งหนังสือเชิญประชุมในหนังสือพิมพ์ ไม่น้อยกว่า 3 วัน ก่อนวันประชุมด้วย
- 8.4) ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 เสียงต่อ 1 หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

9) มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

- 9.1) ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- 9.2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - (ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 - (ข) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่ได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (ค) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
 - (ง) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
 - (จ) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (ฉ) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้สำหรับการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

- (ข) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
- (ง) การเลิกกองทรัสต์

อนึ่ง มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สร. 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์หรือพระราชบัญญัติ ทรัสต์ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

10) บันทึกการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำบันทึกที่รายงานมติของที่ประชุมและกระบวนการเรียกและดำเนินการประชุมของการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละครั้งโดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้งเป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของบันทึกนั้น ทั้งนี้ให้ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดทำบันทึกการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารสูงสุดในระดับกรรมการผู้จัดการ

1) คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวนไม่น้อยกว่า 3 ท่าน โดยมีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด โดย กรรมการของบริษัทจะต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด

2) ผู้บริหารสูงสุดในระดับกรรมการผู้จัดการ

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งผู้บริหารสูงสุดในระดับกรรมการผู้จัดการโดยพิจารณาคัดเลือกผู้ที่มีคุณสมบัติความรู้ความสามารถ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด

คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

กองทรัสต์ได้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัท

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

ชื่อผู้สอบบัญชี

คุณพิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ

ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee)

1,260,000 บาท

ค่าบริการอื่น (non-audit fee)

ไม่มี





การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบการควบคุมภายในเพื่อป้องกันทรัพย์สินของกองทรัสต์ และผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น รวมถึงมีการกำหนดโครงสร้างการจัดการไว้อย่างชัดเจน และมีการนำระบบการบริหารจัดการความเสี่ยงมาใช้ในการคาดการณ์ถึงความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นรวมทั้งระบุแนวทางในการจัดการกับความเสี่ยงดังกล่าว ให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ และยังมีการแบ่งแยกหน้าที่ในโครงสร้างการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ออกจากกันอย่างเป็นระบบ มีการตรวจสอบถ่วงดุลอย่างเหมาะสม โดยมีแผนกกำกับกับการปฏิบัติงานติดตามและรายงานความเสี่ยงให้ต่อคณะกรรมการบริษัทในทุกไตรมาส รวมถึงแผนกบัญชีและแผนกบริหารทรัพย์สินร่วมกับแผนกกำกับกับการปฏิบัติงานการจัดให้มีตรวจสอบระบบการควบคุมภายในและติดตามและดูแลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทำให้สามารถป้องกันทรัพย์สินของกองทรัสต์จากการที่จะมีการนำไปใช้โดยมิชอบ





การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

รายการระหว่างกันในรอบระยะบัญชีที่ผ่านมา

บุคคล/นิติบุคคล	ความสัมพันธ์ ที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการ กองทรัสต์	ลักษณะของรายการ ระหว่างกัน	ความจำเป็นและ ความสมเหตุสมผล	ความเห็นด้านราคา
บริษัท กิรัช รัช แมนเนจเม้นท์ จำกัด	- เป็นผู้จัดการ กองทรัสต์ให้กับทรัสต์ เพื่อการลงทุนในสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ กิรัชออฟฟิศ	- รับค่าธรรมเนียม ผู้จัดการกองทรัสต์ จากกองทรัสต์	- กองทรัสต์ได้ว่าจ้าง เพื่อการบริหาร กองทรัสต์ โดยได้รับ ค่าธรรมเนียมจาก การปฏิบัติงานตาม ขอบเขตหน้าที่และ ความรับผิดชอบ	- ค่าธรรมเนียมเป็นไป ตามสัญญาที่ตกลงกัน โดยไม่เกินอัตราตาม ที่ระบุในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์
บริษัท กิรัช แมนเนจเม้นท์ จำกัด	- เป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ให้กับ ทรัสต์เพื่อการลงทุน ในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ กิรัชออฟฟิศ	- รับค่าธรรมเนียม ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ จากกองทรัสต์	- กองทรัสต์ได้ว่าจ้างเพื่อ การบริหารทรัพย์สิน ของกองทรัสต์โดย ได้รับค่าธรรมเนียม จากการปฏิบัติงาน ตามขอบเขตหน้าที่และ ความรับผิดชอบ	- ค่าธรรมเนียมเป็นไป ตามสัญญาที่ตกลงกัน โดยไม่เกินอัตราตาม ที่ระบุในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์
	- เป็นกลุ่มบุคคล เดียวกันกับผู้จัดการ กองทรัสต์	- ค่าธรรมเนียมใน การจัดหาผู้เช่า	- การว่าจ้างเพื่อจัดหา ผู้เช่าอาคารสำนักงาน กิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค	- ค่าธรรมเนียมเป็นไป ตามสัญญาที่ตกลงกัน โดยไม่เกินอัตราตาม ที่ระบุในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์
บริษัทหลักทรัพย์ จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด	- เป็นทรัสต์ของทรัสต์ เพื่อการลงทุนในสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ กิรัชออฟฟิศ	- รับค่าธรรมเนียม ทรัสต์จากกองทรัสต์	- กองทรัสต์ได้ว่าจ้าง เพื่อดูแลผลประโยชน์ ของกองทรัสต์โดย ได้รับค่าธรรมเนียม จากการปฏิบัติงาน ตามขอบเขตหน้าที่และ ความรับผิดชอบ	- ค่าธรรมเนียมเป็นไป ตามสัญญาที่ตกลงกัน โดยไม่เกินอัตราตาม ที่ระบุในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	- เป็นผู้ให้กู้ของทรัสต์ เพื่อการลงทุนในสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ กิรัชออฟฟิศ	- รับฝากเงิน	- การนำเงินสดหมุนเวียน ฝากไว้กับธนาคารจะ ทำให้กองทรัสต์มีรายได้ ดอกเบี้ยนอกเหนือจาก ค่าเช่าและค่าบริการ	- ดอกเบี้ยเงินฝากตาม ที่ธนาคารประกาศ ซึ่งเป็นอัตราเงื่อนไข การค้ำประกัน
	- ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุน กลีกรไทย จำกัด ซึ่งเป็นทรัสต์	- กู้ยืมเงิน	- การกู้ยืมเพื่อการลงทุน ในทรัพย์สินของ กองทรัสต์	- อัตราดอกเบี้ยใน การกู้ยืมอยู่ในเกณฑ์ ที่ใกล้เคียงกับตลาด
		- เช่าพื้นที่ในอาคาร สำนักงาน กิรัช ทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ เพื่อเป็น สำนักงาน และบริการ ที่เกี่ยวข้อง	- การให้เช่าพื้นที่ สำนักงานและบริการ ที่เกี่ยวข้อง ก่อให้เกิด ประโยชน์กับกองทรัสต์	- อัตราเช่าเป็นอัตรา ไม่ต่ำกว่าอัตราที่เรียก เก็บจากผู้เช่ารายอื่น และค่าบริการเท่ากับ ผู้เช่ารายอื่นภายใน อาคาร

บุคคล/นิติบุคคล	ความสัมพันธ์ ที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการ กองทรัสต์	ลักษณะของรายการ ระหว่างกัน	ความจำเป็นและ ความสมเหตุสมผล	ความเห็นด้านราคา
บริษัท กริษฐ์ จำกัด	- เจ้ากองทรัพย์สิน	- ผลประโยชน์ตอบแทน จ่ายและเงินลงทุน	- ดำเนินการจ่ายผล ประโยชน์ตอบแทนและ เงินลงทุนแก่ผู้ถือหุ้น ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์	- ตามที่ประกาศจ่ายแก่ ผู้ถือหุ้นทรัสต์
	- กลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้อง กับผู้จัดการกองทรัสต์	- ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง จากสัญญาบริการ พื้นที่ส่วนกลางของ โครงการกรีฑาเวอ แอค เอ็มควอเทียร์	- การว่าจ้างเพื่อบริหาร ดูแลพื้นที่ส่วนกลางของ โครงการกรีฑาเวอ แอค เอ็มควอเทียร์ เพื่อ ให้ทรัพย์สินสามารถ จัดหารายได้ได้ โดยมี รายละเอียดเพิ่มเติม ตามหนังสือชี้ชวนเสนอ ขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก	- ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง จากสัญญาบริการ พื้นที่ส่วนกลางของ โครงการเป็นไปตาม สัญญาที่ตกลง โดยมี รายละเอียดเพิ่มเติมตามหนังสือ ชี้ชวนเสนอขาย หน่วยทรัสต์ครั้งแรก
		- ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง กับบริหารอาคาร	- ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง กับการบริหารอาคาร และค่าใช้จ่ายบางส่วน เป็นค่าใช้จ่ายที่ เกี่ยวข้องกับโครงการ กรีฑาเวอแอค โบตคที่การจ่ายคืน แก่ทางบริษัท กริษฐ์ จำกัด ตามมูลค่าที่ จ่ายแทนกองทรัสต์ อันเหตุส่วนหนึ่งจาก บริการดังกล่าวเป็น สัญญาบริการที่ ต่อเนื่องก่อนกองทรัสต์ เข้าลงทุน และภาษีป้าย รายปี	- ค่าสินค่าบริการเป็น อัตราไม่ต่ำกว่าอัตรา ของรายอื่น และบางส่วน เป็นค่าใช้จ่ายเท่ากับ มูลค่าที่ทางบริษัท กริษฐ์ จำกัด จ่ายแก่ ผู้ให้บริการและ หน่วยงานราชการ
		- รายได้ที่เกี่ยวข้องกับ สัญญาให้บริการ สำหรับพื้นที่ห้องประชุม สัมมนาและอื่นๆ	- การเรียกเก็บค่าบริการ สำหรับพื้นที่ห้องประชุม และบริการอื่นๆ เพื่อให้ กองทรัสต์มีรายได้ เพิ่มขึ้น นอกเหนือจาก รายได้ค่าเช่าและค่า บริการพื้นที่สำนักงาน	- รายได้ที่ได้รับเป็นไป ตามสัญญาที่ตกลง ซึ่งอยู่ในอัตราที่เทียบเคียง ผู้เช่าภายในอาคาร หรือเทียบเคียงมูลค่า บริการที่เทียบเคียงได้
บริษัท กริษฐ์ โฮลดิ้ง จำกัด	- ผู้ถือหุ้นทรัสต์ รายใหญ่ - นิติบุคคลที่มีอำนาจ ควบคุมกิจการของ ผู้จัดการกองทรัสต์	- ผลประโยชน์ตอบแทน จ่ายและเงินลงทุน	- ดำเนินการจ่าย ผลประโยชน์ตอบแทน และเงินลงทุนแก่ ผู้ถือหุ้นตามสัญญา ก่อตั้ง ทรัสต์	- ตามที่ประกาศจ่ายแก่ ผู้ถือหุ้นทรัสต์



บุคคล/นิติบุคคล	ความสัมพันธ์ ที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการ กองทรัสต์	ลักษณะของรายการ ระหว่างกัน	ความจำเป็นและ ความสมเหตุสมผล	ความเห็นด้านราคา
บริษัท เพนต้า 591 จำกัด	- กลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้อง กับผู้จัดการกองทรัสต์	- บริการอื่นเกี่ยวเนื่อง อาคารกรีฑาเวเวอร์ แอท ไบเทค	- ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง กับโครงการกรีฑา เวเวอร์ แอท ไบเทค ที่การจ่ายคืนแก่ทาง บริษัท เพนต้า 591 จำกัดตามมูลค่าที่จ่าย แทนกองทรัสต์ อันเหตุ ส่วนหนึ่งจากบริการ ดังกล่าวเป็นสัญญา บริการต่อเนื่องก่อน กองทรัสต์เข้าลงทุน	- ค่าใช้จ่ายเท่ากับมูลค่า ที่ทางบริษัท เพนต้า 591 จำกัดจ่ายแก่ ผู้ให้บริการ
บริษัท ปรีนทรี จำกัด	- เจ้าของทรัพย์สิน - กลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้อง กับผู้จัดการกองทรัสต์	- ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากสัญญา บริการของโครงการ กรีฑาเวเวอร์ แอท ไบเทค - ค่าใช้จ่ายอื่นที่ เกี่ยวเนื่องกับบริหาร อาคารสำนักงาน - รายได้ที่เกี่ยวข้องกับ สัญญาเช่าและให้บริการ สำหรับพื้นที่เช่า สำนักงานและพื้นที่ จอดรถ	- เนื่องจากทรัพย์สิน และงานระบบ สาธารณูปโภคและพื้นที่ ส่วนกลางบางส่วนมี การใช้ร่วมกันระหว่าง พื้นที่ส่วนโครงการกรีฑา เวเวอร์ แอท ไบเทค และพื้นที่ส่วนโครงการ ศูนย์นิทรรศการและ การประชุมไบเทค (BITEC) อันทรัพย์สิน ใช้ร่วมกันที่กองทรัสต์ ไม่ได้เข้าลงทุน จึงมีการ แบ่งสัดส่วนที่กองทรัสต์ ชำระตามที่ได้ตกลงกัน โดยมีรายละเอียดเพิ่มเติม ตามหนังสือชี้ชวนเสนอ ขายหน่วยทรัสต์เพิ่ม ทุนครั้งที่ 1 - ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง กับโครงการกรีฑา เวเวอร์ แอท ไบเทค ที่การจ่ายคืนแก่ทาง บริษัท ปรีนทรี จำกัด ตามมูลค่าที่จ่ายแทน กองทรัสต์ อันเหตุ ส่วนหนึ่งจากบริการ ดังกล่าวเป็นสัญญา บริการที่ต่อเนื่องก่อน กองทรัสต์เข้าลงทุน - การเรียกเก็บค่าเช่าและ บริการพื้นที่สำนักงาน และค่าบริการพื้นที่จอดรถ เพื่อให้กองทรัสต์มี รายได้เพิ่มขึ้น นอกเหนือ จากรายได้ค่าเช่าและ ค่าบริการพื้นที่ สำนักงาน โดยมี รายละเอียดเพิ่มเติม ตามหนังสือชี้ชวน เสนอขายหน่วยทรัสต์ เพิ่มทุนครั้งที่ 1	- ค่าใช้จ่ายสะท้อนต้นทุน และประมาณการใน การให้บริการพื้นที่ ส่วนกลางตามสัดส่วน ที่สะท้อนถึงสัดส่วน การใช้งานของโครงการ กรีฑาเวเวอร์ แอท ไบเทค และ BITEC โดย มีรายละเอียดเพิ่มเติม ตามหนังสือชี้ชวนเสนอ ขายหน่วยทรัสต์เพิ่ม ทุนครั้งที่ 1 - ค่าใช้จ่ายเท่ากับมูลค่า ที่ทางบริษัท ปรีนทรี จำกัด จ่ายแก่ผู้ให้ บริการ - ค่าเช่าและบริการพื้นที่ สำนักงาน ในอัตรา ไม่ต่ำกว่าผู้เช่าภายใน อาคาร และค่าบริการ พื้นที่จอดรถในวันหยุด และวันหยุดนักขัตฤกษ์ มีอัตราเทียบเคียงอัตรา ค่าเช่าที่จอดรถผู้เช่า ภายในอาคาร โดยการ ให้เช่าไม่กระทบผู้เช่า สำนักงาน โดยมี รายละเอียดเพิ่มเติม ตามหนังสือชี้ชวน เสนอขายหน่วยทรัสต์ เพิ่มทุนครั้งที่ 1

