



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กึ่งออฟฟิศ (BOFFICE)

CONTINUE TO BUILD  
SUSTAINABLE GROWTH



รายงานประจำปี 2566



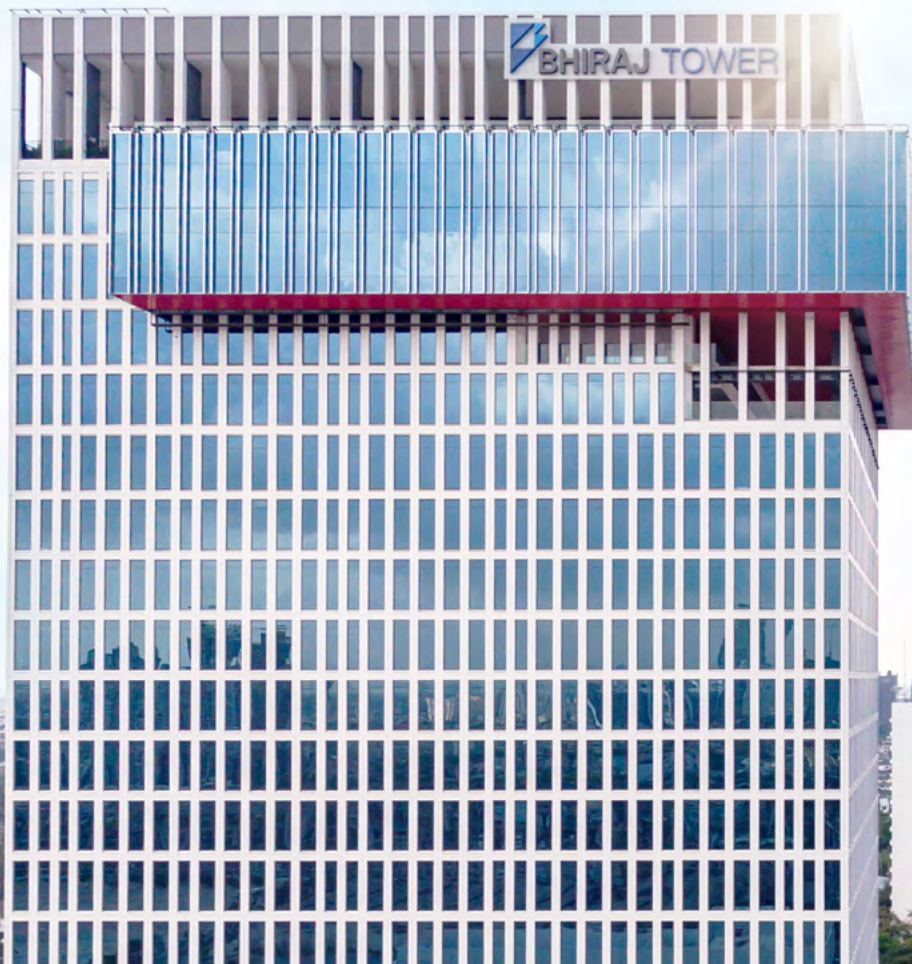


WE **CONSTRUCT**  
NOT JUST A **BUILDING**

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



[www.bofficereit.com](http://www.bofficereit.com)



# สารบัญ

02

สรุปข้อมูลสำคัญ  
ของกองทรัสต์

12

ข้อมูลสำคัญ  
ทางการเงิน

14

การวิเคราะห์และคำอธิบาย  
ของผู้จัดการกองทรัสต์

21

สารจาก  
ประธานกรรมการ

22

กองทรัสต์

27

ทรัสต์

28

โครงสร้างการจัดการ

53

ภาพรวมธุรกิจนโยบาย  
และแหล่งที่มาของรายได้

58

การเปลี่ยนแปลง  
พัฒนาการที่สำคัญ

59

รายละเอียด  
ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน

67

รายละเอียดเกี่ยวกับ  
การได้มาและจำหน่ายไป  
ซึ่งทรัพย์สินหลักใน  
รอบระยะเวลาบัญชี

68

นโยบาย  
การกู้ยืมเงิน

72

ภาพรวม  
ภาวะอุตสาหกรรม

76

ปัจจัยความเสี่ยง

86

การกำกับดูแล  
กองทรัสต์

100

การควบคุมภายในและ  
การบริหารจัดการความเสี่ยง

101

การป้องกันความขัดแย้ง  
ทางผลประโยชน์

107

ข้อพิพาท  
ทางกฎหมาย

108

ความรับผิดชอบ  
ต่อสังคม

126

รายงานความเห็น  
ของทรัสต์

127

รายงานผู้สอบบัญชี  
รับอนุญาต

132

งบการเงิน



## สรุปข้อมูลที่สำคัญของกองทรัสต์

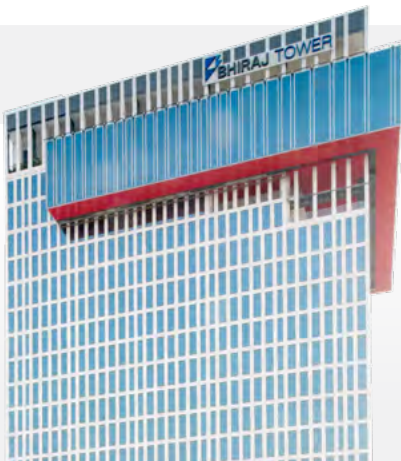
### อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์



อัตราการเช่า  
พื้นที่เฉลี่ย

**93%**

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



### อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค



อัตราการเช่า  
พื้นที่เฉลี่ย

**81%**

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

สินทรัพย์รวม

**9,730.33** ล้านบาท

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธ.ค. 66

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

**7,182.98** ล้านบาท

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธ.ค. 66

รวมการจ่ายประโยชน์

ตอบแทนปี 2566

**0.6640** บาท/หน่วย

### เหตุการณ์สำคัญของทรัสต์





## ข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษออฟฟิศ
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Bhiraj Office Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	BOFFICE
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท กฤษ ธิก แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท กฤษแมนเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด
ผู้สอบบัญชี	บริษัท สำนักงาน ฮิวาย จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	15 มกราคม 2561
อายุกองทรัสต์	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์
ประเภทของกองทรัสต์	ประเภทไม่รับได้ก่อนหน่วยทรัสต์

Market Cap	3,689.36 ล้านบาท
ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	5.00 บาท/หน่วย
จำนวนหน่วย	737,872,074 หน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	7,182.98 ล้านบาท
NAV ต่อหน่วย	9.7347 บาท/หน่วย
ทุนจดทะเบียน	6,473.79 ล้านบาท
Par ต่อหน่วย	8.7736 บาท/หน่วย
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์	15 มกราคม 2561
Price/NAV	0.51 เท่า
อายุสัญญาเช่าพื้นที่โครงการเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	23.26 ปี

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



สัดส่วนการลงทุน  
**100%**

Leasehold

### โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์



สินทรัพย์รวม  
**9,730.33**  
ล้านบาท



หนี้สินรวม  
**2,547.35**  
ล้านบาท



ส่วนทุน  
**7,047.98**  
ล้านบาท



กำไรสะสม  
**135.00**  
ล้านบาท

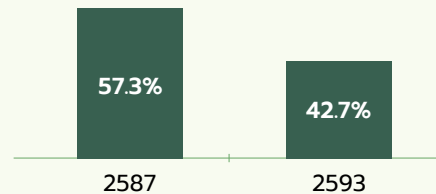


สัดส่วนการกู้ยืม  
**22.82%**  
ของสินทรัพย์รวม

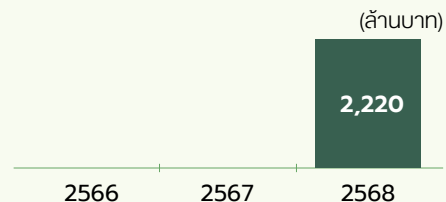
ประเภททรัพย์สิน  
(ตามมูลค่าประเมิน)  
**100%**

อาคารสำนักงาน

อายุสัญญาเช่า  
พื้นที่โครงการ  
เฉลี่ยคงเหลือถ่วง  
น้ำหนัก 23.26 ปี



รายละเอียด  
การครบกำหนด  
ชำระของ  
เงินกู้ยืม



โครงสร้างรายได้  
**100%**

ประเทศไทย

### ราคาประเมินทรัพย์สิน



**BHIRAJ TOWER**  
at EmQuartier

ทรัพย์สินที่ลงทุน  
โครงการอาคารสำนักงานอาคารกิริช  
ทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์

ราคาประเมินตามวิธีหลัก  
**6,346** ล้านบาท



BHIRAJ TOWER at  
EmQuartier

ผู้ประเมิน  
บริษัท ซีบีอาร์อี  
(ประเทศไทย) จำกัด



**BHIRAJ TOWER**  
at BITEC

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน  
โครงการอาคารสำนักงานกิริช  
ทาวเวอร์ แอท ไบเทค

ราคาประเมินตามวิธีหลัก  
**2,766** ล้านบาท



BHIRAJ TOWER at  
BITEC

ผู้ประเมิน  
บริษัท ซีบีอาร์อี  
(ประเทศไทย) จำกัด



## ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

รายการ	จำนวนหน่วย	สัดส่วน
1. บริษัท ภิรัชบุรี จำกัด	148,083,700	20.07%
2. สำนักงานประกันสังคม	64,350,900	8.72%
3. บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	37,994,893	5.15%
4. บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	35,203,200	4.77%
5. นาง ประไพร์ บุรี	31,052,056	4.21%
Foreign Limit	49.00%	วงจจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดได้ทั้งหมด
Current Foreign Holding	00.50%	วงจจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดได้ทั้งหมด

ข้อมูล ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566

## นโยบายการจ่ายเงินปันผล

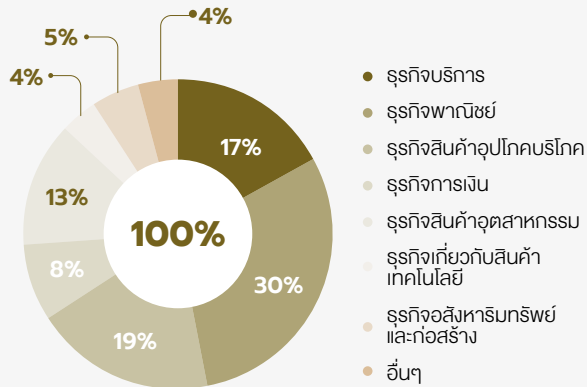
ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วและไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีกองทรัสต์มีการเพิ่มทุนอาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี

(บาท/หน่วย)