บุคคล/นิติบุคคล	ความสัมพันธ์ ที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการ กองทรัสต์	ลักษณะของรายการ ระหว่างกัน	ความจำเป็นและ ความสมเหตุสมผล	ความเห็นด้านราคา
บริษัท ไบเทค เซอร์วิส จำกัด	- กลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ กับผู้จัดการกองทรัสต์	- ค่าบริการดูแลต้นไม้ อาคารกรีฑาเวเวอร์ แอท ไบเทค	- การว่าจ้างเพื่อดูแล ต้นไม้ภายในพื้นที่ ของกองทรัสต์เพื่อ ภูมิทัศน์ที่สวยงาม แก่ผู้เช่าสำนักงาน	- ราคาเป็นไปตามที่ ตกลงกัน โดยเป็นราคา ไม่สูงกว่าผู้ให้บริการ รายอื่น
บริษัท กริซเอนด์ บียอนด์เวนเจอร์ จำกัด	- กลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ กับผู้จัดการกองทรัสต์	- เช่าพื้นที่ร้านค้าปลีกใน อาคารกรีฑาเวเวอร์ แอท ไบเทค และบริการ ที่เกี่ยวข้อง	- การให้เช่าพื้นที่ร้าน ค้าปลีกและบริการที่ เกี่ยวข้อง ก่อให้เกิด ประโยชน์กับกองทรัสต์	- อัตราเช่าเป็นอัตรา ไม่ต่ำกว่าอัตราตลาด และค่าบริการเท่ากับ ผู้เช่ารายอื่นภายใน อาคาร
บริษัท กริซไทเทิล โซลูชันส์ จำกัด	- กลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ กับผู้จัดการกองทรัสต์	- ค่าทรัพย์สิน - ค่าธรรมเนียมใน การจัดหาผู้เช่า	- ทรัพย์สินที่ใช้เพื่อ การให้บริการแก่ผู้เช่า ภายในอาคารของ กองทรัสต์ - การว่าจ้างเพื่อจัดหา ผู้เช่าอาคารสำนักงาน กรีฑาเวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และ อาคารสำนักงานกรีฑา เวเวอร์ แอท ไบเทค	- ราคาเป็นไปตามที่ ตกลงกัน ซึ่งมีราคา ต่ำกว่าคู่แข่งเคียง สินค้าคล้ายคลึงกัน - ค่าธรรมเนียมเป็นไปตาม สัญญาที่ตกลงกัน

ทั้งนี้ รายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นดังกล่าวข้างต้นที่ยังคงอยู่ต่อไปในอนาคตเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องจากสัญญาบริการอาคาร กรีฑาเวเวอร์ แอท ไบเทค รายได้ดอกเบี้ย และค่าธรรมเนียมทรัสต์

นโยบายการกำรธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

การเข้าทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและเป็นธรรมต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายโดยเท่าเทียมกัน ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายการกำรธุรกรรมดังนี้ คือ

- 1) นโยบายการกำรธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
 - 1.1) เงื่อนไขและข้อกำหนด ในการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
 - (ก) ในการทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - (ข) ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นธุรกรรมที่มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาเป็นธรรม รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - (ค) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม

1.2) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

- (ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (ข) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า (หรือมูลค่าอื่นใดที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด) ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- (ค) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย

1.3) เว้นแต่เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนไม่ต้องผ่านกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1.2) แต่ในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วย

2) นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

2.1) เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์

2.2) เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (ก) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว
- (ข) ทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน

ทั้งนี้การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สร. 27/2557 และหลักเกณฑ์อื่นที่เกี่ยวข้องตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะได้ประกาศกำหนด หรือแก้ไขเพิ่มเติม ดังต่อไปนี้

- (1) เปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- (2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่เหมาะสมเหตุผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
- (3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์กระทำการคัดค้านในการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในครั้งนั้น
- (4) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีที่มีการเปิดเผยตามข้อ (3) ในจำนวนที่เกินกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้



ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ไม่มีคดีความ ข้อพิพาทในชั้นอนุญาโตตุลาการ ข้อพิพาททางกฎหมายอื่นใดที่มีนัยสำคัญและเกี่ยวข้องโดยตรงกับกองทรัสต์ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าส่งผลกระทบต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และสามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2567





ความรับผิดชอบต่อสังคม

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจตามแนวทางความรับผิดชอบต่อสังคม เพื่อเสริมสร้างความยั่งยืนในทุกมิติ โดยมีการประเมินประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืนอย่างรอบด้าน เพื่อพิจารณาถึงปัจจัยภายในและภายนอกที่ส่งผลกระทบหรือมีอิทธิพลต่อกลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย รวมถึงการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ ทั้งในเชิงตรงและเชิงอ้อม

ในกระบวนการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ให้ความสำคัญกับมิติด้านสิ่งแวดล้อม ด้านสังคม และด้านธรรมาภิบาล (ESG) โดยเฉพาะการเคารพสิทธิมนุษยชน การกำกับดูแลกิจการที่ดี การดำเนินธุรกิจอย่างเป็นธรรม การต่อต้านการทุจริต การดูแลผู้ใช้แรงงานอย่างเท่าเทียม ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค การรักษาสิ่งแวดล้อม การมีส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชน หรือสังคม และการส่งเสริมนวัตกรรมที่คำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ริเริ่มเก็บรวบรวมข้อมูลตามเกณฑ์ตัวชี้วัดภายใต้กรอบมาตรฐาน GRI 2016 (Global Reporting Initiative) ซึ่งเป็นมาตรฐานสากลที่ได้รับการยอมรับในระดับโลก การจัดทำรายงานตามแนวทาง GRI ช่วยให้การสื่อสารข้อมูลผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืนเป็นไปอย่างโปร่งใส ครบถ้วน และมีประสิทธิภาพ

การเปิดเผยข้อมูลนี้ ไม่เพียงช่วยเสริมสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้มีส่วนได้เสีย แต่ยังช่วยให้องค์กรสามารถบริหารจัดการความเสี่ยงและการเปลี่ยนแปลงได้อย่างสมดุล ตอบสนองต่อความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย และส่งเสริมให้เกิดความยั่งยืนในระยะยาว

ภาพรวมการดำเนินงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคมและการพัฒนาความยั่งยืน

ด้านสิ่งแวดล้อม (Environment – E)	ด้านสังคม (Social – S)	ด้านธรรมาภิบาล (Governance – G)
<ul style="list-style-type: none">การบริหารจัดการ การใช้พลังงานภายในอาคารส่งเสริมการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกร่วมกับผู้มีส่วนได้เสียส่งเสริมการจัดการของเสีย และนำกลับมาใช้ใหม่	<ul style="list-style-type: none">การส่งเสริมด้านความปลอดภัย และสุขภาพที่ดีการส่งเสริมความรับผิดชอบต่อสังคม และผู้เช่าการส่งเสริมความหลากหลายและความเท่าเทียมในสถานที่ทำงาน	<ul style="list-style-type: none">การประกอบธุรกิจอย่างเป็นธรรมการต่อต้านการทุจริตและการรับแจ้งข้อร้องเรียน

ด้านสิ่งแวดล้อม (Environment – E)

การบริหารจัดการ การใช้พลังงานภายในอาคาร

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้ความสำคัญในการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อมและตระหนักดีว่าการดำเนินธุรกิจมีผลต่อสิ่งแวดล้อมไม่ทางใดก็ทางหนึ่ง โดยมีความมุ่งมั่นในการจัดการสิ่งแวดล้อมให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อทุกภาคส่วน ทั้งนี้การดำเนินงานจะเป็นไปตามแนวทางความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ ประกอบด้วย การปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม การประเมินและติดตามความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม รวมถึงการจัดการผลกระทบจากกิจกรรมทางธุรกิจที่อาจเกิดขึ้น

เพื่อเสริมสร้างศักยภาพด้านสิ่งแวดล้อมให้กับองค์กรและเพิ่มความโปร่งใสในการรายงานข้อมูลต่อผู้มีส่วนได้เสีย กองทรัสต์ตอบสนองความคาดหวังด้านสิ่งแวดล้อมและบรรลุดัชนีประสิทธิผลในการจัดการสิ่งแวดล้อมได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยการดำเนินการสำคัญ ที่สะท้อนถึงความมุ่งมั่นด้านสิ่งแวดล้อม ได้แก่

- การบำรุงรักษาระบบและตรวจวิเคราะห์ระบบบำบัดน้ำเสีย เพื่อตรวจติดตามคุณภาพน้ำเสียประจำเดือน
- การบำรุงรักษาระบบและตรวจวิเคราะห์ระบบน้ำประปา เพื่อตรวจติดตามคุณภาพน้ำประปาประจำเดือน
- การควบคุม ตรวจวัด และรายงานผลการระบายน้ำทิ้งจากอาคารประจำเดือน
- การรายงานผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย (ทส.1) และรายงานสรุปผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย (ทส.2) ประจำเดือน
- การตรวจวัดและรายงานผลการวิเคราะห์ระดับความเข้มข้นของสารเคมีอันตรายในบรรยากาศ (ปริมาณก๊าซคาร์บอนมอนนอกไซด์ ภายในอาคารจอดรถ) ประจำปี
- การบริหารจัดการพลังงานน้ำภายในอาคาร (GRI 303-3, 303-4, 303-5)

เป้าหมาย	ผลการดำเนินงาน
<ul style="list-style-type: none"> - ปริมาณน้ำที่ถูกปล่อยออกสู่ภายนอกองค์กร มีค่าความเข้มข้นของค่า TDS ไม่เกิน 1,000 มิลลิกรัมต่อลิตร - อนุรักษ์การใช้ทรัพยากรน้ำ ใช้ทรัพยากรน้ำให้เกิดประโยชน์สูงสุด 	<ul style="list-style-type: none"> - มีกระบวนการบำบัดน้ำเสียก่อนที่จะปล่อยน้ำออกตามแหล่งน้ำภายนอกองค์กร ที่มีความเข้มข้นของค่า TDS ไม่เกิน 1,000 มิลลิกรัมต่อลิตร - ปริมาณน้ำที่ดึงมาใช้ในอาคารกรีฑาเวิลด์ แอควาเทียม เท่ากับ 394,914 ลูกบาศก์เมตร และปริมาณน้ำที่ดึงมาใช้ในอาคารกรีฑาเวิลด์ แอควาเทียม เท่ากับ 85,020 ลูกบาศก์เมตร - ปริมาณน้ำที่ปล่อยสู่ภายนอกองค์กรของอาคารกรีฑาเวิลด์ แอควาเทียม เท่ากับ 315,931 ลูกบาศก์เมตร และปริมาณน้ำที่ปล่อยสู่ภายนอกองค์กรของอาคารกรีฑาเวิลด์ แอควาเทียม เท่ากับ 68,016 ลูกบาศก์เมตร สาเหตุหลักที่ทำให้ปริมาณน้ำทิ้งของอาคารสำนักงานน้อยกว่าปริมาณน้ำที่ดึงมาใช้ ได้แก่ - การระเหยของน้ำ เนื่องจากน้ำบางส่วนสูญเสียไปในอากาศจากระบบปรับอากาศ (Colling System) หรือจากกระบวนการอื่นๆ เช่น การรดน้ำต้นไม้และทำความสะอาด - การใช้และการดูดซึมของพืชและวัสดุ น้ำที่ซึมซับต้นไม้หรือทำความสะอาดพื้นและพรม อาจดูดซึมไปโดยไม่ถูกปล่อยเป็นน้ำทิ้ง