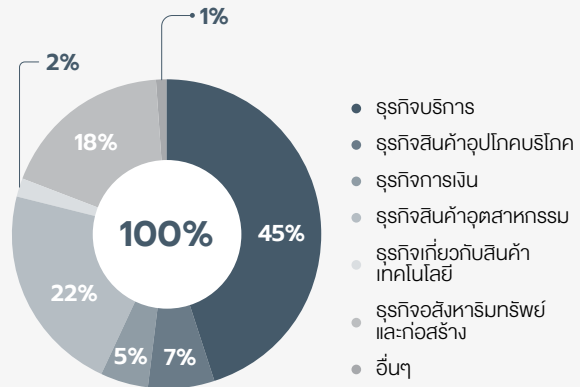
รายการ	2561	2562	2563	2564	2565	2566	ตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์
เงินปันผล	0.1315	0.6810	0.6817	0.1466	0.6939	0.4784	2.8131
เงินลดทุน	0.5134	0.0293	-	0.4981	-	0.1856	1.2264

## รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ

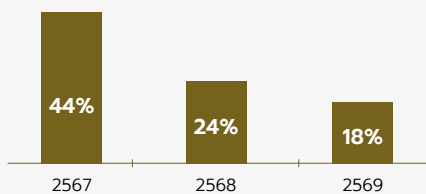
อาคารกิริทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ (BTE)



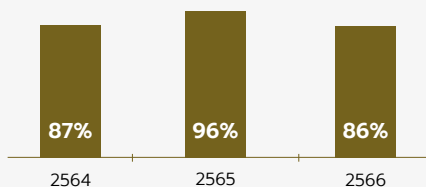
อาคารกิริทาวเวอร์ แอท โบทก (BTB)



### สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา

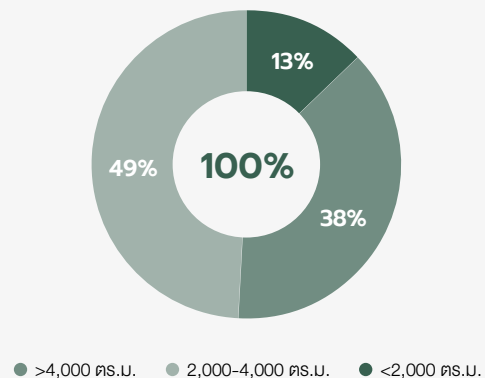


### อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่าที่สิ้นสุดสัญญาในแต่ละปี



หมายเหตุ: คำนวณสัดส่วนตามรายได้เช่าพื้นที่

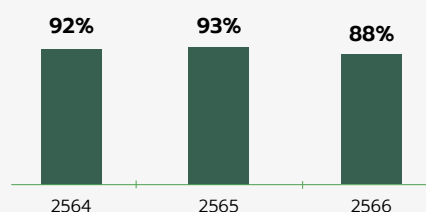
### สัดส่วนรายได้ค่าเช่าที่ได้รับจากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก



หมายเหตุ: คำนวณสัดส่วนตามรายได้เช่าพื้นที่

## ผลดำเนินงาน

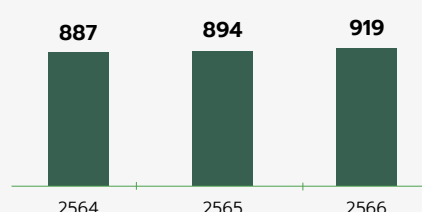
### อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy rate)



### อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate)

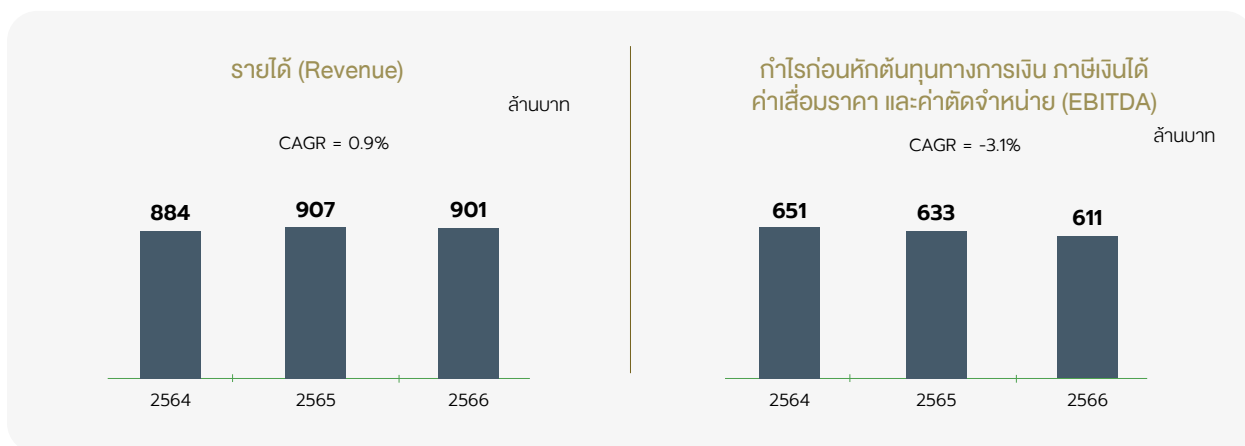
CAGR = 1.8%

บาท / ต.ร.ม. / เดือน



หมายเหตุ: CAGR ย่อมาจาก Compound Annual Growth Rate





หมายเหตุ: CAGR ย่อมาจาก Compound Annual Growth Rate

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	หน่วย	2566	2565	2564
รายได้ค่าเช่าและบริการ	ล้านบาท	900.59	907.45	883.83
รายได้อื่น	ล้านบาท	0.82	0.35	0.29
กำไรสุทธิจากเงินลงทุน	ล้านบาท	8.96	2.95	1.57
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	ล้านบาท	610.92	633.23	650.80
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	ล้านบาท	361.09	414.82	105.67
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU)	บาท/หน่วย	0.4894	0.5622	0.1432
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	บาท/หน่วย	0.4784	0.6939	0.1466
ส่วนของลดทุน	บาท/หน่วย	0.1856	-	0.4981
หนี้สินเงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม	เท่า	0.23	0.24	0.24
ดอกเบี้ยจ่าย	%	ไม่เกิน MLR -1.65%	ไม่เกิน MLR -1.65%	ไม่เกิน MLR -1.65%
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	ล้านบาท	785.48	551.46	579.22
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	ล้านบาท	(802.77)	(555.48)	(547.80)
กระแสเงินเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	ล้านบาท	(17.29)	(4.03)	31.42
สินทรัพย์สุทธิ	ล้านบาท	7,182.98	7,320.91	7,398.62
ราคาต่อสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	เท่า	0.51	0.80	0.90
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ สิ้นปี	ล้านหน่วย	737.87	737.87	737.87
ผลประโยชน์ตอบแทน ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	%	9.57%	8.73%	1.63%
มูลค่าตลาด	ล้านบาท	3,689.36	5,866.08	6,640.85
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี (31 ธันวาคม)	บาท	5.00	7.95	9.00



## การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

รายได้จากการลงทุนลดลงจำนวน 6.38 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.70 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันปี 2565 ซึ่งส่วนใหญ่ลดลงจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เนื่องจากมีผู้เช่าไม่ต่อสัญญาและยกเลิกสัญญาก่อนกำหนดบางส่วน

ค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น 26.56 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.29 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันปี 2565 ซึ่งส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากต้นทุนทางการเงินจำนวน 27.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37.37 เนื่องจากการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย

จากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวข้างต้นทำให้กองทรัสต์ มีกำไรจากการลงทุนสุทธิก่อนหักรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน ลดลงจำนวน 32.94 ล้านบาทเมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันปี 2565 คิดเป็นร้อยละ 6.06 และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานลดลงจำนวน 53.72 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.95 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันปี 2565

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด : ไม่มีเงื่อนไข





## สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

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

ผู้ให้กู้	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
เงินกู้	เงินกู้ที่ 1 ประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,720 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับชำระคืนเงินกู้ยืมเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก เงินกู้ที่ 2 ประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 700 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มทุนครั้งที่ 1 เงินกู้ที่ 3 ประเภทหนี้ซื้อค่าประกัน ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนจำนวน 4 ล้านบาท เพื่อใช้ค่าประกันการใช้ไฟฟ้าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก ต่อการไฟฟ้านครหลวง
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยในอัตรา MLR (Minimum Loan Rate) ลบอัตราร้อยละที่ระบุตามสัญญากู้ยืมเงิน
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้	ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ไม่เกิน 5 ปีนับแต่วันเบิกถอนเงินกู้ครั้งแรก
การชำระเงินต้นของวงเงิน	ชำระคืนโดยการทยอยชำระและ/หรือครั้งเดียวทั้งจำนวนตามที่ระบุในสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน ซึ่งคู่สัญญาตกลงกัน อย่างไรก็ดีตามยอดเงินกู้คงค้างจะถูกชำระ ณ วันครบกำหนดอายุสัญญากู้ยืมเงินในปีที่ 5 บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่างๆ โดยคำนึงถึงสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจ ณ ขณะนั้น เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ เช่น การเสนอขายหุ้นกู้ การกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน เพื่อชำระคืนหนี้เดิม (Refinancing) เป็นต้น
จำนวนเงินต้นคงค้าง	2,220,000,000 บาท (รายละเอียดเพิ่มเติมตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน)
อัตราส่วนหนี้สินเงินกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม	ร้อยละ 22.82
การปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินของสัญญากู้ยืมเงิน (Financial Covenants)	กองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงิน ตามที่ระบุไว้ในสัญญา



## ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดตามงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	จำนวนเงิน (บาท)	ร้อยละของกำไรจากการลงทุนสุทธิ ปี 2566	ร้อยละของมูลค่าสินทรัพย์ถาวรเฉลี่ย <sup>/1</sup>
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมคงที่)	27,254,136	5.34	0.38
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมแปรผัน)	ไม่มีเรียกเก็บ	-	-
ค่าธรรมเนียมทราสต์	11,195,163	2.19	0.15
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	4,263,910	0.84	0.06
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่มีเรียกเก็บ	-	-
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ไม่มีเรียกเก็บ	-	-
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	62,936,474	12.33	0.87
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	707,597	0.14	0.01
ต้นทุนทางการเงิน	99,799,262	19.55	1.38
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์	36,442,134	7.14	0.50
ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	133,653,773	26.19	1.85
ค่าเบี้ยประกันภัย	2,409,356	0.47	0.03
ภาษีที่เกี่ยวข้อง	10,280,084	2.01	0.14
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	185,807	0.04	0.00
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV	1,262,221	0.25	0.02
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	616,563	0.12	0.01
<b>รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด</b>	<b>391,006,479</b>	<b>76.61</b>	<b>5.40</b>

/1 มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถาวรเฉลี่ยระหว่างปี 2566 เท่ากับ 7,241,420,687 บาท



## สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์
2. ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการผิดนัดชำระค่าเช่าและ/หรือค่าบริการ และ/หรือยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนด 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. ความเสี่ยงจากการถูกเวนคืนที่ดินจากหน่วยงานของรัฐ
10. ความเสี่ยงในมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
11. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการต่อสัญญาในอนาคตของสิทธิในการใช้ทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส
12. ความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์ที่อาจลดลงจากราคาที่ผันผวนตามสภาวะตลาดที่ผันผวน
13. ความเสี่ยงจากการกระจายการลงทุนของกองทรัสต์น้อย
14. ความเสี่ยงที่เกิดจากพฤติกรรมเช่าพื้นที่สำนักงานของผู้เช่าเปลี่ยนแปลงไป โดยมีนโยบายการลดขนาดพื้นที่เช่าภายหลังจากสถานการณ์โควิด 19 บริษัทเอกชนหลายๆ แห่งมีนโยบาย WFH และ Hybrid Working มากขึ้น
15. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
16. ความเสี่ยงเกี่ยวกับบางส่วนของโครงการอาคารพาณิชย์ทาวเวอร์ แอท ไบเทค ไม่อยู่ในพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุน และปัจจุบันเป็นพื้นที่ของเจ้าของทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้การจำนอง
17. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์

## ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ภริษ ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่	591 อาคารสมัชชาวาณิช (UBCII) ชั้น P7 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์	02-261-0170
URL	www.bofficereit.com

ทรัสต์	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ที่อยู่	400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และชั้น 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์	02-673-3999
URL	www.kasikornasset.com



## ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

### สรุปรายงานการสอบบัญชี

ประเภท	ความเห็นของผู้สอบบัญชี
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2566	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุน ในโครงสร้างพื้นฐาน
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2565	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุน ในโครงสร้างพื้นฐาน
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2564	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุน ในโครงสร้างพื้นฐาน

### ตารางสรุปงบการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กสิกรขออฟฟิศ

(หน่วย: บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2566	2565	2564
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	9,103,412,764	9,261,167,001	9,389,644,975
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	520,059,731	695,196,275	598,242,020
สินทรัพย์อื่น	106,861,812	125,111,949	143,163,812
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>9,730,334,307</b>	<b>10,081,475,225</b>	<b>10,131,050,807</b>
<b>หนี้สิน</b>			
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,218,042,988	2,416,782,964	2,415,558,240
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	234,671,448	223,196,634	230,835,579
หนี้สินอื่น	94,640,080	120,585,185	86,034,023
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>2,547,354,516</b>	<b>2,760,564,783</b>	<b>2,732,427,842</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>7,182,979,791</b>	<b>7,320,910,442</b>	<b>7,398,622,965</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	6,473,794,428	6,610,743,485	6,610,743,485
ส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์	574,180,632	574,180,632	574,180,632
กำไรสะสม	135,004,731	135,986,325	213,698,848
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>7,182,979,791</b>	<b>7,320,910,442</b>	<b>7,398,622,965</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)</b>	<b>9.7347</b>	<b>9.9216</b>	<b>10.0269</b>
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ สิ้นปี (หน่วย)	737,872,074	737,872,074	737,872,074



## งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษขออฟฟิศ

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2566	2565	2564
<b>รายได้จากการลงทุน</b>			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	900,593,078	907,449,793	883,829,483
รายได้อื่น	824,507	354,627	291,480
<b>รวมรายได้</b>	<b>901,417,585</b>	<b>907,804,420</b>	<b>884,120,963</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	178,495,270	161,358,192	119,336,375
ค่าธรรมเนียม	105,649,683	106,504,993	105,121,336
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	106,861,526	96,584,217	97,197,175
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>391,006,479</b>	<b>364,447,402</b>	<b>321,654,886</b>
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>510,411,106</b>	<b>543,357,018</b>	<b>562,466,077</b>
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	8,963,457	2,954,255	1,569,630
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(158,282,330)	(131,494,187)	(458,365,344)
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>361,092,233</b>	<b>414,817,086</b>	<b>105,670,363</b>

## งบกระแสเงินสด ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษขออฟฟิศ

(หน่วย: บาท)

กระแสเงินสด	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2566	2565	2564
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	785,482,687	551,459,653	579,218,882
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(802,773,194)	(555,484,965)	(547,799,796)
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ</b>	<b>(17,290,507)</b>	<b>(4,025,312)</b>	<b>31,419,086</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	80,325,609	84,350,921	52,931,835
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี</b>	<b>63,035,102</b>	<b>80,325,609</b>	<b>84,350,921</b>





## การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

### ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษขออฟฟิศ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

### ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ผลดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กฤษขออฟฟิศ มีดังต่อไปนี้

รายการ	หน่วย	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		การ เปลี่ยนแปลง
		2566	2565	
อัตราการใช้พื้นที่อาคาร กฤษทาวเวอร์ แอควีเทียม	ร้อยละ	93.40	93.39	0.01
อัตราการใช้พื้นที่อาคารกฤษทาวเวอร์ แอควีเทียม	ร้อยละ	80.64	91.86	(11.22)
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด	ตร.ม.	81,182	81,526	(344)
รายได้ค่าเช่าและบริการ	บาท	900,593,078	907,449,793	(6,856,715)
รายได้รวม	บาท	901,417,585	907,804,420	(6,386,835)
ค่าใช้จ่ายรวม	บาท	391,006,479	364,447,402	26,559,077
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	บาท	361,092,233	414,817,086	(53,724,853)
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	80.18	82.22	(2.04)
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	40.06	45.69	(5.63)
อัตราส่วนสภาพคล่องของสินทรัพย์หมุนเวียน ต่อหนี้สินหมุนเวียน	เท่า	6.62	6.80	(0.18)

โดยภาพรวมอัตราการเช่าพื้นที่ ณ สิ้นปี 2566 ลดลงจากสิ้นปีที่ผ่านมาทั้ง 2 อาคาร ถึงแม้ว่าในระหว่างปี 2565 มีผู้เช่าบางรายไม่ต่อสัญญาหรือยกเลิกสัญญาก่อนกำหนดเนื่องจากด้วยเหตุหลักจากการได้รับผลกระทบต่อเนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) แต่ทางกองทรัสต์สามารถสรรหาผู้เช่ารายใหม่เข้ามาภายในอาคาร รวมทั้งผู้เช่าบางรายซึ่งเป็นบริษัทขนาดใหญ่ที่อยู่ภายในอาคารทั้ง 2 อาคารมีการขยายพื้นที่เช่า

## 1) รายได้จากการลงทุน

ในปี 2566 กองทรัสต์มีรายได้รวมลดลงจำนวน 6.39 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.70 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันกับปี 2565 ซึ่งส่วนใหญ่ลดลงจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เนื่องจากในระหว่างปี 2566 มีผู้เช่าที่ไม่ต่อสัญญาและยกเลิกสัญญาก่อนกำหนดบางส่วน

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2566	2565	
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	900,593,078	907,449,793	(0.76)
รายได้ดอกเบี้ย	824,507	354,627	132.50
รวมรายได้	901,417,585	907,804,420	(0.70)
กำไรจากเงินลงทุนสุทธิ	8,963,457	2,954,255	203.41
รวมรายได้หลังกำไรจากเงินลงทุนสุทธิ	910,381,042	910,758,675	(0.04)

## 2) ค่าใช้จ่าย

ในปี 2566 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมเพิ่มขึ้น 26.56 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.29 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันกับปี 2565 ซึ่งส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากต้นทุนการให้เช่าและบริการ และจากค่าไฟฟ้า เนื่องจากในระหว่างปี 2566 มีค่าไฟฟ้าผันแปร (Ft) สูงกว่างวดเดียวกันปี 2565 ประกอบกับผู้เช่าลดนโยบายการ Work From Home จึงทำให้มีค่าไฟฟ้าเพิ่มขึ้น ซึ่งสัมพันธ์ไปกับรายได้ค่าบริการสาธารณูปโภคที่เพิ่มขึ้นเช่นเดียวกัน และเพิ่มขึ้นจากต้นทุนทางการเงินจำนวน 27.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37.37 เนื่องจากการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย ในขณะที่เดียวกันกองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายที่ลดลง เช่น ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างลดลง 5.92 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 36.93 เนื่องจากได้รับส่วนลดจากรัฐบาลร้อยละ 15 ของภาษีที่ต้องเสีย และลดลงจากค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีจำนวน 16.51 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 95.89 เนื่องจากตัดจำหน่ายครุภัณฑ์ระยะเวลา 5 ปีนับจากวันจัดตั้งกองทรัสต์ เป็นต้น

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2566	2565	
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	178,495,270	161,358,192	10.62
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	27,254,136	27,423,989	(0.62)
ค่าธรรมเนียมกรอสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	11,195,163	11,450,063	(2.23)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์	4,263,910	3,899,342	9.35
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	62,936,474	63,731,599	(1.25)
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	707,597	17,217,767	(95.89)
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	6,354,667	6,714,440	(5.36)
ต้นทุนทางการเงิน	99,799,262	72,652,010	37.37
รวมค่าใช้จ่าย	391,006,479	364,447,402	7.29



### 3) การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ในปี 2566 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิลดลง 32.95 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.06 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันกับปี 2565 เนื่องจากกองทรัสต์มีรายได้รวมลดลงจำนวน 6.39 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.70 และมีค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นจำนวน 26.56 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.29 จึงส่งผลทำให้กำไรจากการลงทุนสุทธิลดลง

ในปี 2566 กองทรัสต์มีขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน 26.79 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.37 เมื่อเทียบกับปี 2565 ซึ่งผลขาดทุนดังกล่าวเกิดจากผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ลดลงโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

จากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวข้างต้น จึงทำให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานลดลงจำนวน 53.72 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.95 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันกับปีก่อน

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2566	2565	
รายได้จากการลงทุน	901,417,585	907,804,420	(0.70)
ค่าใช้จ่าย	(391,006,479)	(364,447,402)	7.29
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>510,411,106</b>	<b>543,357,018</b>	<b>(6.06)</b>
กำไรสุทธิจากเงินลงทุน	8,963,457	2,954,255	203.41
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ เงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์	(158,282,330)	(131,494,187)	20.37
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>361,092,233</b>	<b>414,817,086</b>	<b>(12.95)</b>





## ฐานะทางการเงินของกองกริสต์

### 1) สิ้นทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองกริสต์มีสินทรัพย์รวมลดลงจำนวน 351.14 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.48 เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ประกอบไปด้วยรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