สำหรับการบริหารจัดการ การใช้พลังงานภายในอาคารนั้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์มุ่งมั่นในการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืน โดยดำเนินงานภายใต้ระบบการจัดการพลังงานตามมาตรฐาน ISO 50001: 2008 การประเมินและควบคุมการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อช่วยลดการสูญเสียพลังงานทุกขั้นตอน ตรวจสอบการทำงานของอุปกรณ์ไฟฟ้า เพื่อป้องกันการรั่วไหลของพลังงาน ส่งเสริมการใช้เทคโนโลยีใหม่ๆ และการปรับปรุงต่อเนื่อง พร้อมกับการรายงานผลการปรับปรุงด้านพลังงานและการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกอย่างโปร่งใส

อาคารสำนักงานของกองทรัสต์ จึงมุ่งเน้นการใช้วัสดุกระจกแผ่นรังสีต่ำ (Low-E Glass) เพื่อลดการใช้พลังงานและผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม มุ่งเน้นการใช้ทรัพยากรในอาคารที่ได้รับการออกแบบตามแนวทางการพลังงานที่ยั่งยืน โดยเลือกใช้เทคโนโลยีและนวัตกรรมเพื่อลดพลังงาน โครงสร้างอาคารเน้นใช้คอนกรีตสำเร็จรูปและฉนวนที่มีประสิทธิภาพสูง เพื่อลดความร้อนจากแสงแดดและลดการใช้เครื่องปรับอากาศ รักษาสมดุลระหว่างความสะดวกสบายและความยั่งยืน อีกทั้งการที่อาคารกรีฑาเวิลด์ แอควาเทียม และอาคารกรีฑาเวิลด์ แอควาเทียม มีที่ตั้งอาคารที่ติดกับรถไฟฟ้าบีทีเอสซึ่งเป็นขนส่งสาธารณะนั้น ยังช่วยลดมลพิษทางอากาศทางอ้อมที่เกิดขึ้นจากการเดินทางโดยรถยนต์อีกด้วย



เพื่อให้การดำเนินงานด้านพลังงานมีความสอดคล้องกับนโยบายและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ดำเนินการตามมาตรการต่างๆ เช่น

- การกำหนดโครงการและมาตรการอนุรักษ์พลังงาน ตามพระราชบัญญัติการส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ. 2535 ซึ่งจะส่งเสริมการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ และลดการใช้พลังงานที่ไม่จำเป็น
- การจัดทำรายงานการจัดการพลังงานและการตรวจรับรองรายงานการจัดการพลังงานประจำปี ตามประกาศของกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน เพื่อให้การจัดการพลังงานมีมาตรฐานและโปร่งใส พร้อมทั้งสามารถติดตามผลการดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

การดำเนินงานเหล่านี้เป็นส่วนสำคัญในการขับเคลื่อนองค์กรไปสู่การพัฒนาที่ยั่งยืน ทั้งในด้านการใช้พลังงานและการลดผลกระทบจากการปล่อยก๊าซเรือนกระจก เพื่อสนับสนุนเป้าหมายของประเทศไทยในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกและการบรรลุความเป็นกลางทางคาร์บอนในอนาคต รวมถึงการเลือกใช้เทคโนโลยีที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม เพื่อเป็นการยกระดับคุณภาพชีวิต สนับสนุนการรักษาสิ่งแวดล้อม สร้างสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมกับการทำงาน และส่งเสริมสุขภาวะที่ดีในการใช้ชีวิตประจำวันของผู้เช่าและผู้ใช้อาคารอย่างยั่งยืน

ส่งเสริมการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกร่วมกับผู้มีส่วนได้เสีย (GRI 305-1, 305-2, 305-3)

ตามเป้าหมายของประเทศไทยในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก 20 - 25% ภายในปี ค.ศ. 2030 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ให้ความสำคัญในการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม โดยมุ่งเพิ่มประสิทธิภาพพลังงานและพัฒนาแหล่งพลังงานทดแทน พร้อมทั้งส่งเสริมการใช้เทคโนโลยีสะอาดในอุตสาหกรรมบริการ เพื่อช่วยสนับสนุนบรรลุความเป็นกลางทางคาร์บอน (Carbon Neutrality) ภายในปี ค.ศ. 2065 และการเพิ่มสัดส่วนพลังงานทดแทนเป็น 30% ภายในปี ค.ศ. 2037 ซึ่งการดำเนินงานทั้งหลายนี้จะช่วยให้ประเทศไทยบรรลุเป้าหมายในการลดผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศและการพัฒนาที่ยั่งยืนในอนาคต รวมถึงการสนับสนุนองค์กรในการจัดการสิ่งแวดล้อมเพื่อประโยชน์สูงสุดในด้านต่างๆ ตามมาตรฐานการจัดการสิ่งแวดล้อมที่ยั่งยืน

เป้าหมาย	ผลการดำเนินงาน
<ul style="list-style-type: none"> - ตั้งเป้าหมายลดปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกให้ลดลงอย่างน้อยร้อยละ 5 ต่อปี 	<p>ในปี 2567 ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกของอาคารกรีฑาทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.04 เทียบจากปีฐาน 2566 และปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกของอาคารกรีฑาทาวเวอร์ แอท ไบเทค เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.3 เทียบจากปีฐาน 2566 เนื่องจาก</p> <ul style="list-style-type: none"> - การใช้พลังงานไฟฟ้าเพิ่มขึ้นจากระบบปรับอากาศลิฟต์โดยสาร และอุปกรณ์ไฟฟ้าที่ใช้พลังงาน เนื่องจากมีผู้ใช้อาคารเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา - การใช้พลังงานจากระบบผลิตไฟฟ้าสำรอง เนื่องจากอาคารมีการใช้เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรองมากขึ้น ส่งผลให้มีการปลดปล่อยก๊าซเรือนกระจกออกสู่ชั้นบรรยากาศมากขึ้น
<ul style="list-style-type: none"> - กำหนดมาตรการอนุรักษ์พลังงาน ลดการใช้พลังงานภายในอาคาร 	<ul style="list-style-type: none"> - จัดทำรายงานการจัดการพลังงานและการตรวจรับรองรายงานการจัดการพลังงานประจำปี ตามประกาศของกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน
<ul style="list-style-type: none"> - วางแผนการใช้พลังงานสะอาดและพลังงานทางเลือก 	<ul style="list-style-type: none"> - ออกแบบและพัฒนาอาคารโดยใช้วัสดุที่ยั่งยืนและเทคโนโลยีที่ช่วยลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมสอดคล้องกับมาตรฐาน WELL
<ul style="list-style-type: none"> - ในปี 2568 ตั้งเป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจกให้ลดลงอย่างน้อยร้อยละ 10 	<ul style="list-style-type: none"> - บันทึกข้อมูลการใช้พลังงานไฟฟ้าเพื่อนำมาวิเคราะห์วางแผนการบริหารจัดการให้เป็นไปตามเป้าหมาย

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้มีการเก็บรวบรวมข้อมูลปริมาณการใช้พลังงาน โดยนำตัวเลขมาคำนวณตามหลักขององค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก (อบก.) ซึ่งปริมาณการปล่อยมลพิษขอบเขตที่ 1, 2, 3 จะแบ่งออกเป็น 1) ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางตรง ขอบเขตที่ 1 (จากการใช้พลังงานเผาไหม้) 2) ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อม ขอบเขตที่ 2 (จากพลังงานไฟฟ้าที่ขายให้กับผู้เช่า) 3) ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อมจากแหล่งอื่น ขอบเขตที่ 3 ได้แก่ การใช้น้ำประปา, ของเสียจากกิจกรรมในองค์กร

ส่งเสริมการจัดการของเสียและนำกลับมาใช้ใหม่ (GRI 306-3, GRI 306-4, GRI 306-5)

เป้าหมาย	ผลการดำเนินงาน
<ul style="list-style-type: none"> - ในปี 2567 มีเป้าหมายการนำของเสียกลับมาใช้ประโยชน์เพิ่มขึ้นร้อยละ 15 เทียบจากปีฐาน 2566 	<ul style="list-style-type: none"> - ในปี 2567 อาคารกรีฑาทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ มีปริมาณของเสียที่นำกลับมาใช้ เพิ่มขึ้นร้อยละ 19.53 เทียบจากปีฐาน 2566 - ในปี 2567 อาคารกรีฑาทาวเวอร์ แอท ไบเทค มีปริมาณของเสียที่นำกลับมาใช้ เพิ่มขึ้นร้อยละ 19.35 เทียบจากปีฐาน 2566 - ทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้ติดตั้งจุดคัดแยกขยะให้กับผู้เช่า ซึ่งปริมาณขยะที่ถูกคัดแยกนั้น จะนำไปสู่กระบวนการรีไซเคิล หรือนำส่งให้กับส่วนงานที่รับผิดชอบใช้เท่าที่สามารถรีไซเคิลขยะให้กลับมาใช้ใหม่ได้ และตั้งเป้าหมายในปี 2568 ในการคัดแยกขยะเพิ่มขึ้นร้อยละ 20 จากปีฐาน 2566
<ul style="list-style-type: none"> - จัดกิจกรรมส่งเสริมผู้เช่าให้มีความสำคัญในการคัดแยกขยะและใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ 	



โดยภายในปี 2567 มีกิจกรรมที่จัดขึ้นภายในอาคารที่ส่งเสริมการรีไซเคิลขยะและการคัดแยกขยะดังนี้

Aluminum Loop

ทางอาคารบริหารทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และอาคารบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทค มีการเก็บรวบรวมขยะกระป๋องอลูมิเนียม เพื่อนำขยะกระป๋องอลูมิเนียมไปรีไซเคิลกับทาง Aluminum Loop เป็นกระบวนการรีไซเคิลขยะกระป๋องอลูมิเนียมให้กลับมาเป็นบรรจุภัณฑ์ใบใหม่ มุ่งเน้นการใช้ทรัพยากรอย่างยั่งยืน โดยลดผลกระทบที่เกิดต่อสิ่งแวดล้อมให้น้อยที่สุด



การคัดแยกขยะ

ทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ติดตั้งจุดคัดแยกขยะ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้เช่าอาคารบริหารทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และผู้เช่าอาคารบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทค ตระหนักถึงความสำคัญของการคัดแยกขยะ อีกทั้งทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้มีการบันทึกปริมาณขยะรวมทั้งนำขยะที่ถูกคัดแยกแต่ละชนิดไปจัดการอย่างเหมาะสม การแยกขยะอย่างถูกวิธีจะช่วยลดปริมาณขยะและการนำขยะไปรีไซเคิลเพื่อนำมาใช้ใหม่เป็นการช่วยลดการสิ้นเปลืองของพลังงานและทรัพยากรธรรมชาติ

ด้านสังคม (Social – S)

การส่งเสริมด้านความปลอดภัยและสุขภาพที่ดี

ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มุ่งมั่นดำเนินธุรกิจอย่างปลอดภัยและมีความรับผิดชอบต่อสังคม เพื่อสร้างภาพลักษณ์ที่เป็นที่ยอมรับทั้งในระดับประเทศและระดับสากล โดยกำหนดขอบเขตของการดำเนินงานด้านความปลอดภัยให้สอดคล้องกับบริบทขององค์กรและความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย มีการออกแบบระบบงานที่สนับสนุนให้พนักงานทุกคนเข้าใจถึงบทบาทหน้าที่และวิธีการปฏิบัติงานต่อลูกค้าอย่างมีประสิทธิภาพ โดยนำมาตรฐาน ISO 45001:2018 ซึ่งเป็นมาตรฐานระบบการจัดการอาชีวอนามัยและความปลอดภัย มาใช้เป็นกรอบการดำเนินงานเพื่อให้องค์กรสอดคล้องกับกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง โดยในแต่ละปี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดให้มีกิจกรรมและการอบรมด้านความปลอดภัย ดังนี้

จัดการอบรมและซ้อมปฏิบัติการเพื่อความปลอดภัยภายในอาคารประจำปี (GRI 403-5)

- จัดอบรมการดับเพลิงขั้นต้นสำหรับผู้เช่า โดยวิทยากรที่ได้รับใบอนุญาตจากกรมสวัสดิการและคุ้มครองแรงงาน
- ฝึกซ้อมดับเพลิงและฝึกซ้อมอพยพหนีไฟประจำปี
- ฝึกซ้อมแผนฉุกเฉินเพื่อเตรียมความพร้อมในการตอบสนองต่อสถานการณ์ฉุกเฉิน



การตรวจสอบและทบทวนมาตรฐานด้านความปลอดภัยประจำปี (GRI 403-1)

- ตรวจสอบความปลอดภัยของระบบไฟฟ้าและบันทึกผลการตรวจสอบรับรองระบบไฟฟ้าและบริภัณฑ์ไฟฟ้า
- ตรวจสอบและการทดสอบอุปกรณ์ของลิฟต์ และการทดสอบการรับน้ำหนักของลิฟต์
- ตรวจสอบความปลอดภัยของโครงสร้างอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคาร
- ทดสอบประสิทธิภาพการทำงานของระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

การวิเคราะห์สภาวะแวดล้อมในการทำงานประจำปี

- ตรวจวัดระดับแสงสว่างและเสียงในพื้นที่ทำงาน เพื่อปรับปรุงคุณภาพสภาพแวดล้อมในการทำงาน
- ทบทวนบัญชีรายชื่อสารเคมีอันตรายและข้อมูลความปลอดภัยของสารเคมี