- 1.1) เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ลดลงจำนวน 157.75 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.70 เนื่องจากในระหว่างปี 2566 มีผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในทรัพย์สินของกองกริสต์ที่ลดลงโดยผู้ประเมินราคาอิสระ
- 1.2) เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมฯ และเงินสดและเงินฝากธนาคารลดลงจำนวน 175.14 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25.19 และจำนวน 17.29 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.53 ตามลำดับ เนื่องจากในระหว่างปีได้ทยอยจ่ายชำระคืนเงินกู้จำนวน 200 ล้านบาท

(หน่วย: บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2566	2565	
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฯ	9,103,412,764	9,261,167,001	(1.70)
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมฯ	520,059,731	695,196,275	(25.19)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	63,035,102	80,325,609	(21.53)
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น	20,065,109	20,316,998	(1.24)
สินทรัพย์อื่น	23,761,601	24,469,342	(2.89)
รวมสินทรัพย์	9,730,334,307	10,081,475,225	(3.48)

### 2) หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองกริสต์มีหนี้สินรวมลดลงจำนวน 213.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.72 เมื่อเปรียบเทียบกับหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ประกอบไปด้วยรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

- 2.1) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดลงจำนวน 13.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.95 เนื่องจากเจ้าหนี้การค้าลดลงจำนวน 7.10 ล้านบาท คิดเป็น 25.53 และดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินค้างจ่ายลดลงจำนวน 5.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.29 เนื่องจากการรับรู้รายการทางบัญชีด้วยวิธีการคำนวณอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (Effective Interest Rate)
- 2.2) ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าลดลงจำนวน 12.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 49.41 เนื่องจากผู้เช่าจ่ายชำระตามรอบการชำระค่าเช่าและค่าบริการตรงตามรอบจึงทำให้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าลดลง

(หน่วย: บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2566	2565	
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	81,630,072	94,868,787	(13.95)
ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	13,010,008	25,716,398	(49.41)
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	234,671,448	223,196,634	5.14
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,218,042,988	2,416,782,964	(8.22)
รวมหนี้สิน	2,547,354,516	2,760,564,783	(7.72)

### 3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิลดลงจำนวน 137.93 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.88 เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เนื่องจากในระหว่างปี 2566 มีผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ลดลงโดยผู้ประเมินราคาอิสระ และในระหว่างปีได้ทยอยจ่ายชำระคืนเงินกู้จำนวน 200 ล้านบาท

(หน่วย: บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2566	2565	
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้น	6,473,794,428	6,610,743,485	(2.07)
ส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์	574,180,632	574,180,632	-
กำไรสะสม	135,004,731	135,986,325	(0.72)
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>7,182,979,791</b>	<b>7,320,910,442</b>	<b>(1.88)</b>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.7347	9.9216	
<b>จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (หน่วย)</b>	<b>737,872,074</b>	<b>737,872,074</b>	

### 4) งบกระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงจำนวน 17.29 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 รายการสำคัญในงบกระแสเงินสดมีดังนี้

- 4.1) ปี 2566 กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 785.48 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการรับรู้รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 158.28 ล้านบาท และการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์จำนวน 184.10 ล้านบาท  
ปี 2566 กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 802.77 ล้านบาท ซึ่งใช้ไปในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและจ่ายลดทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์จำนวน 362.07 ล้านบาท และ 136.95 ล้านบาทตามลำดับ อีกทั้งยังใช้ไปในการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 200 ล้านบาท
- 4.2) ปี 2565 กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 551.46 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการรับรู้รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 131.49 ล้านบาท  
ปี 2565 กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 555.48 ล้านบาท ซึ่งใช้ไปในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์จำนวน 492.53 ล้านบาท

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2566	2565	
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	785,482,687	551,459,653	42.44
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(802,773,194)	(555,484,965)	44.52
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ</b>	<b>(17,290,507)</b>	<b>(4,025,312)</b>	<b>329.54</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	80,325,609	84,350,921	(4.77)
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี</b>	<b>63,035,102</b>	<b>80,325,609</b>	<b>(21.53)</b>

## ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ

ปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ ดังนี้

- 1) สภาวะเศรษฐกิจ จากรายงานของ Economic Intelligence Center (EIC) ธนาคารไทยพาณิชย์ ให้มุมมองทั้งในระดับเศรษฐกิจโลกที่แนวโน้มขยายตัวชะลอลง โดยแรงกดดันสำคัญจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจจีน ความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์ และมาตรฐานการปล่อยสินเชื่อทั่วโลกยังมีแนวโน้มเข้มงวดต่อเนื่อง ในส่วนของเศรษฐกิจไทย ทาง EIC ประเมินการว่าในปี 2567 จะขยายตัวต่อเนื่องจากการส่งออกและการลงทุนภาคเอกชน แต่ภาพรวมในระยะยาวมีโอกาสที่จะฟื้นตัวช้า เนื่องจากปัญหาด้านโครงสร้าง เช่น การลงทุนและความสามารถในการผลิตที่ต่ำลง ปัญหาหนี้ครัวเรือนและหนี้ภาคธุรกิจสูง รวมถึงปัญหาจากภายนอกประเทศที่เข้ามากระทบ
- 2) การเปลี่ยนแปลงด้านอุปสงค์พื้นที่อาคารสำนักงาน ตามรายงานภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพฯ ไตรมาส 3 ปี 2566 ของบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด พบว่าองค์กรมีแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงกลยุทธ์การทำงานไปสู่การทำงานแบบผสมผสาน (Hybrid Working) และการทำงานจากระยะไกล (Remote Working) มากขึ้น โดยสังเกตจากรูขุมรวมการให้เช่าที่มีการย้ายเข้าพื้นที่สำนักงานให้เช่าที่มีความยืดหยุ่น (Flexible Workspace) เพิ่มสูงขึ้น จากแนวโน้มดังกล่าวส่งผลให้ผู้ให้บริการอาคารสำนักงานต้องปรับกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้เช่าเช่นเดียวกัน
- 3) การแข่งขันในตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าที่มีแนวโน้มรุนแรงขึ้น เนื่องด้วยอาคารสำนักงานหลายโครงการทั้งที่เปิดให้บริการใหม่ในปีที่ผ่านมาและที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ส่งผลให้ภาพรวมในอนาคตมีอุปทานอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นเป็นตัวเลือกให้กับผู้ที่ต้องการเช่า ทำให้ผู้เช่าอาคารสำนักงานมีอำนาจต่อรองอัตราค่าเช่าสูงขึ้น และในส่วนของอัตราการเช่าพื้นที่อาจได้รับผลกระทบจากการเพิ่มขึ้นของอุปทาน
- 4) การเปลี่ยนแปลงขึ้น - ลงของอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งของกองทรัสต์มาจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์

ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงปัจจัยที่ระบุไว้ในรายละเอียดข้างต้น จึงได้มีการจัดเตรียมแผนกลยุทธ์และนโยบายเพื่อรองรับปัจจัยต่างๆที่อาจจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน โดยมุ่งเน้นการปรับปรุงและเพิ่มประสิทธิภาพทรัพย์สินของกองทรัสต์ อาทิเช่น ยกระดับการบริหารอาคารสู่มาตรฐานสากล Green Building Certification การสนับสนุนกิจกรรมที่เกี่ยวกับการสร้างความยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อม ให้สอดคล้องกับเรื่อง สิ่งแวดล้อม (Environmental) สังคม (Social) และธรรมาภิบาล (Governance) หรือ ESG รวมไปถึงการปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลางให้ผู้ใช้บริการได้ใช้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด เพื่อเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินให้สามารถแข่งขันกับตลาดอาคารสำนักงานในปัจจุบันได้

อย่างไรก็ตาม การคาดการณ์ในอนาคตเป็นความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในปัจจุบันเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต แต่ไม่ได้เป็นการรับรองผลประกอบการในอนาคตของกองทรัสต์แต่อย่างใด ดังนั้นในการตัดสินใจลงทุนผู้ลงทุนจึงควรใช้ความระมัดระวังและพิจารณาญาณของตนเองในการศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์ในแบบรายงานประจำปีฉบับนี้



## ข้อมูลองค์กร



มูลค่าสินทรัพย์รวมภายใต้  
องค์กร  
**9,730.33**  
ล้านบาท



พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด  
**81,182**  
ตารางเมตร





## สารจากประธานกรรมการ

### เรียน ท่านผู้ถือหุ้นทุกท่าน

“ จากสถานการณ์โรคระบาด COVID-19 ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ส่งผลให้พฤติกรรมการใช้ชีวิตของผู้คนในปัจจุบันเปลี่ยนแปลงไปในหลายทิศทาง แม้ว่าปัจจุบันสถานการณ์ของโรคระบาดได้คลี่คลายลงแล้ว แต่ยังคงมีปัจจัยอื่น ที่ส่งผลต่อภาพรวมของเศรษฐกิจในปี 2566 “



ภาพรวมของเศรษฐกิจไทยในช่วงปี 2566 ย้ายตัวร้อยละ 2.7 โดยขยายตัวจากไตรมาสที่ 4 ของปี 2565 ร้อยละ 1.4 เนื่องจากมีจำนวนนักท่องเที่ยวกลับมาเพิ่มมากขึ้นเป็นการช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจภาคการบริการ และภาคการท่องเที่ยว อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจในปี 2566 ยังคงมีความเสี่ยง เนื่องจากมีหลายปัจจัยที่ส่งผลต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทย เช่น สถานการณ์ความไม่แน่นอนทางการเมือง ความล่าช้าของการจัดตั้งรัฐบาลใหม่ และความเสี่ยงจากความแปรปรวนของสภาพภูมิอากาศจากปรากฏการณ์เอลนีโญ นอกจากนี้ยังมีปัจจัยความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจโลก อาทิเช่น การปรับอัตราดอกเบี้ยของธนาคารกลางสหรัฐฯ สถานการณ์สงครามระหว่างอิสราเอลและกลุ่มฮามาสที่ยังไม่ยุติลง ทำให้บรรยากาศเศรษฐกิจโลก และเศรษฐกิจไทยในปี 2566 ย้ายตัวอย่างมีข้อจำกัด

สำหรับภาพรวมทางด้านตลาดอาคารสำนักงานในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาสที่ 4 ปี 2566 จาก คอลลิเออร์ส ประเทศไทย อุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานรวมอยู่ที่ 9.89 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.95 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 และคาดการณ์ว่าจะมีพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าเพิ่มขึ้นมากกว่า 1.3 ล้านตารางเมตรภายในช่วง 3 ปีข้างหน้า ในปี 2566 มีพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่เพิ่มขึ้นรวมอยู่ที่ 0.30 ล้านตารางเมตร โดยสัดส่วนการเติบโตส่วนใหญ่มาจากอาคารสำนักงานเกรดเอ ในทางกลับกันอุปสงค์การเช่าพื้นที่นั้นมีแนวโน้มเติบโตได้ไม่มากเท่าที่ควร เป็นการสะท้อนให้เห็นถึงการแข่งขันในธุรกิจอาคารสำนักงานที่เพิ่มมากขึ้น โดยความต้องการและทางเลือกในการเช่าอาคารสำนักงานเกรดเอของผู้เช่านั้น จะคำนึงถึงมาตรฐานและที่ตั้งของอาคารสำนักงานเป็นปัจจัยหลัก เพื่อให้รองรับนโยบายการทำงานของผู้เช่าที่เปลี่ยนแปลงไปตามสถานการณ์ปัจจุบัน