WELL Building Standard

ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความมุ่งมั่นในการนำเสนอและพัฒนานวัตกรรมที่มุ่งเน้นการยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้เช่า โดยในปี 2567 จึงมีการออกแบบและวางแผนปรับปรุงอาคารบริหารทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ให้สอดคล้องกับมาตรฐาน WELL ซึ่งจัดตั้งโดย International WELL Building Institute (IWBI) มาตรฐานนี้มีจุดประสงค์เพื่อสร้างสภาพแวดล้อม ที่ส่งเสริมสุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดีให้กับผู้เช่าในทุกๆ ด้าน โดยเน้นการปรับปรุงคุณภาพอากาศ น้ำ แสงสว่าง การควบคุมอุณหภูมิ และสิ่งแวดล้อมทางจิตใจที่สามารถช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานและสร้างความรู้สึกที่ดีในที่ทำงาน



ซึ่งการออกแบบและการพัฒนาภายในอาคารให้สอดคล้องกับมาตรฐาน WELL นั้น มุ่งหวังที่จะลดผลกระทบจากปัจจัยภายนอกที่อาจส่งผลกระทบต่อสุขภาพของผู้ใช้งาน รวมถึงการส่งเสริมการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อสนับสนุนความยั่งยืนทั้งในด้านสิ่งแวดล้อมและคุณภาพชีวิตของผู้ใช้อาคาร

นอกจากการพัฒนานวัตกรรมภายในอาคารแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังมุ่งมั่นในการเผยแพร่นวัตกรรมนี้ให้กับหน่วยงานต่างๆ โดยการแลกเปลี่ยนความรู้และประสบการณ์ในการออกแบบพื้นที่สำนักงานที่ตอบโจทย์ทั้งด้านสุขภาวะของผู้ใช้งานและการรักษาความยั่งยืนในระยะยาว มีการพัฒนาระบบ IAQ (Indoor Air Quality) Dashboard เพื่อตรวจวัดและรายงานคุณภาพอากาศภายในอาคารแบบเรียลไทม์ ระบบนี้ออกแบบมาเพื่อวิเคราะห์พารามิเตอร์สำคัญ เช่น CO, CO2, PM2.5, PM10, TVOC และ Formaldehyde โดยอ้างอิงตามมาตรฐานสากล เพื่อประเมินและรักษาคุณภาพอากาศภายในอาคาร ให้อยู่ในระดับที่ส่งผลดีต่อสุขภาพและความเป็นอยู่ของผู้ใช้อาคาร เนื่องจากคุณภาพอากาศภายในอาคารนั้น เป็นหนึ่งในปัจจัยที่ส่งผลต่อสุขภาพของผู้ใช้อาคาร อีกทั้งยังให้ความสำคัญกับระบบ HVAC (Heating, Ventilation, and Air Conditioning) ซึ่งเป็นหัวใจหลักของการควบคุมอุณหภูมิ ความชื้น และการกรองอากาศ

การพัฒนาและการเผยแพร่นวัตกรรมเหล่านี้ ไม่เพียงแต่ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานขององค์กร แต่ยังมีส่วนสำคัญในการสร้างสังคมที่มีความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและยั่งยืนในทุกด้าน ทั้งในด้านการใช้ทรัพยากร การออกแบบพื้นที่ที่เอื้อต่อสุขภาวะที่ดี และการรักษาคุณภาพชีวิตของผู้ใช้งานอาคารในระยะยาว

การส่งเสริมความรับผิดชอบต่อสังคมและผู้เช่า (GRI 413)

การดำเนินกิจกรรมความรับผิดชอบต่อสังคม (CSR) และการบริหารลูกค้าสัมพันธ์ (CRM) เป็นส่วนสำคัญในการเสริมสร้างความยั่งยืนให้แก่ธุรกิจ โดยผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความเชื่อมั่นว่า การดำเนินธุรกิจที่เติบโตและยั่งยืนจะต้องพึ่งพาสังคมและทรัพยากรที่มีอยู่ การที่ธุรกิจเติบโตขึ้นจึงควรมีความรับผิดชอบต่อสังคมและดูแลทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อร่วมสร้างสรรค์สังคมให้พัฒนาไปพร้อมกับการดำเนินธุรกิจ

ในการดำเนินงานภายใต้แนวคิดการรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม (CSR) ควบคู่กับการบริหารลูกค้าสัมพันธ์ (CRM) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จึงได้จัดกิจกรรมที่มีเป้าหมายในการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้เช่าและชุมชน เช่น การสนับสนุนโครงการเพื่อสังคม การจัดกิจกรรมต่างๆ ที่มีผลกระทบเชิงบวกต่อชุมชน และการดูแลลูกค้าอย่างใกล้ชิด เพื่อให้ทุกภาคส่วนได้รับประสบการณ์ที่ดีและได้รับความพึงพอใจสูงสุดจากการใช้บริการ

ในปี 2567 กิจกรรม CSR และ CRM ที่ดำเนินการในโครงการอาคารสำนักงานกรีทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และโครงการอาคารสำนักงานกรีทาวเวอร์ แอท ไบเทค นั้น มีหลากหลายกิจกรรม เช่น การสนับสนุนโครงการเพื่อพัฒนาชุมชน การจัดกิจกรรมเพื่อส่งเสริมสุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดีของผู้เช่า รวมถึงการใช้เทคโนโลยีในการเพิ่มประสิทธิภาพการให้บริการแก่ลูกค้า เพื่อสร้างความยั่งยืนและตอบสนองสังคมในระยะยาว โดยให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการทั้งด้านสิ่งแวดล้อมและความพึงพอใจของลูกค้า อาทิเช่น

กิจกรรม World Clean Up Day

เป็นกิจกรรมที่จัดขึ้นร่วมกับผู้เช่าภายในอาคาร เพื่อร่วมกันทำกิจกรรมเก็บขยะและมีส่วนร่วมในการรักษาสิ่งแวดล้อม กิจกรรมนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมการมีส่วนร่วมของผู้เช่าในการลดปริมาณขยะและพัฒนาให้ชุมชนมีสิ่งแวดล้อมที่ดีขึ้น โดยผู้เช่าและผู้ที่เกี่ยวข้องได้เข้าร่วมการเก็บขยะในบริเวณพื้นที่โครงการและชุมชนข้างเคียง กิจกรรมนี้ไม่เพียงแต่ช่วยสร้างการรับรู้และการตระหนักถึงปัญหาขยะในพื้นที่ แต่ยังเสริมสร้างความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างผู้เช่าภายในโครงการ พร้อมทั้งส่งเสริมการมีส่วนร่วมของชุมชนในการทำกิจกรรมที่มีประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม การจัดกิจกรรมนี้ช่วยให้ทุกภาคส่วนได้ร่วมกันดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมและมีส่วนร่วมในการสร้างพื้นที่ที่น่าอยู่ยิ่งขึ้น



กิจกรรมเปลี่ยนขยะเป็นบุญเพื่อมูลนิธิขาเทียม

ผู้บริหารองค์การสงเคราะห์ผู้พิการได้จัดกิจกรรมเชิญชวนลูกค้าภายในอาคารภัริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค เปลี่ยนขยะเป็นบุญ เพื่อมูลนิธิขาเทียมในสมเด็จพระศรีนครินทราบรมราชชนนี โดยนำกระป๋องเครื่องดื่มอลูมิเนียมที่ใช้แล้ว ผ่าน “Can Crusher” หรือเครื่องเก็บกระป๋อง เพื่อนำเข้าสู่กระบวนการรีไซเคิล เป็นการสร้างประโยชน์ทั้งในด้านสิ่งแวดล้อมและสังคม โดยช่วยลดปริมาณขยะในชุมชนและยังช่วยสนับสนุนมูลนิธิขาเทียม



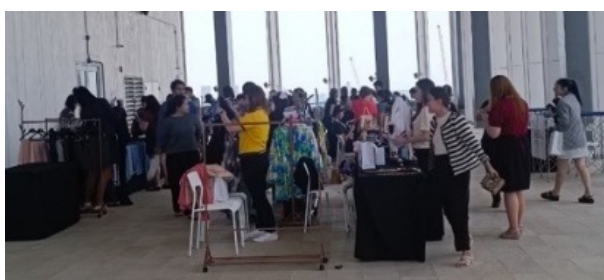
กิจกรรมเยี่ยมผู้เช่า

เป็นกิจกรรมที่ผู้บริหารองค์การสงเคราะห์ผู้พิการ จัดขึ้นเพื่อมุ่งเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่า โดยมุ่งเน้นการสร้าง ความพึงพอใจและการตอบสนองที่รวดเร็วต่อความต้องการของลูกค้า กิจกรรมนี้เน้นการรับฟังความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ จากผู้เช่า เพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาและปรับปรุงการให้บริการในอนาคต เพื่อยกระดับประสิทธิภาพและเพิ่มความพึงพอใจ ในการใช้บริการของผู้เช่า นอกจากนี้ การเข้าพบผู้เช่า ยังช่วยในการจัดการกับปัญหาหรือข้อร้องเรียนได้อย่างรวดเร็วและมี ประสิทธิภาพ ซึ่งไม่เพียงแต่ช่วยให้บริการมีคุณภาพยิ่งขึ้น แต่ยังเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างองค์กรและผู้เช่า สร้างความไว้วางใจและความภักดีในระยะยาว โดยเป็นกิจกรรมที่สะท้อนถึงการให้ความสำคัญกับความพึงพอใจของลูกค้า



สนับสนุนกิจกรรม Swap Style

กิจกรรมนี้เป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินงานที่มุ่งส่งเสริมแนวทางการแลกเปลี่ยนและใช้สิ่งของที่ยังคงคุณค่า แทนการซื้อใหม่ ซึ่งไม่เพียงแต่ช่วยลดการบริโภคทรัพยากรธรรมชาติและลดขยะในระบบนิเวศ แต่ยังเป็นการสนับสนุน การใช้ทรัพยากรอย่างยั่งยืน นอกจากนี้ยังมีส่วนในการส่งเสริมแนวคิด เศรษฐกิจหมุนเวียน (Circular Economy) ซึ่งเป็นการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืน ช่วยลดผลกระทบจากการผลิตและการบริโภคที่เกิดขึ้นในระบบ เศรษฐกิจ กิจกรรมนี้ยังช่วยให้ผู้เช่าร่วมตระหนักถึงการรักษาสິงแวดล้อมและการลดผลกระทบจากการใช้ทรัพยากร รวมถึงส่งเสริมความคิดสร้างสรรค์ในการใช้สิ่งของที่มีอยู่แทนการทิ้งหรือซื้อใหม่ ซึ่งเป็นการสนับสนุนการดำเนินชีวิต ที่ยั่งยืนและมีความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมในระยะยาว





กิจกรรม Happy Dance

เป็นกิจกรรมที่ทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จัดขึ้นเพื่อเสริมสร้างสุขภาพที่แข็งแรงให้กับผู้เช่าอาคาร ภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค โดยจัดขึ้นที่สวนลอยฟ้า ชั้น 29 ของอาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ซึ่งเป็นสถานที่ที่พบปะ ออกกำลังกาย และผ่อนคลายร่วมกันเพื่อปรับสมดุลชีวิตคนทำงานให้มีชีวิตชีวา

HAPPY DANCE		
DAY	TIME	ACTIVITIES
18 OCTOBER	17:30 - 18:30	POP DANCE
25 OCTOBER		AERO MOVE



กิจกรรมตามเทศกาล

การจัดกิจกรรมตามเทศกาลสำหรับผู้เช่าสำนักงาน เป็นแนวทางในการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้เช่า และเป็นส่วนหนึ่งของความรับผิดชอบต่อผู้บริโภคร โดยการจัดกิจกรรมดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อเสริมสร้างบรรยากาศที่ดีและสร้างความพึงพอใจให้กับผู้เช่าในสถานที่ทำงาน

วันปีใหม่และวันตรุษจีน



มุ่งเน้นการสร้างความสุขและกระตุ้นความสัมพันธ์ที่ดีในกลุ่มผู้เช่า อาจรวมถึงการจัดงานเลี้ยงปีใหม่ การแจกของขวัญ การแสดงความขอบคุณต่อผู้เช่า และพนักงาน ประดับตกแต่งสำนักงาน ด้วยสัญลักษณ์ของเทศกาล เพื่อสร้างบรรยากาศแห่งความมงคลแก่ผู้ใช้อาคาร

วันวาเลนไทน์



เป็นการจัดกิจกรรมแจกการ์ดหรือของขวัญเล็กๆ เพื่อแสดงความรักและความห่วงใยให้กับผู้เช่าในสำนักงาน เพื่อเสริมสร้างความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างผู้เช่าและองค์กร

วันสงกรานต์



เป็นกิจกรรมที่ส่งเสริมในช่วงเทศกาลสงกรานต์ ที่เกี่ยวข้องกับการเล่นน้ำหรือประเพณีไทย เพื่อเสริมสร้างบรรยากาศแห่งความสนุกสนาน ภายในอาคาร

วันลอยกระทง



เป็นการจัดกิจกรรมการประดับสำนักงาน ด้วยโคมไฟหรือดอกไม้ การเชิญชวนผู้เข้าร่วมกิจกรรมลอยกระทงหรือการแสดงความขอบคุณ ในช่วงเทศกาล

การจัดกิจกรรมเหล่านี้ ไม่เพียงช่วยสร้างความสุขให้แก่ผู้เข้า แต่ยังเป็นการแสดงถึงความรับผิดชอบขององค์กร ในการดูแลและใส่ใจในความต้องการของผู้เข้าอย่างต่อเนื่องอีกด้วย