อย่างไรก็ดีทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนทั้ง 2 โครงการมีความโดดเด่นในเรื่องการเดินทางโดยระบบขนส่งมวลชนที่เข้าถึงง่าย ติดรถไฟฟ้า อีกทั้งยังตั้งอยู่ในย่านสุขุมวิท และบางนาซึ่งเป็นทำเลที่มีการพัฒนาและเติบโตด้านสาธารณูปโภคต่างๆอย่างต่อเนื่อง จากศักยภาพในด้านสถานที่ตั้งทั้ง 2 โครงการของกองทรัสต์ ส่งผลให้ ณ สิ้นปี 2566 ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ มีอัตราการเช่าพื้นที่ของทั้ง 2 โครงการเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 88 ซึ่งมากกว่า อัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานเกรดเอ ในกรุงเทพมหานคร ที่เฉลี่ยร้อยละ 76.2 (อ้างอิงรายงานการวิจัยตลาดอาคารสำนักงาน กรุงเทพมหานคร ไตรมาสที่ 4 ปี 2566 จาก คอลลิเออร์ส ประเทศไทย) โดยผลประกอบการในปี 2566 มีรายได้รวมทั้งสิ้น 901.42 ล้านบาท มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานในปี 2566 ทั้งหมด 4 ครั้ง รวม 0.6640 บาทต่อหน่วยทรัสต์

สำหรับปี 2566 ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้คำนึงถึงพฤติกรรมในการใช้พื้นที่สำนักงานที่เปลี่ยนไปตามปัจจัยสภาพแวดล้อมที่หลากหลายมากขึ้น เช่น เปลี่ยนแปลงนโยบายการทำงานไปสู่การทำงานแบบผสมผสาน (Hybrid Working) และการทำงานจากระยะไกล (Remote Working) เป็นต้น จากการเห็นถึงความสำคัญในพฤติกรรมที่เปลี่ยนไปของผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จึงได้ร่วมกันดำเนินกลยุทธ์ในการรักษาผู้เช่าเดิม เพิ่มผู้เช่าใหม่ที่มีศักยภาพ และดึงดูดกลุ่มผู้เช่าที่มีความหลากหลาย ให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว โดยการบริหารจัดการพื้นที่เช่ารวมถึงการให้บริการในรูปแบบต่างๆ เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการในการใช้พื้นที่และความต้องการในการใช้บริการของผู้เช่า พร้อมด้วยแผนการพัฒนาพื้นที่บริเวณข้างเคียงอาคารกรีฑาเวสต์ แอท ไบเทค เพื่อส่งเสริมความเป็นชุมชนในย่านบางนา ทำให้ผู้ที่เข้ามาใช้พื้นที่บริเวณอาคารรู้สึกถึงรูปแบบในการดำเนินชีวิต (Lifestyle) ที่หลากหลายมากขึ้น และแผนการเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินให้มีมาตรฐานสากลในการส่งเสริมสุขภาพของผู้ใช้อาคารเพื่อให้ได้ WELL Building Standard Certification สำหรับอาคารกรีฑาเวสต์ แอท เอ็มควอเทียร์ ควบคู่ไปกับการตั้งเป้าหมายพัฒนาองค์การพัฒนายั่งยืนโดยคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (ESG) ของทั้ง 2 อาคารในอนาคต

สุดท้ายนี้ในนามของประธานกรรมการบริษัท ภริษ ธิก แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ขอขอบพระคุณท่านผู้ถือหุ้นทุกท่านที่ให้ความไว้วางใจ และลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษออฟฟิศ ผู้จัดการกองทรัสต์เตรียมพร้อมปรับตัวยืดหยุ่นให้สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน มุ่งมั่น และ กุ่มเท ในการบริหารกองทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษออฟฟิศ เติบโตอย่างยั่งยืน มั่นคง ภายใต้กรอบนโยบายและหลักธรรมาภิบาลที่ดี เพื่อผลประโยชน์ที่ดีที่สุดสำหรับผู้ถือหุ้นทุกท่าน

นางประไพร์ บุรี  
ประธานกรรมการ



## กองทรัสต์

### ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กสิกรออฟฟิศ
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Bhiraj Office Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	BOFFICE
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท กสิกร ทรัสต์ แอแนแนเมนต์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท กสิกรแอแนแนเมนต์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
อายุกองทรัสต์	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์
ประเภทของกองทรัสต์	ประเภทไม่รับไถ่ก่อนหน่วยทรัสต์

### ข้อมูลหน่วยทรัสต์

#### สรุปข้อมูลหน่วยทรัสต์

ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	6,473.79 ล้านบาท
มูลค่าที่ตราไว้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	8.7736 บาท/หน่วย
จำนวนหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	737,872,074 หน่วย
ราคาปิด ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566	5.00 บาท/หน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	7,182.98 ล้านบาท
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	9.7347 บาท/หน่วย
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	9.9216 บาท/หน่วย
มูลค่าตามราคาตลาด ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566	3,689.36 ล้านบาท
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยของปี 2566	2.44 ล้านบาท/วัน
ราคาสูงสุดตลอดปีบัญชี 2566	8.40 บาท/หน่วย

## โครงสร้างผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

### รายชื่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาส 10 รายแรก (โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีผู้ถือหุ้นรายไตรมาสใหญ่ตามการปิดสมุดทะเบียน ดังนี้

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	จำนวนหน่วยทรัสต์ (หน่วย)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท ภิรัชบุรี จำกัด และ บริษัท ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด	164,343,900	22.27
2	สำนักงานประกันสังคม	64,350,900	8.72
3	นางประไพร์ บุรี และ นายประสาน ภิรัช บุรี*	58,187,942	7.89
4	บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	37,994,893	5.15
5	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	35,203,200	4.77
6	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	27,940,200	3.79
7	กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible	27,550,989	3.73
8	กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริง พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟลิกซ์บีล	27,440,600	3.72
9	ธนาคารออมสิน	27,197,100	3.69
10	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	21,499,700	2.91
<b>รวมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส 10 รายแรก</b>		<b>475,449,224</b>	<b>64.44</b>
ผู้ถือหุ้นรายอื่น		262,422,850	35.56
<b>รวม</b>		<b>737,872,074</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ \*เป็นคู่สมรส

### ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสรายใหญ่ (ถือหุ้นรายไตรมาสตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	จำนวนหน่วยทรัสต์ (หน่วย)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท ภิรัชบุรี จำกัด และ บริษัท ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด	164,343,900	22.27
<b>รวม</b>		<b>164,343,900</b>	<b>22.27</b>

กลุ่มผู้ถือหุ้นรายไตรมาสรายใหญ่ของกองทรัสต์ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

#### 1. บริษัท ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด (“ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง”)

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

## การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

### นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นได้แก่ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (ถ้ามี) ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึง กำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้
  - (1) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่ได้กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทราบล่วงหน้า
  - (2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืม หรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน 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

ทั้งนี้ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต.ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบในการสื่อสารในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (two - way communication)
- 3) ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนเพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับผลประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังนี้
  - (1) ในกรณีเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน
  - (2) ในกรณีเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับแต่ละรอบระหว่างกาล (หากมี) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

ทั้งนี้ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ภายในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการ



กองทรัสต์จะแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และหากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ภายในระยะเวลาที่ได้ประกาศกำหนดอันเนื่องมาจากความผิดพลาดของผู้จัดการกองทรัสต์เอง ผู้จัดการกองทรัสต์จะชำระดอกเบี้ยด้วยเงินของตนเองในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์

#### เงื่อนไขเพิ่มเติม:

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท

ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่กรณีที่สำนักงาน 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 บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
- 5) ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดใน ประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สข. 29/2555 (แล้วแต่กรณี) มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในส่วนที่อยู่ในอัตราที่ ประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สข. 29/2555 (แล้วแต่กรณี) กำหนด โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการคำนวณหาจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวนี้ให้ตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับคราวนั้น



## ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ตามที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งเป็นผลให้กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิทำให้สามารถดำเนินการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี 2566 จำนวน 3 ครั้ง มีรายละเอียดการจ่ายตามตารางดังนี้

รอบผลการดำเนินงาน	วันที่จ่าย	จำนวนเงินจ่าย (บาท/หน่วย)
1 มกราคม – 31 มีนาคม 2566	8 มิถุนายน 2566	0.1719
1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 2566	15 ธันวาคม 2566	0.1458
1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 2566	28 มีนาคม 2567	0.1607
<b>รวมการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี 2566</b>		<b>0.4784</b>

โดยมีรายละเอียดประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลังตามตารางดังนี้

รายการ	2566	2565	2564	2563	2562	2561
ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.4784	0.6939	0.1466	0.6817	0.6810	0.1315
ส่วนกองลดทุนต่อหน่วย (บาท)	0.1856	-	0.4981	-	0.0293	0.5134
<b>รวมเงินจ่ายต่อหน่วย (บาท)</b>	<b>0.6640</b>	<b>0.6939</b>	<b>0.6447</b>	<b>0.6817</b>	<b>0.7103</b>	<b>0.6449</b>

## ข้อมูลทั่วไปของกรัสตี

ชื่อบริษัท	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรัสตีไทย จำกัด
ที่ตั้งของ บริษัท (สำนักงานใหญ่)	400/22 อาคารธนาคารกรัสตีไทย ชั้น 6 และชั้น 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400
การติดต่อ บริษัท	โทรศัพท์: 0-2673-3999 เว็บไซต์: www.kasikornasset.com
ประเภทธุรกิจ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนและกรัสตี
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	ธนาคารกรัสตีไทย จำกัด (มหาชน) (ถือหุ้นจำนวน 27,154,272 หุ้น ร้อยละ 99.99) นายประทาน อัจฉราวรรณ (ถือหุ้นจำนวน 1 หุ้น) นางสาวศรัญญา ศิริวันสาณฑ์ (ถือหุ้นจำนวน 1 หุ้น)

## หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นกรัสตี

กรัสตีมีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ได้อย่างมีประสิทธิภาพและความเป็นอิสระ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) หน้าที่ที่สำคัญของกรัสตีตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ได้แก่

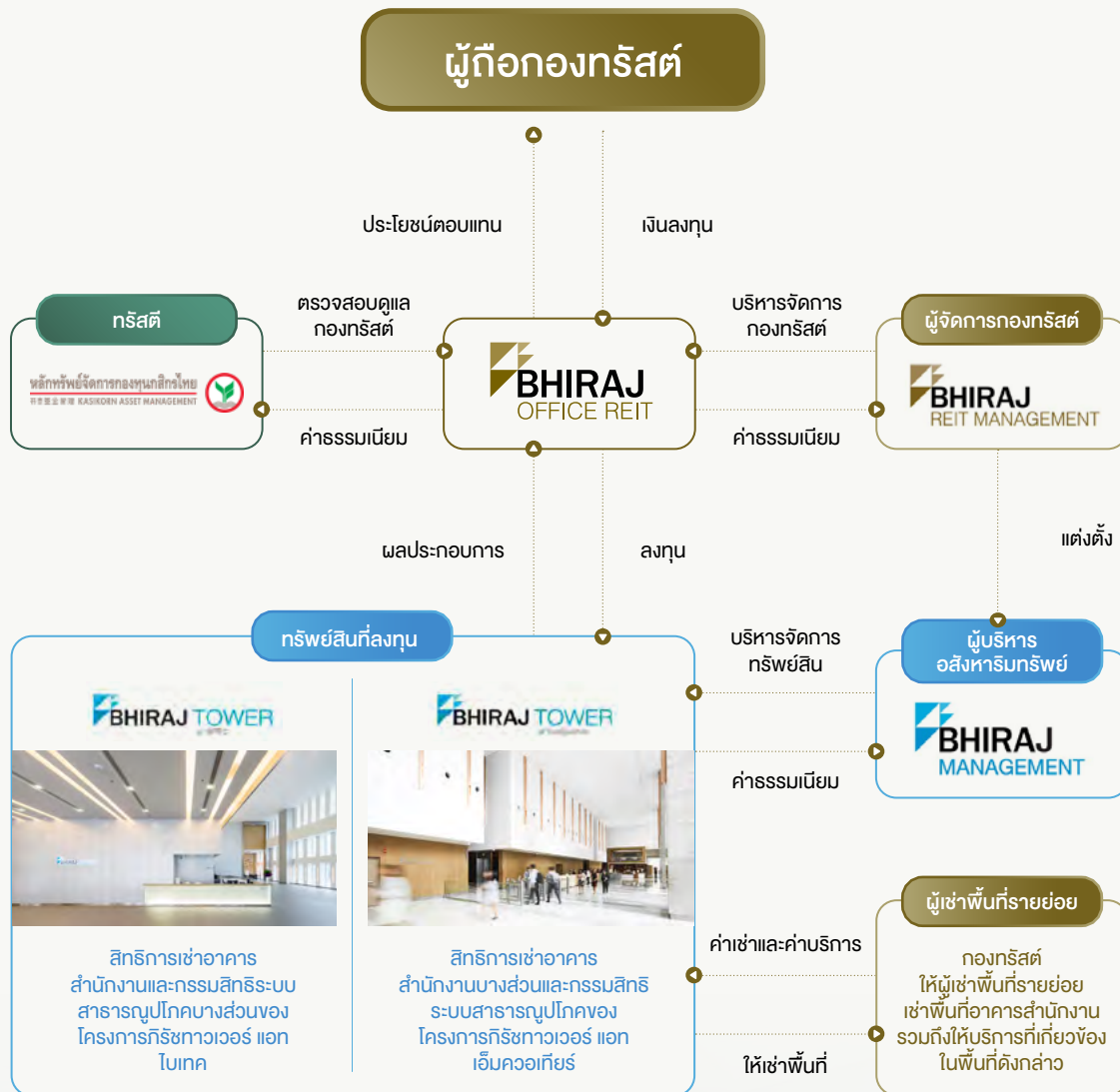
- 1) ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และดำเนินการตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 2) ติดตาม ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 3) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. รวมตลอดจนดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือละเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4) เข้าร่วมประชุมในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากต้องมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ทรัสต์จะต้องตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมทั้งทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 5) จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
- 6) จัดทำรายงานเสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พร้อมกับรายงานประจำปีของกองทรัสต์โดยระบุว่าทรัสต์มีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ว่าเป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายประกาศและข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่
- 7) ดำรงเงินกองทุนและปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในประกาศที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์



## โครงสร้างการบริหารจัดการกองทรัสต์

### โครงสร้างกองทรัสต์







## ผู้จัดการกองทรัสต์

### ข้อมูลผู้จัดการกองทรัสต์

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

ชื่อบริษัท	บริษัท ภริช 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
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงานธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
รายชื่อกรรมการ	นางประไพร์ บุรี (ประธานกรรมการและกรรมการ) นางสโรชา บุรี (กรรมการและกรรมการผู้จัดการ) นางกัญญ์ภาพร เกิดผล (กรรมการอิสระ) นายเทวัญ อุภัยวัฒน์ (กรรมการอิสระ)
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม

### โครงสร้างการถือหุ้น

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

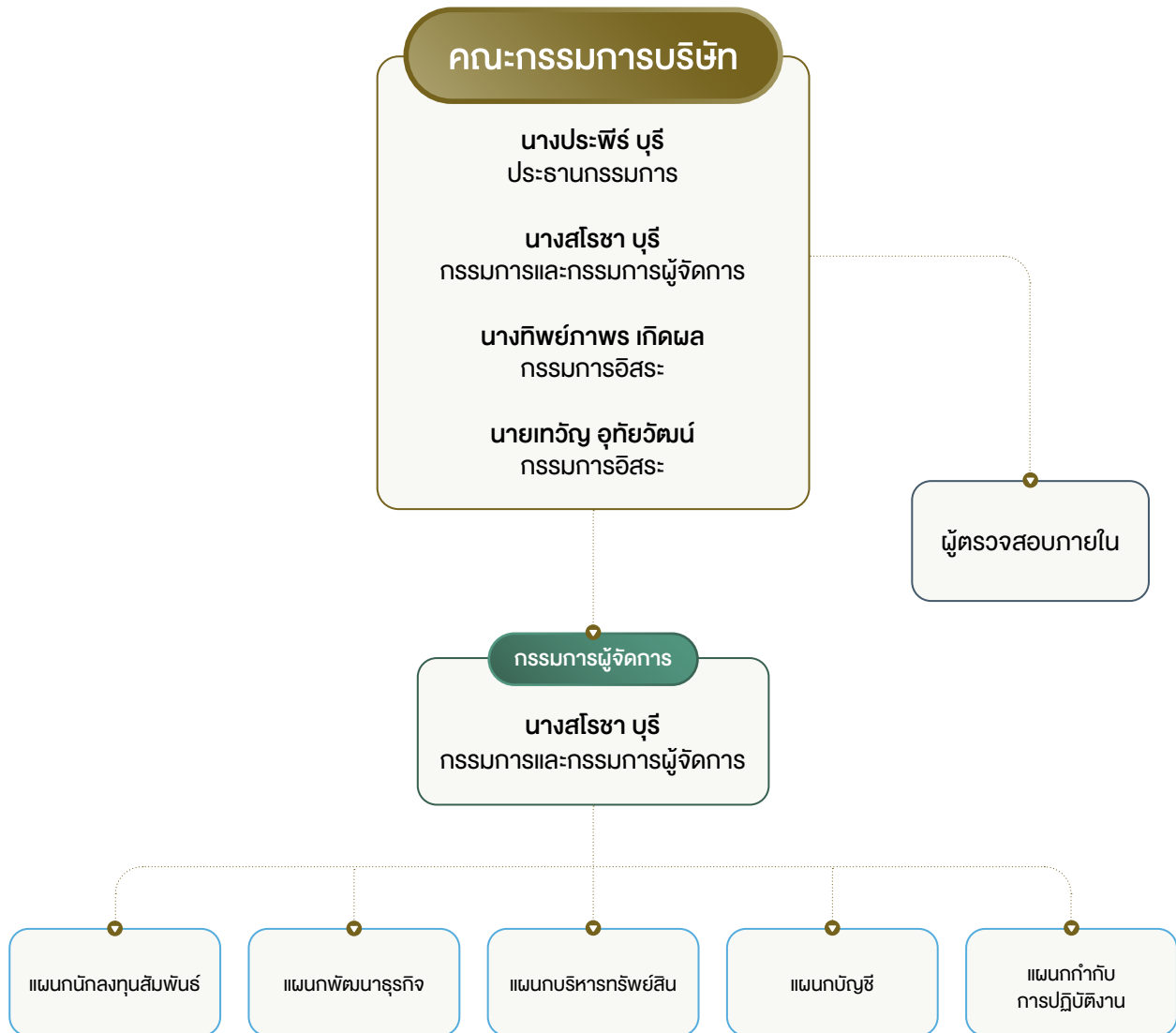
ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด
1	บริษัท ภริชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด	7,000	70.00
2	นางสาวปณิษฐา บุรี	1,498	14.98
3	นายปิติกกร บุรี	1,498	14.98
4	นายประธาน ภริช บุรี	2	0.02
5	นางประไพร์ บุรี	2	0.02
รวม		10,000	100.00

โดยผู้ถือหุ้นลำดับที่ 4 และ 5 เป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันเนื่องจากเป็นสามี ภรรยาซึ่งกันและกันและต้องตามกฎหมาย และในลำดับที่ 5 นางประไพร์ บุรี ดำรงตำแหน่งเป็นประธานกรรมการ และผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท ภริช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด



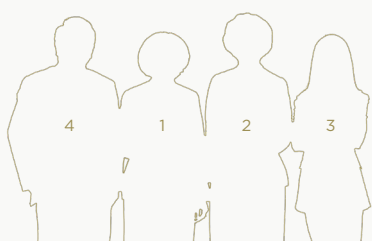
## โครงสร้างการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์

โครงสร้างการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และเจ้าหน้าที่บริหารตามโครงสร้างสายการบริหารงานดังนี้





## คณะกรรมการบริษัท และกรรมการผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์



- |  |   |
|--|---|
| <p><b>1. นางประไพร์ บุรี</b><br/>ประธานกรรมการ</p> <p><b>2. นางทิพย์ภาพร เกิดผล</b><br/>กรรมการอิสระ</p> | <p><b>3. นางสาวโรชา บุรี</b><br/>กรรมการและกรรมการผู้จัดการ</p> <p><b>4. นายเทวัญ อุทัยวัฒน์</b><br/>กรรมการอิสระ</p> |
|--|---|



## ประวัติกรรมการ



**นางประไพร์ บุรี**  
ประธานกรรมการ

### วุฒิการศึกษา

- เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### การอบรมจากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