กิจกรรม Self-Love Ritual With Flowers & Chakras

เป็นกิจกรรมที่มุ่งเน้นการส่งเสริมการดูแลตัวเองและความเป็นอยู่ที่ดีของผู้เข้า โดยการจัด workshop ที่ให้ผู้เข้ามีโอกาสเดินทางสู่การค้นพบความหมายและพลังของดอกไม้ และการเชื่อมโยงกับจักระเพื่อการกลับมารักตัวเองอย่างลึกซึ้ง ผ่านการเรียนรู้และการทำสมาธิเพื่อเข้าใจพลังของจักระ ทั้ง 7

และการนำดอกไม้ที่เลือกมาใช้ในการมอบพลังบวกให้กับผู้เข้าผ่านการสร้าง safe space และการสร้าง community ที่เชื่อมโยงกันด้วยการดูแลตัวเองและการรักตัวเองในทุกๆ ด้าน กิจกรรมนี้ไม่ได้เพียงแค่เสริมสร้างความสุขให้แก่ผู้เข้าร่วม แต่ยังช่วยสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้เข้าและเสริมสร้างความพึงพอใจจากการมีส่วนร่วมในกิจกรรมที่มีคุณค่า





การส่งเสริมความหลากหลายและความเท่าเทียมในสถานที่ทำงาน (GRI 405-1)

กิจกรรม Pride

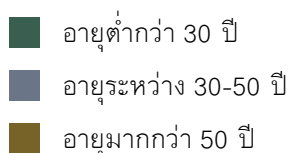
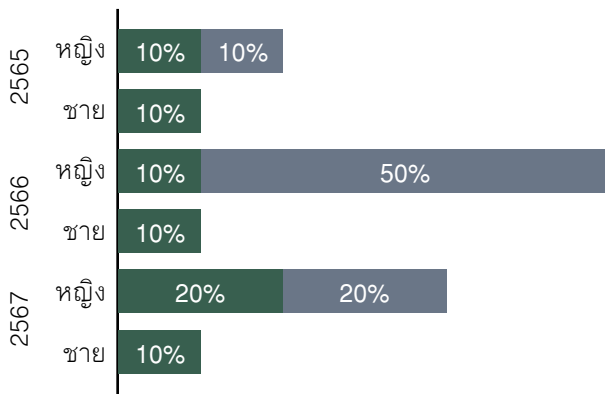
ผู้บริหารสหสิริทรัพย์ขอเป็นส่วนหนึ่งในการแสดงพลังแห่งความรัก ความเท่าเทียม และความหลากหลายของทุกคนในสังคม โดยการเชิญชวนลูกค้าภายในอาคารग्रิธทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ มาร่วมเป็นส่วนหนึ่งในงานฉลอง PRIDE For All ผ่านตู้สติ๊กเกอร์สีรุ้ง และร่วมถ่ายรูปกับแขกคนพิเศษ คุณรัศมีแซ ฟ้าเกื้อฉันทน์ ที่มาร่วมในกิจกรรมนี้



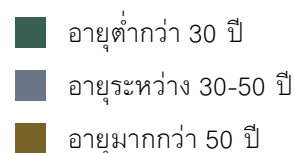
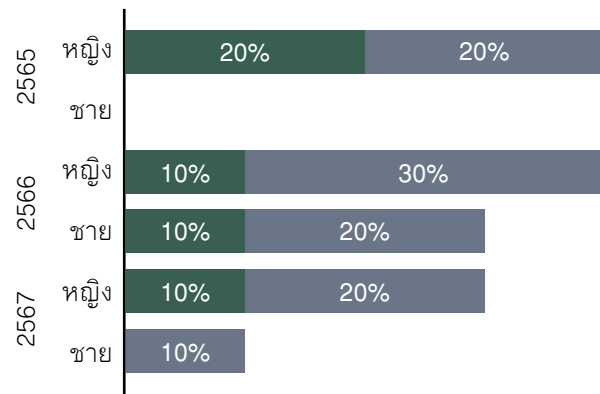
ทั้งนี้ บริษัท กริธ รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีแนวทางในการปฏิบัติหน้าที่ตามนโยบายจรรยาบรรณทางธุรกิจ (Code of Conduct) ของกลุ่มกริธบุรี โดยคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียในมิติต่างๆ จึงได้มีการเริ่มเก็บข้อมูลภายในองค์กรตั้งแต่ปี 2565 จนถึงปัจจุบัน เพื่อนำมาใช้อ้างอิงในการพัฒนา ปรับปรุงผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืนตามนโยบาย และส่งเสริมการจ้างงานที่เป็นธรรมแก่พนักงานในองค์กร ดังนี้

การจ้างพนักงานใหม่และการลาออกของพนักงานในบริษัท (GRI 401-1)

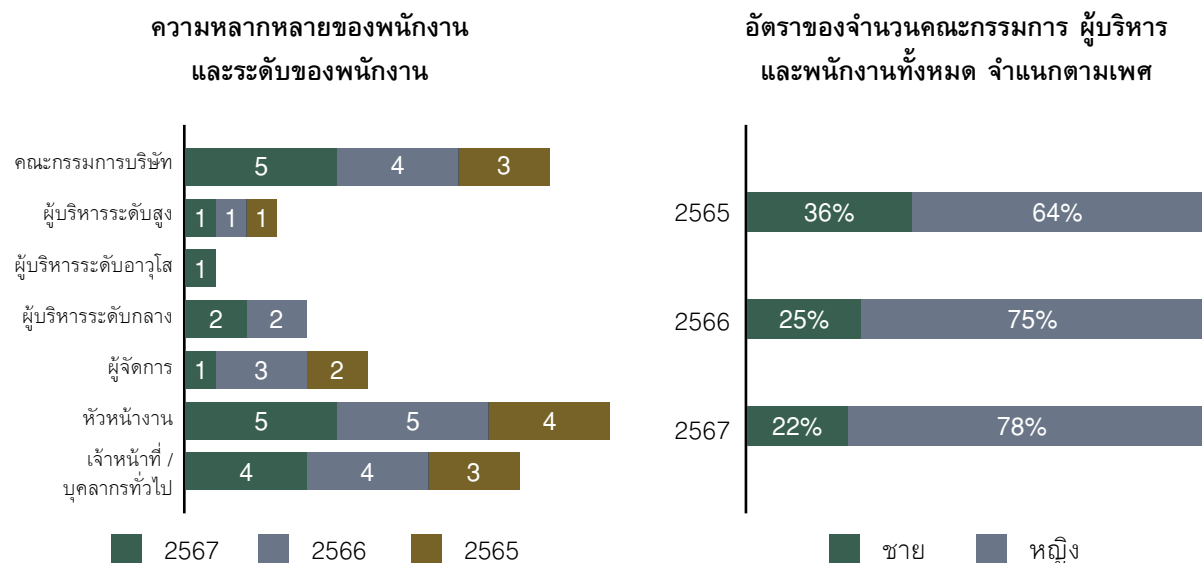
อัตราการจ้างพนักงานใหม่จำแนกตามอายุ



อัตราการลาออกของพนักงานจำแนกตามอายุ



ความหลากหลายของหน่วยงานกำกับดูแลและพนักงาน (GRI 405-1)



จากข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีคณะกรรมการบริษัทจำนวนทั้งหมด 5 คน โดยจำนวน 2 คนเป็นกรรมการอิสระ ซึ่งคณะกรรมการบริษัทได้ปฏิบัติหน้าที่เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของผู้จัดการกองทรัสต์ บริหาร พิจารณา กำกับดูแล รวมถึงให้คำแนะนำ การบริหารกองทรัสต์ ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethic) โดยมีกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีจำนวนไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ทำหน้าที่พิจารณากำกับดูแลและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่ ผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์

อีกทั้งตามนโยบายจรรยาบรรณทางธุรกิจ (Code of Conduct) ของกลุ่มบริษัทนั้น มีแนวทางปฏิบัติสำหรับกรรมการ และฝ่ายบริหาร โดยกรรมการและฝ่ายบริหารไม่รับสิ่งของหรือผลประโยชน์อื่นใดอันเป็นการขัดผลประโยชน์ขององค์กรเพื่อ ประโยชน์ส่วนตน บุคคลในครอบครัว ญาติพี่น้องหรือบุคคลอื่น

การลาเพื่อเลี้ยงดูบุตร (GRI 401-3)

จากข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 ผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด มีจำนวน พนักงานทั้งสิ้น 3 คนที่มีสิทธิในการลาเลี้ยงดูบุตร โดยในปี 2567 ที่ผ่านมามีพนักงานใช้สิทธิในการลาเลี้ยงดูบุตร

สุขภาพและความปลอดภัยในที่ทำงาน (GRI 403-9)

จากรายงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภริชออฟฟิศ ข้อมูล ระหว่างการปฏิบัติงานภายในอาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และ อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 มีพนักงานเพศชาย ได้รับการบาดเจ็บจากการทำงาน 1 ครั้ง แต่มิได้เป็นการบาดเจ็บร้ายแรงจนนำไปสู่การหยุดปฏิบัติงาน

เหตุการณ์การเลือกปฏิบัติและการดำเนินการแก้ไข (GRI 406-1)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 จากข้อมูลของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด และรายงาน ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด ไม่มีการร้องเรียนเหตุการณ์การเลือกปฏิบัติภายในองค์กร ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีนโยบายเกี่ยวกับการไม่เลือกปฏิบัติและได้แจ้งให้กับพนักงานภายใน องค์กรทราบ



แรงงานเด็กและแรงงานบังคับ (GRI 408-1, GRI 409-1)

ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กสิกรขอฟิศ มีนโยบายการดำเนินโครงการที่ไม่ละเมิดการใช้แรงงานเด็กและแรงงานบังคับรวมทั้งมีแนวทางการคัดเลือกจัดจ้างคู่ค้าที่มีจรรยาบรรณและแนวทางปฏิบัติ ไม่ละเมิดการใช้แรงงานเด็กและแรงงานบังคับ

บริษัท	2565	2566	2567
บริษัท กสิกร รัช แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
บริษัท กสิกร แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี

การฝึกอบรมและพัฒนาศักยภาพของพนักงาน (GRI 404-1)

บริษัท กสิกร รัช แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ตระหนักถึงความสำคัญของการพัฒนาความรู้ความสามารถของพนักงาน เพื่อเพิ่มศักยภาพการทำงาน และช่วยให้บริษัทเติบโตอย่างยั่งยืน

เป้าหมาย	ผลการดำเนินงานปี 2567
พนักงานเข้าร่วมอบรมมากกว่า 12 ชั่วโมงต่อปี	ชั่วโมงการอบรมของพนักงานเฉลี่ย 18 ชั่วโมง/คน/ปี

โดยหลักสูตรที่พนักงานเข้าอบรม ประกอบไปด้วย หลักสูตรการพัฒนาทักษะในการทำงาน หลักสูตรด้านชีวอนามัย ความปลอดภัย และหลักสูตรด้านความยั่งยืน (Environmental, Social, and Corporate Governance)

การประเมินผลการปฏิบัติงานและการประเมินความก้าวหน้าทางอาชีพของพนักงาน (GRI 404-3)

บริษัท กสิกร รัช แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีการประเมินผลการปฏิบัติงาน และการประเมินความก้าวหน้าทางอาชีพ ซึ่งการประเมินแบ่งออกเป็น 2 ครั้งต่อปี ได้แก่ การประเมินกลางปี (มกราคม ถึง มิถุนายน) โดยคะแนนการประเมินผลกลางปีจะถูกนำไปพิจารณาอัตราการขึ้นเงินเดือน รวมไปถึงการพิจารณาปรับเลื่อน ตำแหน่ง และการประเมินในช่วงปลายปี (มกราคม - ธันวาคม) มีวัตถุประสงค์เพื่อให้พนักงานได้แลกเปลี่ยนความคิดเห็น หรือปรึกษาหัวหน้างานจากการปฏิบัติงานตลอดทั้งปีของพนักงาน

ด้านธรรมาภิบาล (Governance – G)

การประกอบธุรกิจอย่างเป็นธรรม

ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใสและยึดมั่นในหลักการประกอบกิจการ ด้วยความเป็นธรรมตามแนวทางนโยบายจรรยาบรรณทางธุรกิจ (Code of Conduct) ของกลุ่มกสิกรบุรี ซึ่งเป็นส่วนสำคัญ ที่สะท้อนถึงความมุ่งมั่นในการสร้างความยั่งยืนทางธุรกิจ ต่อคู่ค้าและผู้มีส่วนได้เสีย โดยครอบคลุมประเด็นสำคัญ ดังนี้

การแข่งขันที่เป็นธรรม (GRI 204-1)

ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินธุรกิจภายใต้กติกาการแข่งขันที่โปร่งใสและยุติธรรม โดยมีนโยบายการจัดซื้อจัดจ้างที่ให้คู่ค้าเสนอราคาอย่างน้อย 2-3 ราย เพื่อส่งเสริมการแข่งขันที่เท่าเทียมกันในด้านราคาและคุณภาพของงานที่ให้บริการ กระบวนการดังกล่าวได้รับการออกแบบให้สามารถตรวจสอบได้ และสอดคล้องกับนโยบายต่อต้านการทุจริตอย่างเคร่งครัดและจัดตั้งระบบบริหารความเสี่ยง การควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายใน เพื่อป้องกันและปราบปรามการทุจริตหรือคอร์รัปชัน พร้อมกำหนดผู้รับผิดชอบในการดูแลกระบวนการดังกล่าว เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินธุรกิจเป็นไปอย่างเป็นธรรมและโปร่งใส

การส่งเสริมความรับผิดชอบต่อสังคมในคู่ค้า

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้กำหนดแนวทางการจัดซื้อจัดจ้างที่มีประสิทธิภาพ ชัดเจน และสอดคล้องกับความต้องการ ในราคาที่เหมาะสม เพื่อให้เกิดการแข่งขันที่ยุติธรรมระหว่างคู่ค้าและกองทรัสต์ โดยมีการแบ่งประเภทและกรอบมูลค่าของ การจัดซื้อจัดจ้างไว้อย่างชัดเจน

กระบวนการจัดซื้อจัดจ้างยังเน้นความโปร่งใสและรวดเร็ว โดยกำหนดกรอบระยะเวลาและขั้นตอนที่ชัดเจน พร้อมจัดให้มีการติดตามและประเมินผลเพื่อให้มั่นใจว่าคู่ค้าปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาอย่างครบถ้วน หากพบปัญหา ในการปฏิบัติตามเงื่อนไข องค์กรจะรีบแจ้งให้คู่ค้าทราบล่วงหน้าและร่วมกันหาแนวทางแก้ไข

นอกจากนี้ องค์กรยังให้ความสำคัญกับการจัดซื้อจัดจ้างที่ยั่งยืน (Green Procurement) โดยตรวจสอบคู่ค้าด้าน ความเคารพสิทธิมนุษยชน การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเท่าเทียม และการคำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

การเคารพต่อสิทธิในทรัพย์สิน

ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้ความสำคัญกับการเคารพสิทธิในทรัพย์สิน โดยเฉพาะทรัพย์สิน ทางปัญญา โดยกำหนดให้การจัดซื้อจัดหา รวมถึงการปฏิบัติงานของพนักงานที่เกี่ยวข้อง ต้องใช้โปรแกรมสำเร็จรูปที่ได้ รับลิขสิทธิ์อย่างถูกต้องเท่านั้น เพื่อเสริมสร้างประสิทธิภาพในการดำเนินงานและความเป็นธรรมในทุกกระบวนการ

การดำเนินงานเหล่านี้สะท้อนให้เห็นถึงความตั้งใจขององค์กรในการสร้างระบบธุรกิจที่ยั่งยืน โปร่งใส และมีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม พร้อมขับเคลื่อนองค์กรให้เติบโตอย่างสมดุลและมีประสิทธิภาพในระยะยาว

การเคารพสิทธิมนุษยชน (GRI 412-2)

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญของสิทธิมนุษยชนในฐานะรากฐานของการพัฒนา ทรัพยากรบุคคล โดยสนับสนุนและส่งเสริมความเสมอภาคและเท่าเทียมกันทั้งภายในและภายนอกองค์กร

การดำเนินงานขององค์กรยึดมั่นในหลักเสรีภาพ เสมอภาค และสันติภาพ โดยไม่มีการจำกัดสิทธิของพนักงานใน ด้านเชื้อชาติ ศาสนา เพศ หรือความเชื่อ รวมถึงป้องกันการล่วงละเมิดสิทธิมนุษยชนในทุกรูปแบบ พร้อมทั้งส่งเสริมให้ มีการปฏิบัติตามมาตรฐานสิทธิมนุษยชนในระดับสากล และมีการเฝ้าระวังเพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานขององค์กร สอดคล้องกับมาตรฐานเหล่านั้น

การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม (GRI 401-1, 401-3, 403-9, 405-1, 406-1, 408-1, 404-1, 409-1)

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ดำเนินธุรกิจภายใต้กรอบกฎหมายแรงงานอย่างเคร่งครัด และสนับสนุน การพัฒนาศักยภาพของพนักงานทุกระดับ โดยไม่มีการเลือกปฏิบัติ ส่งเสริมสิทธิแรงงาน และป้องกันการใช้แรงงานเด็ก และแรงงานผิดกฎหมาย มุ่งมั่นพัฒนาคุณภาพชีวิตและสภาพแวดล้อมในการทำงานที่ปลอดภัยและเหมาะสม พร้อมทั้ง จัดให้พนักงานได้รับการเรียนรู้และพัฒนาทักษะเพื่อยกระดับมาตรฐานการทำงานให้มีความเป็นมืออาชีพ นอกจากนี้ ยังคำนึงถึงความต้องการและความคาดหวังของผู้ปฏิบัติงานและผู้มีส่วนได้เสีย เพื่อให้การดำเนินธุรกิจสามารถบรรลุ ผลสำเร็จที่ยั่งยืน

ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค (GRI 418-1)

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้ความสำคัญอย่างยิ่งต่อความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่อุปทาน ซึ่งประกอบด้วยผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้า และคู่แข่งทางธุรกิจ โดยยึดมั่นใน จริยธรรมทางธุรกิจ (Code of Conduct) เพื่อเป็น แนวทางในการดำเนินงานที่โปร่งใสและเป็นธรรม ให้ความสำคัญกับการส่งมอบบริการที่มีคุณภาพตรงตามความคาดหวัง ของลูกค้า การให้ข้อมูลข่าวสารที่ถูกต้องและทันต่อเหตุการณ์ พร้อมทั้งจัดให้มีกระบวนการรับข้อเสนอแนะและข้อร้องเรียน อย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีการดำเนินงานที่ยึดตาม มาตรฐานการบริการ (Service Branding) เพื่อสร้างความไว้วางใจและ ภาพลักษณ์ที่มีคุณค่าต่อลูกค้า

การต่อต้านการทุจริตและการรับแจ้งข้อร้องเรียน (GRI 205-1, 418-1)

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ยึดมั่นในหลักจริยธรรมและความโปร่งใส โดยมีมาตรการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชันอย่างเข้มงวดในทุกขั้นตอนของการดำเนินธุรกิจ ให้ความสำคัญกับการต่อต้านการทุจริตในทุกรูปแบบ ไม่ว่าจะเป็นตัวเงินหรือสิ่งอื่นใด พร้อมทั้งกำหนดให้พนักงานและฝ่ายบริหารทุกระดับปฏิบัติงานด้วยความโปร่งใส มีคุณธรรม และตระหนักถึงความสำคัญของการต่อต้านการทุจริต เพื่อสร้างวินัยและเป็นรากฐานที่แข็งแกร่งสำหรับการเติบโตที่ยั่งยืน

ผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัท กริซ ริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด มีกระบวนการในการบริหารจัดการกองทรัสต์ รวมถึงระบบการจัดซื้อจัดจ้าง ที่สามารถตรวจสอบได้ โดยมีการทำงานเป็นลำดับขั้นตอน และผ่านการได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ รวมถึงมีกระบวนการในการรับแจ้งข้อร้องเรียนและเบาะแสผ่านช่องทางการร้องเรียนบนเว็บไซต์ ไปรษณีย์ เบอร์โทรศัพท์ และอีเมล หากมีผู้ปฏิบัติงานหรือผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์กระทำความผิดเกี่ยวกับการคอร์รัปชัน โดยข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 ไม่มีเหตุการณ์การร้องเรียนเรื่องคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และ ผู้บริหารทรัสต์สินของกองทรัสต์

จากความมุ่งมั่นในการให้บริการที่เน้นความรับผิดชอบต่อผู้บริโภคและคำนึงถึงประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยดำเนินธุรกิจภายใต้หลักธรรมาภิบาล และมุ่งมั่นสร้างสรรค์สังคมอย่างรับผิดชอบ อันเป็นรากฐานสำคัญของการพัฒนาอย่างยั่งยืนนั้น ส่งผลให้โครงการกริซทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และโครงการกริซทาวเวอร์ แอท ไบเทค ได้รับการยอมรับอย่างกว้างขวาง และคว้ารางวัลแห่งความสำเร็จทั้งในระดับประเทศและระดับสากล ดังต่อไปนี้

- รางวัล BSA Building Safety Awards ระดับดีเยี่ยม โดย สมาคมผู้ตรวจสอบอาคาร
- รางวัลสำนักงานสีเขียว (Green Office) ระดับดีเยี่ยม โดยกรมการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศและสิ่งแวดล้อม
- รางวัล ASEAN Building Fire Safety Awards โดยวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์ (วสท.)
- รางวัล Thailand Energy Awards - Energy Conservation Potential โดยกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน (พพ.)
- รางวัล MEA Energy Award - Saving Energy โดยการไฟฟ้านครหลวง (MEA)
- รางวัล Asia Pacific Property Awards - Best Office Development Thailand โดยสมาคมผู้เชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์
- รางวัล Asia Pacific Property Awards - Highly Commended Commercial High-rise Development Thailand โดยสมาคมผู้เชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์
- ISO 45001 - Occupational Health and Safety Management System โดย SGS Thailand
- ISO 50001 - Energy Management System โดย SGS Thailand

ในปี 2567 อาคารกริซทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และอาคารกริซทาวเวอร์ แอท ไบเทค ได้รับรางวัลอาคารโดดเด่นด้านความปลอดภัย หรือ BSA Building Safety Awards 2024 จากสมาคมผู้ตรวจสอบอาคารร่วมกับกรมโยธาธิการและผังเมือง การได้รับรางวัลดังกล่าว ตอกย้ำถึงวิสัยทัศน์และพันธกิจขององค์กร ที่มุ่งขับเคลื่อนการใช้ทรัพยากรในอาคารอย่างคุ้มค่าและเกิดประสิทธิภาพสูงสุด เพื่อสร้างคุณค่าอย่างยั่งยืนในระยะยาวให้แก่ผู้ใช้อาคารและผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกภาคส่วน เป็นรางวัลที่ยกย่องอาคารที่มีการบริหารและการกำหนดมาตรการทางด้านความปลอดภัยอย่างชัดเจน



และทั้ง 2 อาคารยังได้รับรางวัลตราสัญลักษณ์ G-Green โดยกรมการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศและสิ่งแวดล้อม เป็นการตอกย้ำถึงพันธกิจในการใช้พลังงาน และทรัพยากรอย่างรู้คุณค่า พร้อมปลูกฝังจิตสำนึก และดำเนินกิจกรรมที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม



รางวัลเหล่านี้ สะท้อนถึงความสำเร็จของทั้ง 2 โครงการ ซึ่งไม่เพียงแต่เสริมสร้างความเชื่อมั่นแก่ผู้ใช้งานและชุมชนโดยรอบ แต่ยังเป็นการยืนยันถึงความตั้งใจในการสร้างมูลค่าเพิ่มในด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และการจัดการองค์การอย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงมุ่งมั่นในการพัฒนา และยกระดับคุณภาพชีวิตของทุกภาคส่วนที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้บรรลุเป้าหมายการเติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว





ที่ จท.อ.018/2568

รายงานความเห็นของทรีสตี

วันที่ 5 มีนาคม 2568

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กสิกรออฟฟิศ ("กองทรัสต์")

ตามที่ ข้าพเจ้า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ("ทรัสต์") ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กสิกรออฟฟิศ ("กองทรัสต์") ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท กิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับระยะเวลาครบปีบัญชี ตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท กิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวศศนันท์ สิริวิญญู)

ผู้บริหารฝ่ายจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์



รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต



EY
Building a better
working world

EY Office Limited
33rd Floor, Lake Rajada Office Complex
193/136-137 Rajadapisek Road
Klongtoey, Klongtoey, Bangkok 10110
Tel: +66 2264 9090
Fax: +66 2264 0789
ey.com

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
ชั้น 33 อาคารเลคไรดา
193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก
แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์: +66 2264 9090
โทรสาร: +66 2264 0789
ey.com

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษออฟฟิศ

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษออฟฟิศ (กองทรัสต์ฯ) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ (รวมเรียกว่า “งบการเงิน”)

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษออฟฟิศ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”)

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงิน โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

การวัดมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.2 และข้อ 6 กองทรัสต์ฯมีเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งแสดงตามมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เป็นจำนวนเงิน 9,051 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 93 ของสินทรัพย์รวมและในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ฯรับรู้รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวน 61 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องและไม่สามารถหาราคาตลาดเทียบเคียงได้สำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจึงกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ การประเมินมูลค่ายุติธรรมข้างต้นเป็นรายการที่ต้องคำนวนภายใต้ข้อสมมติและการใช้ดุลยพินิจของทั้งผู้จัดการกองทรัสต์ฯและผู้ประเมินราคาอิสระ ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญกับการตรวจสอบการวัดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ข้าพเจ้าได้ประเมินความน่าเชื่อถือของผู้ประเมินราคาอิสระตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่เกี่ยวข้อง ข้าพเจ้าได้อ่านรายงานการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินราคาอิสระและประเมินวิธีการประเมินมูลค่าประมาณการกระแสเงินสด และข้อสมมติต่าง ๆ ที่ผู้ประเมินราคาอิสระใช้ในการคำนวณหามูลค่ายุติธรรมและวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้ทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวและสอบทานการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

การรับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

กองทรัสต์ฯรับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการตามนโยบายการบัญชีที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.1 ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ฯรับรู้รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 895 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ นอกจากนี้กองทรัสต์ฯเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับลูกค้าซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้เช่ารายย่อยจำนวนมาก และอาจมีเงื่อนไขที่แตกต่างกัน ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญในการตรวจสอบการรับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

ข้าพเจ้าได้สุมตัวอย่างรายการรายได้เพื่อตรวจสอบสัญญาเช่าและบริการ เอกสารประกอบรายการให้เช่าและบริการ เพื่อตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาและสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้ของกองทรัสต์ฯ ตลอดจนตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของรายการให้เช่าและบริการตลอดรอบระยะเวลาบัญชี โดยเฉพาะรายการบัญชีที่ทำผ่านใบสำคัญทั่วไป

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่อยู่ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯตามที่กล่าวข้างต้น และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ฯต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชี และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ฯหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้