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

### ประสบการณ์ทำงาน (ย้อนหลัง 5 ปี)

- 2565 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการบริหาร กลุ่มบริษัท ภิรัชบุรี
- 2560 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ บริษัท ภิรัช ธิก แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- 2556 - 2565 ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงินกลุ่มภิรัชบุรี
- 2560 - 2561 อุปนายกสมาคมการแสดงความสินค้า (ไทย)
- 2559 - 2560 อนุกรรมการการประเมินผลการปฏิบัติงานผู้อำนวยการสำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (องค์การมหาชน)
- 2559 - 2560 อนุกรรมการพัฒนาระบบบริหาร สำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (องค์การมหาชน)
- 2558 - 2560 กรรมการส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ สำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (องค์การมหาชน)
- 2558 - 2560 อนุกรรมการกลยุทธ์และแผนงาน และการบริหารความเสี่ยง สำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (องค์การมหาชน)
- 2558 - 2560 นายกสมาคมการแสดงความสินค้า (ไทย)



**นางสโรชา บุรี**  
กรรมการและกรรมการผู้จัดการ

### วุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรีสาขาการเงินและบริหาร University of Virginia

### การอบรมจากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

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

### ประสบการณ์ทำงาน (ย้อนหลัง 5 ปี)

- 2566 - ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ บริษัท ภิรัช ธิก แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- 2565 - ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงิน กลุ่มบริษัทภิรัชบุรี
- 2560 - ปัจจุบัน กรรมการบริหาร บริษัท ภิรัช ธิก แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- 2559 - 2565 รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงิน กลุ่มบริษัทภิรัชบุรี
- 2552 - 2559 ผู้อำนวยการ วาณิชธนกิจ ควบรวมและซื้อขายกิจการ บริษัท The Quant Group





## ประวัติกรรมการ



**นางทิพย์ภาพร เกิดพล**

กรรมการอิสระ

### วุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

### 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

### ประสบการณ์ทำงาน (ย้อนหลัง 5 ปี)

- 2560 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ บริษัท ภิรัช ธิค แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- 2557 - ปัจจุบัน กรรมการด้านการบัญชีภาษีอากร สภาวิชาชีพบัญชี
- 2547 - ปัจจุบัน ที่ปรึกษา บริษัท บ้านปู จำกัด (มหาชน)
- 2543 - ปัจจุบัน กรรมการและเหรัญญิก วปอ. 4313 วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร



**นายเทวัญ อุทัยวัฒน์**

กรรมการอิสระ

### 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

### การอบรมจากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- 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)

### ประสบการณ์ทำงาน (ย้อนหลัง 5 ปี)

- 2566 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ บริษัท ภิรัช ธิค แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- 2565 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ ประธานคณะกรรมการพนักงานเพื่อสังคม และความยั่งยืน และกรรมการตรวจสอบและทบทวนความเสี่ยง บริษัท ทากา สตีล (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
- 2562 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท สิวาโนวา (ไทยแลนด์) จำกัด
- 2557 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ชิง ออเนอร์ (กรุงเทพ) จำกัด
- 2537 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท สุรินทร์ ออมยา เคมิคอล (ประเทศไทย) จำกัด
- 2553 - 2562 กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการพิจารณา ค่าตอบแทน บริษัท มุ่งพัฒนา อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

## 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 ตลอดจนมติของที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ 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 เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ได้ ปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มความสามารถ และเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
- 9) พิจารณา กำกับดูแล การประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
- 10) คณะกรรมการอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วง ที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการ สามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ทั้งนี้ จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการเพื่อให้คณะกรรมการพิจารณา รับทราบ และอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในการดำเนินงานของกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังนี้

## เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่อรับทราบและอนุมัติ

### เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่อรับทราบ

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

### เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่ออนุมัติ

- 1) กำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจทั้งระยะสั้นและระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสมและกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ บัญชีความเสี่ยงที่อาจส่งผลต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์
- 2) งบการเงิน และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์

- 3) งบประมาณของกองทรัสต์ แผนธุรกิจประจำปี รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ ประจำปีที่ได้จัดทำขึ้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์ด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 4) รายงานพิเศษหรือการลงทุนพิเศษที่อยู่นอกเหนือจากงบประมาณประจำปี ซึ่งฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองทรัสต์ทำเรื่องขออนุมัติ
- 5) การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ในกรณีที่การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
- 6) แนวทางในการดำเนินการรับซื้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการ
- 7) รายการระหว่างกันและรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์
- 8) การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 9) การคัดเลือกผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ หรือที่ปรึกษาอื่นๆ เป็นต้น ตามขอบอำนาจอนุมัติ
- 10) พิจารณานโยบายตัดสินใจลงทุน จำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หรือการบริหารจัดการกองทรัสต์ ของแผนกบริหารทรัพย์สิน และแผนกอื่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวน และกฎหมาย รวมถึงประกาศต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
- 11) เรื่องอื่นใดที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 12) เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์เองและกองทรัสต์ ในการประชุม มีการเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความเห็นก่อนการลงคะแนนและมีการสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุม และมีการจัดทำบันทึกการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษร

ทั้งนี้ กรรมการ กรรมการผู้จัดการ หัวหน้าแผนกของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน รวมทั้งกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ไม่มีบุคคลใดเป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ และไม่มีลักษณะขาดความน่าไว้วางใจตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เรื่องการกำหนดลักษณะขาดความน่าไว้วางใจของกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ และไม่เคยมองว่าคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือ กฎหมายต่างประเทศ และความผิดเกี่ยวกับการกระทำอันไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการ หลอกลวง ฉ้อฉล หรือทุจริต





- 9) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการ ประกอบธุรกิจ เงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคาร พาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการ ฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือ กฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ในความผิดเกี่ยวกับการ กระทำอันไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการ หลอกลวง ฉ้อฉล หรือทุจริต
- 10) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์

## ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์

- 1) พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์ให้มีความถูกต้อง ครบถ้วนเพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา
- 2) พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายใน และระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- 3) พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์
- 4) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ มอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์
- 5) กำหนดให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้คำแนะนำที่จำเป็นในเรื่องดังต่อไปนี้
  - (1) รายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์
  - (2) จุดอ่อนและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ 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 และการเลิกจ้าง พนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และกำหนดอัตราค่าจ้าง เงินเดือน ค่าตอบแทน โบนัส และสวัสดิการต่างๆ สำหรับพนักงาน
- 3) ดูแลและควบคุมการปฏิบัติงานด้านต่างๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์
- 4) เป็นตัวแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
- 5) มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม ปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของผู้จัดการกองทรัสต์
- 6) มีอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบใดๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจาก คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- 7) ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ มอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ การมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือ ให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้น จะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อันใดกับกองทรัสต์

## 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 นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม และต้องรับผิดชอบไม่มีข้อจำกัดความรับผิดในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ และ/หรือปฏิบัติหน้าที่ไม่ถูกต้องครบถ้วน
- 1.2) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

- (ก) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
- (ข) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือนและไม่ทำให้สำคัญผิด
- (ค) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
- (ง) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่น่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์ จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และ ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น

นอกจากนี้ ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือผู้ลงทุน ตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ดังนี้

- (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 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับ โดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สิ่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่น่าจะส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน

และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำเสนอข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอเพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่มั่นใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

- (2) ในช่วงระยะเวลาก่อนการจัดตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ วิธีการปล่อยเช่า การจัดหา และการจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์ และบริษัท หรือบุคคลต่างๆ เป็นต้น เพื่อให้ทรัสต์นำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบ การบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องประสานงาน และจัดส่งข้อมูลเอกสารต่างๆ แก่ทรัสต์โดยมีเอกสาร ความถี่ และกำหนดเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเอกสารอื่นใด ที่ทรัสต์ร้องขอตามจำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ภายในกำหนดเวลาอันสมควร

- 1.3) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำรงเงินกองทุนและปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของประกาศที่เกี่ยวข้องกับการดำรงเงินกองทุน

- 1.4) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (ก) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
- (ข) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์แล้วแต่กรณี
- (2) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้

- 1.5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

- 1.6) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็น เพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนสำเร็จลุล่วงไป

- 1.7) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ



การจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (ก) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
  - (ข) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- 1.8) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำงบการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 2 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน 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 ตามที่กำหนดใน พ.ร.บ. หลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้จัดส่งต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ไม่ช้ากว่าวันที่ส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ แต่ไม่เกินสี่ (4) เดือน นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาบัญชี นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการหรืองดเว้นการดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง หรือร้องขอ
  - 1.11) หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือก ชื่อ ขาย เช่า เช่าช่วง ให้เช่า หรือให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์ และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์รับค่าเหนื่อยหน้า หรือ ผลประโยชน์ตอบแทนที่ได้จากการให้บริการ (Soft Commission) หรือผลประโยชน์อื่นใดจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม หรือ ผู้สนับสนุน (Sponsor) ผู้ขายหลักทรัพย์ ผู้ให้บริการหรือบริษัทนายหน้าเป็นรายได้หรือประโยชน์ของตนเอง
  - 1.12) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อผู้ลงทุนและทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น
- ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกันหรือ ได้รับการค้าประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหาร เป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้แก่กัน เป็นต้น
- 1.13) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตน ต้องระบุเรื่องดังกล่าวพร้อมทั้งระบุหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการคัดเลือกผู้รับดำเนินการของผู้รับดำเนินการไว้ด้วย ทั้งนี้ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555

## 2) หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

- 2.1) เพื่อให้การดูแลและบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วนโดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้
- (ก) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบระมัดระวัง 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) การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
  - (ฌ) การตรวจสอบและควบคุมภายใน
  - (ฉ) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
  - (ญ) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

- 2.2) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็นเพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ภายใต้หลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

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

การมอบหมายงานให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการข้างต้น ต้องมิใช่การมอบหมายระบบและงานตามข้อ (2.1) (ก) (ข) (ค) (ง) และ (ฉ)

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

- 2.3) บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 2.4) คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสาร หลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่ง ให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- 2.5) ดำเนินการต่างๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมืออาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น
  - (ก) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
  - (ข) กำหนดวงเงินกู้ยืมและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
  - (ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์
  - (ง) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
  - (จ) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