Building a better
working world

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการองค์กรใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้จัดการองค์กรจัดทำ
- สรุปลักษณะความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการองค์กร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถขององค์กรในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้องค์กรต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



พิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4521

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 26 กุมภาพันธ์ 2568



3

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี / รายงานประจำปี 2567

งบการเงิน

FINANCIAL STATEMENTS

กฤษฎีกาเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษฎีกาออฟฟิศ (BOFFICE)

กรรณสรเพื่การลนทุนในสรการเช่าอสงหารมทรพยกรรชออฟฟศ

งบแสดงฐานะการเงน

ณ วันทศ 31 ธันวาคม 2567

		(หน่วย: บาท)	
	หมายเหตุ	2567	2566
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสรการเช่าอสงหารมทรพยตามมูลค่างุติธรรม	6	9,051,002,351	9,103,412,764
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่างุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	7	564,185,470	520,059,731
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	64,750,793	63,035,102
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น	9	15,829,103	20,065,109
สินทรัพย์อื่น		24,393,564	23,761,601
รวมสินทรัพย์		9,720,161,281	9,730,334,307
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		63,447,393	81,630,072
ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า		21,952,635	13,010,008
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ		226,650,568	234,671,448
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	10	2,214,754,529	2,218,042,988
รวมหนี้สิน		2,526,805,125	2,547,354,516
สินทรัพย์สุทธิ		7,193,356,156	7,182,979,791

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



กฤษฎีกาเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษฎีกาออป/พีศ

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

		(หน่วย: บาท)	
	หมายเหตุ	2567	2566
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนจดทะเบียน			
หน่วยทรัสต์ 737,872,074 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 8.7093 บาท			
(2566: หน่วยทรัสต์ 737,872,074 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 8.7736 บาท)	11	6,426,349,254	6,473,794,428
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์		6,426,349,254	6,473,794,428
ส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์		574,180,632	574,180,632
กำไรสะสม	12	192,826,270	135,004,731
สินทรัพย์สุทธิ		7,193,356,156	7,182,979,791
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		9.7487	9.7347
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		737,872,074	737,872,074

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

กรณีเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กึ่งออฟฟิศ

งบกระแสเงินสดเงินทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

งบแสดงรายละเอียดเงินทุนที่ใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน		ส่วนที่เฉพาะส่วนของกองทรัสต์	2567			2566		
			ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 6)								
โครงการอาคารสำนักงานกสิกราวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์		94,853 ตร.ม.	6,694,906,897	6,315,147,006	65.68	6,686,556,206	6,342,501,341	65.91
โครงการอาคารสำนักงานกสิกราวเวอร์ แอท ไบเทค								
ที่ตั้ง 4345 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ		70,741 ตร.ม.	3,344,867,467	2,735,855,345	28.45	3,344,867,467	2,760,911,423	28.69
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			10,039,774,364	9,051,002,351	94.13	10,031,423,673	9,103,412,764	94.60
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ (หมายเหตุ 7)								
กองทุนเปิด								
กองทุนเปิดกรุงไทยตราสารตลาดเงินภาครัฐ (KTSV)			15,401,462	15,872,491	0.17	93,400,000	94,296,021	0.98
กองทุนเปิดไทยพาณิชย์ตราสารรัฐตลาดเงิน พลัส (SCBTMFPLUS)			286,474,135	291,654,555	3.03	102,930,946	104,818,473	1.09
กองทุนเปิดอีเอสทีสปริงบริหารเงิน (ES-CASH)								
(เดิมชื่อ "กองทุนเปิดชนชาติ บริหารเงิน (T-CASH)")			92,757,213	96,079,832	1.00	98,433,395	100,517,066	1.04
กองทุนเปิดเค บริหารเงิน (K-CASH)			4,252,157	4,382,849	0.05	69,195,929	70,044,815	0.73
กองทุนเปิดเค พันธบัตร 6 เดือน AJ (KGB6MAJ)			-	-	-	50,000,000	50,220,500	0.52
กองทุนเปิดเค พันธบัตร 1 ปี (KGB1YQ)			20,000,000	20,404,600	0.21	-	-	-
กองทุนเปิด ไทย แคม แพนแอมเน็ต (TCMF-I)			131,101,725	135,791,143	1.41	98,101,725	100,162,856	1.04
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน			549,986,692	564,185,470	5.87	512,061,995	520,059,731	5.40
รวมเงินลงทุน			10,589,761,056	9,615,187,821	100.00	10,543,485,668	9,623,472,495	100.00

*เป็นมูลค่าที่อิงไม่ได้รวมค่าเช่าได้รับ
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กฤษฎีกาเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษฎีกาออฟฟิศ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

		(หน่วย: บาท)	
	หมายเหตุ	2567	2566
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ		894,881,561	900,593,078
รายได้ดอกเบี้ย		997,188	824,507
รวมรายได้		895,878,749	901,417,585
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนให้เช่าและบริการ		178,689,061	178,495,270
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	14, 15	27,066,101	27,254,136
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	14, 15	10,999,016	11,195,163
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์	14	4,079,019	4,263,910
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	14, 15	62,482,044	62,936,474
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี		-	707,597
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ		7,793,745	6,354,667
ต้นทุนทางการเงิน	14, 15	91,467,051	99,799,262
รวมค่าใช้จ่าย		382,576,037	391,006,479
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		513,302,712	510,411,106
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	7	11,773,657	8,963,457
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	6	(60,761,104)	(158,282,330)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(48,987,447)	(149,318,873)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		464,315,265	361,092,233

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



กรัตส์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษออฟฟิศ

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

		(หน่วย: บาท)	
	หมายเหตุ	2567	2566
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		513,302,712	510,411,106
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(48,987,447)	(149,318,873)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		464,315,265	361,092,233
การจ่ายลดทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	11	(47,445,174)	(136,949,057)
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	13	(406,493,726)	(362,073,827)
การลดลงของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี		10,376,365	(137,930,651)
สินทรัพย์สุทธิต้นปี		7,182,979,791	7,320,910,442
สินทรัพย์สุทธิปลายปี		7,193,356,156	7,182,979,791

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



กฤษฎีกาเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษฎีกาออฟฟิศ

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	(หน่วย: บาท)	
	2567	2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	464,315,265	361,092,233
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:		
การซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์/อุปกรณ์	(8,350,691)	(528,093)
การ (ซื้อ) ขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(32,352,082)	184,100,000
การลดลงในลูกหนี้จากการเช่าและบริการและลูกหนี้อื่น	4,236,006	251,889
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในสินทรัพย์อื่น	(631,963)	144
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	8,591,453	(8,027,643)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	8,942,627	(12,706,390)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	(8,020,880)	11,474,814
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายตัดบัญชี	-	707,597
ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมสัญญาเงินกู้หรือตัดบัญชี	2,261,541	1,260,023
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(11,773,657)	(8,963,457)
ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	60,761,104	158,282,330
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	89,205,511	98,539,240
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	577,184,234	785,482,687
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	(200,000,000)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมทางการเงิน	(5,550,000)	-
เงินสดจ่ายลดทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(47,445,174)	(136,949,057)
เงินสดจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(406,493,726)	(362,073,827)
จ่ายดอกเบี้ย	(115,979,643)	(103,750,310)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(575,468,543)	(802,773,194)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	1,715,691	(17,290,507)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	63,035,102	80,325,609
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	64,750,793	63,035,102

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กฤษฎีกาเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษฎีกาออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษฎีกาออฟฟิศ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษฎีกาออฟฟิศ (“กองทรัสต์ฯ”) จัดตั้งขึ้นเป็นกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2561 เป็นกองทรัสต์ที่ระบุเฉพาะเจาะจง ประเภทไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์ และไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์

กองทรัสต์ฯ ได้จัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ไปลงทุนในสิทธิการเช่าในพื้นที่โครงการกฤษฎีกาทาวน์แอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และสิทธิการเช่าในพื้นที่โครงการกฤษฎีกาทาวน์แอร์ แอท ไบเทค ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่ส่วนใหญ่ในอาคารสำนักงาน และพื้นที่ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินงานอาคารสำนักงาน รวมถึงการเข้ารับโอนกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภค และสิทธิการเช่าที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินงานอาคารสำนักงาน

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 23 มกราคม 2561 เป็นต้นไป

กองทรัสต์ฯ มีบริษัท กฤษฎีกา แมนเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสตี บริษัท กฤษฎีกา แมนเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัท กฤษฎีกา จำกัด เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ฯ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 20.22 และร้อยละ 20.07 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้วตามลำดับ

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชีตามเกณฑ์ที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์ฯ อาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์อยู่ก่อนมีการเพิ่มทุน

3. เกณฑ์ในการจัดหางบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง

รายได้ค่าเช่าจะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์เส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และรายได้ค่าบริการที่เกี่ยวข้องจะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง

ดอกเบี้ยรับและต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยรับและต้นทุนทางการเงินบันทึกเป็นรายได้และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายอื่น

ค่าใช้จ่ายอื่นบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย รายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์ฯ จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยใช้ราคาทุนของสิทธิการเช่าดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไปโดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งล่าสุดไปแล้ว โดยการประเมินราคาจะต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระรายเดียวกันติดต่อกันเกินสองครั้ง

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนในกองทุนเปิดแสดงในงบการเงินด้วยราคายุติธรรมโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของวันที่ในงบการเงินและอ้างอิงจากบริษัทจัดการแต่ละแห่ง

เงินลงทุนในตราสารหนี้ในความต้องการของตลาดซึ่งเป็นเงินลงทุนที่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรมโดยใช้ราคาที่ยคำนวณจากอัตราผลตอบแทนจากการซื้อขายครั้งล่าสุดของวันที่วัดค่าเงินลงทุนในสมาคมตราสารหนี้ไทย เงินลงทุนที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรมโดยพิจารณาตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุน และตามข้อกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกองทรัสต์ฯ ใช้วิธีการกำหนดมูลค่าเงินลงทุนในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของตราสารหนี้ที่จะครบกำหนดภายใน 90 วันนับตั้งแต่วันที่ลงทุน

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์ถือเป็นรายได้อื่นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

เงินลงทุนในเงินฝากธนาคารและตั๋วแลกเงินที่ไม่สามารถโอนเปลี่ยนมือได้ ใช้มูลค่าเงินต้นบวกดอกเบี้ยค้างรับจนถึงวันวัดค่าเงินลงทุนในการกำหนดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งได้แยกแสดงดอกเบี้ยค้างรับไว้ใน “ลูกหนี้อื่น” ในงบแสดงฐานะการเงิน

4.3 ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

กองทรัสต์จะรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนจากผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ โดยอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้หนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

4.4 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนได้เสียของกองทรัสต์ฯ ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

ความสัมพันธ์ที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
บริษัท กิรัช ริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	- ผู้จัดการกองทรัสต์	- รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จากกองทรัสต์ฯ
บริษัท กิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด	- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- รับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ - รับค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	- ทรัสต์	- รับค่าธรรมเนียมทรัสต์จากกองทรัสต์ฯ
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	- บริษัทใหญ่ของบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	- รับฝากเงินของกองทรัสต์ฯ ผู้ให้กู้ยืมเงินและผู้เช่าพื้นที่
บริษัท กิรัชบุรี จำกัด	- เจ้าของทรัพย์สิน - ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	- ได้ทำสัญญาเช่าทรัพย์สินในฐานะผู้ให้เช่า - ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องจากสัญญาบริการพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ กิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ - รายได้ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาให้บริการ

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
บริษัท เพนด้า 591 จำกัด	- เจ้าของทรัพย์สิน - กลุ่มบริษัทผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รายใหญ่	- ได้ทำสัญญาซื้อขายกรรมสิทธิ์ในระบบ สาธารณูปโภคและสิ่งสาธารณูปโภค โครงการกรีฑาเวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และโครงการกรีฑาเวเวอร์ แอท ไบเทค
บริษัท ไบเทคเซอร์วิสเซส จำกัด	- กลุ่มบริษัทผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	- ได้ดูแลต้นไม้โครงการกรีฑาเวเวอร์ แอท ไบเทคและอื่นๆ
บริษัท ปริณทร จำกัด	- เจ้าของทรัพย์สิน	- ได้ทำสัญญาซื้อขายกรรมสิทธิ์ในระบบ สาธารณูปโภคและสิ่งสาธารณูปโภค โครงการกรีฑาเวเวอร์ แอท ไบเทค - ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องจากสัญญาบริการ พื้นที่ส่วนกลางของโครงการกรีฑา ทาเวอร์ แอท ไบเทค - รายได้ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาให้บริการ ร้านค้าปลีก
บริษัท กรีฑาแอนด์บียอนด์เวนเจอร์ส จำกัด	- กลุ่มบริษัทผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	- รายได้จากการให้เช่าและบริการ ร้านค้าปลีก
บริษัท กรีฑาโทเทิลโซลูชันส์ จำกัด	- กลุ่มบริษัทผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	- ค่าทรัพย์สิน - รับค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า

4.5 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์ฯจะบันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่มีการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

4.6 ประมาณการหนี้สิน

กองทรัสต์ฯจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้
เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์ฯจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อ
ปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกองทรัสต์ฯสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.7 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯไม่มีการภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคลตามมาตรา 39
แห่งประมวลรัษฎากร

4.8 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทรัสต์ฯ ใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งแนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์ฯ จะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
- ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
- ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้นทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทรัสต์ฯ จะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้บริหารของกองทรัสต์ฯ จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ฯ วัดมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ในงบการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยถือพื้นฐานจากมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ มูลค่ายุติธรรมดังกล่าวใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ เนื่องจากไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุ 6 กองทรัสต์ฯ เห็นว่ามูลค่ายุติธรรมดังกล่าวเหมาะสม อย่างไรก็ตาม ผลตอบแทนที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับจริงจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจแตกต่างไปขึ้นอยู่กับปัจจัยและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ในอนาคต

6. เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

	(หน่วย: พันบาท)	
	2567	2566
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้นปี	9,103,413	9,261,167
ส่วนปรับปรุงอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้น	8,350	528
ขาดทุนสุทธิจากการวัดมูลค่ายุติธรรม	(60,761)	(158,282)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ปลายปี	9,051,002	9,103,413

ในระหว่างปีปัจจุบัน กองทรัสต์ฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประเมินราคาด้วยวิธีรายได้ (Income approach) กองทรัสต์ฯ ได้รับรู้รายการขาดทุนสุทธิจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจำนวน 60.76 ล้านบาท (สุทธิจากค่าเช่าและค่าบริการข้างรับ) ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีปัจจุบัน

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม สรุปได้ดังนี้

	อัตรา		ผลกระทบต่อ มูลค่ายุติธรรมเมื่ออัตราตาม ข้อสมมติเพิ่มขึ้น
	2567	2566	
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	8.7 - 9.0	8.5 - 9.0	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	80.0 - 95.0	80.0 - 95.0	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราค่าเช่าพื้นที่ต่อเดือน (บาทต่อตารางเมตร)	750 - 1,100	750 - 1,090	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กองทรัสต์ฯ ได้นำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจกับธนาคารพาณิชย์ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 10

7. เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

	(หน่วย: พันบาท)	
	2567	2566
ยอดคงเหลือต้นปี	520,060	695,196
ซื้อ (ขาย) เงินลงทุนระหว่างปี	32,352	(184,100)
กำไรสุทธิจากการวัดมูลค่ายุติธรรม	11,773	8,964
ยอดคงเหลือปลายปี	564,185	520,060

8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กองทรัสต์ฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดดังนี้

	ยอดคงเหลือ (หน่วย: พันบาท)		อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)	
	2567	2566	2567	2566
เงินสด	10	10	-	-
เงินฝากธนาคาร	64,741	63,025	0.40 - 0.95	0.50 - 0.70
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	64,751	63,035		

9. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น

	(หน่วย: พันบาท)	
	2567	2566
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ		
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	8,295	9,590
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	355	350
รายได้ค่าเช่ารอเรียกเก็บ		
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	6,879	10,035
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	20
รวมลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	15,529	19,995
ลูกหนี้อื่น		
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	214	1
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	86	69
รวมลูกหนี้อื่น	300	70
รวมลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	15,829	20,065

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ส่วนใหญ่เป็นหนี้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ มีหนี้ค้างไม่เกิน 3 เดือน จำนวน 3.5 ล้านบาท (2566: ไม่เกิน 3 เดือน จำนวน 3.7 ล้านบาท)

10. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 เป็นเงินกู้ยืมจากธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ของทรสดี โดยมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2567	2566
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,220,000	2,420,000
หัก: จ่ายคืนเงินกู้	-	(200,000)
หัก: ค่าธรรมเนียมสัญญาเงินกู้หรือตัดบัญชี	(5,245)	(1,957)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	2,214,755	2,218,043

เมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2567 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาสินเชื่อเงินกู้ระยะยาวเพื่อวัตถุประสงค์ในการชำระหนี้สินภายใต้สัญญาสินเชื่อเดิมจำนวน 2,220 ล้านบาท โดยสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่คิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR ลบ อัตราร้อยละที่ระบุตามสัญญา โดยมีกำหนดชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือนและชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนในปี 2570

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 6

ภายใต้สัญญาเงินกู้ กองทรัสต์ฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การชำระอัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนด

11. ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

รายการของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 สรุปได้ดังนี้

	มูลค่าหน่วยทรัสต์ (บาท)	จำนวนหน่วย (พันหน่วย)	จำนวนเงิน (พันบาท)
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์			
ยอดคงเหลือต้นปี	8.7736	737,872	6,473,794
ลดทุนครั้งที่ 1/2567	(0.0643)	-	(47,445)
ยอดคงเหลือปลายปี	8.7093	737,872	6,426,349

12. กำไรสะสม

(หน่วย: พันบาท)

	2567	2566
กำไรสะสมต้นปี	135,004	135,986
บวก: การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	464,315	361,092
หัก: การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	(406,493)	(362,074)
กำไรสะสมปลายปี	192,826	135,004

13. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีรายละเอียด ดังนี้

วันที่อนุมัติ	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด			อัตราหน่วยละ	รวม
				(บาท)	(พันบาท)
22 กุมภาพันธ์ 2567	1 ตุลาคม 2566	ถึง 31 ธันวาคม 2566		0.1607	118,576
9 พฤษภาคม 2567	1 มกราคม 2567	ถึง 31 มีนาคม 2567		0.1515	111,787
8 สิงหาคม 2567	1 เมษายน 2567	ถึง 30 มิถุนายน 2567		0.0872	64,343
6 พฤศจิกายน 2567	1 กรกฎาคม 2567	ถึง 30 กันยายน 2567		0.1515	111,787
รวมผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี 2567					406,493

14. ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียด ดังนี้

14.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์ฯ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายเดือน

14.2 ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน

ทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.0 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ กองทรัสต์ฯ ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายเดือน

14.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานนายทะเบียนหน่วยทรัสต์คำนวณตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายปี

14.4 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) ซึ่งคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 7.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน รวมกับค่าธรรมเนียมผันแปร (Variable) ซึ่งคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของกำไรจากการดำเนินงาน และมีเพดานค่าธรรมเนียมรวมกันในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายเดือน

15. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯ มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2567	2566
บริษัท ภิรัชบุรี จำกัด		
ผลประโยชน์ตอบแทนจ่าย	81,918	72,458
เงินลงทุน	9,593	27,382
รายได้ที่เกี่ยวข้องเนื่องจากสัญญาบริการ	3,029	2,981
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องจากสัญญาบริการพื้นที่ส่วนกลาง	1,701	4,856
บริษัท ภิรัชบุรี โฮลดิ้ง จำกัด		
ผลประโยชน์ตอบแทนจ่าย	8,958	7,979
เงินลงทุน	1,046	3,018
บริษัท ปรีนทร จำกัด		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	4,429	4,447
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	40,115	45,004
บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	27,066	27,254
บริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	62,482	62,936
ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า	328	1,407
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	10,999	11,195

(หน่วย: พันบาท)

	2567	2566
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	23,457	22,926
ดอกเบี้ยรับ	976	814
ดอกเบี้ยจ่าย	91,467	99,799

ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์ฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2567	2566
บริษัท กรีนบุรี จำกัด		
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น	51	54
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	1,064
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	3	3
บริษัท ปรีนทร จำกัด		
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น	141	161
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	6,899	7,274
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	150	51
บริษัท กรีน ริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้ำจ่าย	2,390	2,386
บริษัท กรีนแมนเนจเม้นท์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ค้ำจ่าย	5,421	5,420
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	241	117
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินค้ำจ่าย	969	1,921
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)		
เงินฝากธนาคาร	63,891	62,742
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	5,748	5,355
ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	1,853	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,220,000	2,220,000
ดอกเบี้ยค้ำจ่าย	2,093	28,867

16. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างปีโดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนรวม 530.86 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 7.39 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี

17. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กองทรัสต์ฯ ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน ดังนั้น รายได้กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯ ไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้กิจการ

18. ภาระผูกพัน

18.1 กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่างๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14

18.2 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับการทำความสะอาด การรักษาความปลอดภัยและการบริการอื่นๆ อายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ถึง 3 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กองทรัสต์ฯ มีจำนวนเงินที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาบริการดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	2567	2566
จ่ายชำระภายใน		
ภายใน 1 ปี	42	32
1 ถึง 3 ปี	23	8

18.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กองทรัสต์ฯ มีหนังสือค้ำประกันการปฏิบัติตามสัญญาที่ธนาคารออกให้จำนวน 4.28 ล้านบาท เพื่อค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า

19. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2567			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	564	-	564
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	-	9,051	9,051
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น	-	-	16	16

(หน่วย: ล้านบาท)

	2566			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	520	-	520
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	-	9,103	9,103
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น	-	-	20	20

กองทรัสต์ฯ มีการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่วัดด้วยมูลค่ายุติธรรมตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 6 และ 7

ในระหว่างปีไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

20. เครื่องมือทางการเงิน

20.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ ตามที่นิยามอยู่ใน “แนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน” ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ เงินฝากกับธนาคารและสถาบันการเงิน และเครื่องมือทางการเงินอื่น ๆ โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์อาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นกองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะเกิดผลขาดทุนทางการเงินที่มีสาระสำคัญ นอกจากนี้การให้สินเชื่อของกองทรัสต์ไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากกองทรัสต์มีฐานของลูกค้าย่อยที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมากราย รวมทั้งกองทรัสต์ มีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

กองทรัสต์พิจารณามูลค่ายุติธรรมทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน คำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับกลุ่มลูกค้าย่อยที่มีรูปแบบของความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกัน โดยจัดกลุ่มลูกค้าย่อยประเภทของลูกค้าและอันดับความน่าเชื่อถือของลูกค้า รวมถึงการกำกับกันสินเชื่อแบบอื่น ๆ การคำนวณมูลค่ายุติธรรมคำนึงถึงผลของความน่าจะเป็นถ่วงน้ำหนัก มูลค่าของเงินตามเวลาและข้อมูลที่มีความสมเหตุสมผลและสามารถสนับสนุนได้ที่มียุ่ ณ วันที่รายงานเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอดีต สภาพการณ์ปัจจุบันและการคาดการณ์สถานะเศรษฐกิจในอนาคต โดยทั่วไป กองทรัสต์จะคัดรายการลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการออกจากบัญชีหากลูกหนี้ค้างชำระเกินกว่าหนึ่งปี และกองทรัสต์ไม่ได้มีการดำเนินการตามกฎหมายกับลูกหนี้รายดังกล่าว

เครื่องมือทางการเงินและเงินฝากธนาคาร

กองทรัสต์บริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือกับธนาคารและสถาบันการเงิน โดยจะลงทุนกับคู่สัญญาที่ได้รับการอนุมัติแล้วเท่านั้นและอยู่ในวงเงินสินเชื่อที่กำหนดให้กับคู่สัญญาแต่ละราย โดยวงเงินสินเชื่อจะถูกสอบทานโดยผู้จัดการกองทรัสต์เป็นประจำทุกปีและอาจมีการปรับปรุงในระหว่างปีขึ้นอยู่กับความเห็นชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ การกำหนดวงเงินดังกล่าวเป็นการช่วยลดความเสี่ยงของการกระจุกตัวและบรรเทาผลขาดทุนทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นจากผิดนัดชำระของคู่สัญญา

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีดอกเบี้ย สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2567			
	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	ดอกเบี้ยที่ แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	564	564	-
เงินฝากธนาคาร	65	-	65	ดูหมายเหตุ 8
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ และลูกหนี้อื่น	-	16	16	-
	65	580	645	
หนี้สินทางการเงิน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	63	63	-
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	-	227	227	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบัน การเงิน	2,215	-	2,215	ดูหมายเหตุ 10
	2,215	290	2,505	

(หน่วย: ล้านบาท)

	2566			
	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	ดอกเบี้ยที่ แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	520	520	-
เงินฝากธนาคาร	63	-	63	ดูหมายเหตุ 8
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ และลูกหนี้อื่น	-	20	20	-
	63	540	603	

(หน่วย: ล้านบาท)

2566

	อัตราดอกเบี้ย			ดอกเบี้ยที่ แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	
หนี้สินทางการเงิน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	82	82	-
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	-	235	235	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบัน การเงิน	2,218	-	2,218	ดูหมายเหตุ 10
	2,218	317	2,535	

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กองทรัสต์ฯพิจารณาว่าไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน เนื่องจากกองทรัสต์ฯไม่มีธุรกรรมที่เป็นเงินตราต่างประเทศ และไม่มีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศคงเหลือ ณ วันที่
ในงบการเงิน

ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีเงินลงทุนในหลักทรัพย์ ซึ่งผลตอบแทนของเงินลงทุนดังกล่าวขึ้นอยู่กับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การเมือง สถานการณ์ตลาดเงินและตลาดทุน ซึ่งสภาการณ์ดังกล่าวอาจมีผลกระทบทางด้านบวกหรือด้านลบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทของกองทุนว่ามีความสัมพันธ์กับความผันผวนของตลาดมากน้อยเพียงใดอันอาจทำให้มูลค่าของเงินลงทุนเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

20.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ฯจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กองทรัสต์ฯจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันหรือจ่ายชำระหนี้สิน ในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้ และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

21. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ คือการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาสตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ

22. เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบการเงิน

เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้มีมติอนุมัติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในอัตราหน่วยทรัสต์ละ 0.1762 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 130,013,059 บาท โดยมีกำหนดจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในวันที่ 28 มีนาคม 2568

23. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568



ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ภีระ รัช แมนเนจเม้นท์ จำกัด

เลขที่ 591 อาคารสมัชชาวานิช 2 (UBCII) ชั้น P7 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ

เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110

โทรศัพท์ : 02-261-0170, อีเมล : boffice.brrm@bhirajburi.co.th



www.bofficereit.com