- (ณ) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์ สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม
  - (ข) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่า และผู้ให้บริการ (Tenant Mix)
  - (ค) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า สัญญาให้บริการ และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
  - (ฅ) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน ตลอดจนดูแลและดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนนั้น ไม่ถูกนำไปใช้ในการประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย
  - (ฉ) จัดการและบริหารพื้นที่ให้เช่า เช่น ควบคุมดูแลการปล่อยเช่าพื้นที่ การเจรจาต่อรองกับผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า การทบทวนอัตราหรือราคาปล่อยเช่า การบอกเลิกหรือต่ออายุสัญญาเช่า เป็นต้น ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการเช่าทำสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปี ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการได้โดยไม่ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ก่อน และไม่เป็นการตัดสิทธิทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์หากปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเช่าทำสัญญาเช่าดังกล่าวโดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
  - (ง) ประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีต เพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและการให้บริการพื้นที่ จัดทำสัญญาเช่า สัญญาให้บริการพื้นที่ และสัญญาให้บริการที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ให้เหมาะสม และประเมินผลการติดตามเรียกเก็บค่าเช่า ค่าบริการพื้นที่ที่ค่าใช้จ่าย เพื่อบันทึกค่าเผื่อหนี้สูญจะสูญหรือตัดหนี้สูญ หรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
  - (จ) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
  - (ฉ) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุนเพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่เทียบเคียงได้กับอุตสาหกรรม
- 2.6) ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิโดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือลงทุนในสิทธิการเช่า รวมทั้งสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญามีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมาย และมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
- 2.7) จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่างๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์ และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 10 ปี นับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว หรือภายในระยะเวลาตามที่กฎหมายกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

- 2.8) จัดทำและเผยแพร่งบการเงิน รายงานประจำปี และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ให้ถูกต้องครบถ้วนและเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์

ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์รวมถึงกรรมการ และผู้บริหาร ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหุ้น ทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบ ที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น ทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใดได้รับการตรวจสอบว่า มีความถูกต้อง ครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมาย ประกาศ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว

- 2.9) ดูแลให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอ ก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่างๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์
- 2.10) ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมายหรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- 2.11) จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชีซึ่งหมายความว่ารวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ โดยจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 2.12) กำหนดขอบเขตการดำเนินงานหรือการประเมินของผู้ประเมินทรัพย์สินในแต่ละปี ให้รวมถึงการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกัน และมีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินของกองทรัสต์
- 2.13) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจัดจ้างนายหน้าเพื่อมาทำการช่วยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในกระบวนการจัดหาผู้เช่า
- 2.14) ในการลงทุนทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีหน้าที่ในการจัดการลงทุนทรัพย์สินอื่นตามหลักเกณฑ์ที่ประกาศ สร. 26/2555 และสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด แต่ทั้งนี้การมอบหมายดังกล่าวมิได้เป็นการตัดสิทธิของทรัสต์ในการมอบหมายให้ผู้อื่นดำเนินการจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก

### 3) หน้าที่จากการมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

แม้ผู้จัดการกองทรัสต์จะมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ที่เป็นบุคคลภายนอก ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงต้องกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยต้องดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้



### 3.1) การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากภายนอกให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด และการบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

- (ก) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสบการณ์ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องความสามารถในการจัดหาผู้เช่า ผู้ให้บริการ การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น
- (ข) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ที่เรียกเก็บได้จริงหรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
- (ค) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
- (ง) จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพผลและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมการปฏิบัติงาน
- (จ) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้างผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้นเพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ เพื่อทดแทนรายเดิม อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินและสัญญากู้ยืมเงินมีข้อกำหนดในการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยอาศัยเหตุตามที่กำหนดไว้จะกระทำได้อีกต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้กู้ยืมเงินของกองทรัสต์

### 3.2) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยให้ดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการจัดทำหรือพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่าย เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ กำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้แต่ละเดือนและแต่ละปี ควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายเป็นไปตามแผนงบประมาณที่วางไว้ โดยแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์



- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่จูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ และลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดหารายได้ และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ให้แก่กองทรัสต์ และควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามกลยุทธ์ที่วางไว้
- (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ หรือมีส่วนร่วมในการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ในแต่ละปี
- (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือมีส่วนในการกำหนดนโยบายค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่เพื่อให้อัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่เป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคาร เพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่เทียบเคียงได้กับอุตสาหกรรม
- (ช) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป
- (ซ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการครบถ้วน
- (ฌ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและ ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่างๆ ให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด
- (ญ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้ง สุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (ฎ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกและประเมินระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการติดตามควบคุม และสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) จัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์ครบถ้วนถูกต้อง
- (2) ไม่เรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดให้เรียกเก็บได้ และ
- (3) มีการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถใช้งานได้ผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว

## ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

### สรุปข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อบริษัท	บริษัท กิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	18 ธันวาคม 2556
ที่ตั้งของบริษัท	591 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
การติดต่อบริษัท	โทรศัพท์: 02-261-0261
ทุนจดทะเบียน	25,000,000 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงาน	บริหารจัดการอาคารสำนักงาน
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท กิรัชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด (ร้อยละ 70.00) นางสาวปณิษฐา บุรี (ร้อยละ 14.98) นายปดิภัทร บุรี (ร้อยละ 14.98)
รายชื่อกรรมการ	นายประสาน กิรัช บุรี นางประไพร์ บุรี นางสาวปณิษฐา บุรี นายปดิภัทร บุรี
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม

## หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

### 1) หน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ดูแล และบำรุงอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินใดๆ ตามที่จำเป็นให้อยู่ในสภาพที่ดี เพื่อประโยชน์ในการบริการ บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อำนวยความสะดวกให้กับทรัสต์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ตามที่เกี่ยวข้องจำเป็นและเหมาะสม ดำเนินการใดร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งใบอนุญาต และ/หรือเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จัดหาผู้เช่า เพื่อเช่าพื้นที่โครงการ ประสานงานรวมถึงเจรจากับผู้เช่าในการเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับโครงการ จัดส่งรายได้ นำส่งค่าใช้จ่าย และชำระเงินใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์รวมถึงบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ให้ความช่วยเหลือให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขออย่างสมเหตุสมผลในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะขาย โอน ให้เช่า โอนสิทธิการเช่า หรือจำนอง (ถ้ามี) ไม่ว่าโดยวิธีใดๆ ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่น ติดต่อ ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอันเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระ ภาษีหัก ณ ที่จ่ายอันเนื่องจากการบริหารจัดการโครงการ และ/หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และ/หรือการบริหารจัดการโครงการ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการ และ/หรือประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ และให้ความช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ในการจัดการให้ผู้เช่าของทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้รับบริการ สาธารณูปโภคต่างๆ ในโครงการ ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เพื่อให้การบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามโครงการจัดการกองทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

## 2) การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

จัดให้มีบัญชีและรายงานต่างๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายงานรับชำระหนี้ประจำวัน รายงานสรุปค่าจอตลอดประจำวัน รายงานลูกหนี้ค้างชำระ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือน รวมทั้งเอกสารหลักฐานใดๆ ที่เกี่ยวกับรายได้จากการดำเนินงานสุทธิ (Gross Property Operating Revenue) และค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ (Operating Expenses) ของกองทรัสต์เพื่อจัดส่งบัญชี รายงาน และเอกสารดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ภายในระยะเวลาตามที่กำหนด ทั้งนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามหลักการบัญชีที่เป็นที่รับรองโดยทั่วไป โดยจะแบ่งแยกทรัพย์สิน และ/หรือ ดอกผลใดๆ ที่เกิดจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือทรัพย์สินใดๆ ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับไว้ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือพึงรับไว้ในนามกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินของตน และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชีและการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อยตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และบุคคลที่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ได้รับมอบหมายเข้าตรวจสอบ และอำนวยความสะดวกในการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ตามที่ร้องขอ

## 3) การตลาด

ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อพัฒนาและจัดให้มีแผนการโฆษณา แผนการส่งเสริมการขาย สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์

## ข้อมูลติดต่ออื่นๆ

### 1. ผู้สอบบัญชี

ชื่อ สำนักงาน อีวาย จำกัด  
ที่อยู่ ชั้น 33 อาคารเลคซ์ดา ออฟฟิศ คอมเพล็กซ์ เลขที่193/136-137  
ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย กรุงเทพฯ 10110  
โทรศัพท์ 0-2264-9090  
เว็บไซต์ [www.ey.com](http://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](http://www.set.or.th/tsd)

### 3. ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อ บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด  
ที่อยู่ 548 อาคารวัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ ชั้น 46 และชั้น 45 ยูนิต 01-02  
ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330  
โทรศัพท์ 0-2119-1500  
เว็บไซต์ <https://www.cbre.co.th>





## ภาพรวมธุรกิจ และรายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน

อัตราการเช่าเฉลี่ย  
อาคารพาณิชย์ทาวเวอร์  
แอก เอ็มควอเทียร์

ปี 2566

93%

อัตราการเช่าเฉลี่ย  
อาคารพาณิชย์ทาวเวอร์  
แอก ไบเทค

ปี 2566

81%



## ภาพรวมธุรกิจ นโยบาย และแหล่งที่มาของรายได้

### ภาพรวมธุรกิจของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีนโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย โดยผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) เป็นผู้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ และมอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ บริษัท ภิรัช แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) ซึ่งมีหน้าที่ได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้กำหนดไว้ รวมทั้งการติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ และจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าบริการอื่นๆ เพื่อนำส่งให้แก่กองทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ การให้เช่าชมสถานที่และการเจรจากับผู้ที่สนใจ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์

### กลยุทธ์ในการดำเนินงานหรือการจัดหาผลประโยชน์

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

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

ทั้งนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้จัดการงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ พร้อมทั้งติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า และจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่เพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนการจัดให้มีการบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์



## ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์ และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม 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 2566 โครงการที่มีผู้เช่าในธุรกิจที่หลากหลาย มีการกระจายตัวของผู้เช่าทั้งในด้านของประเภทธุรกิจ และขนาดพื้นที่เช่า โดยไม่ได้มีการพึ่งพิงผู้เช่ารายใดรายหนึ่งอย่างมีนัยสำคัญ โดยมีรายละเอียดแสดงได้ดังนี้

### ข้อมูลประเภทธุรกิจของผู้เช่าในโครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	จำนวนผู้เช่า (ราย)	พื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	สัดส่วนบนพื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	สัดส่วนบนรายได้ค่าเช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ธุรกิจพาณิชย์	15	14,330	29.18%	29.71%
ธุรกิจสินค้าอุปโภคบริโภค	15	8,491	17.29%	18.43%
ธุรกิจให้บริการ	22	7,194	14.65%	16.75%
ธุรกิจสินค้าอุตสาหกรรม	8	6,303	12.83%	13.39%
ธุรกิจการเงิน	11	3,556	7.24%	8.30%
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง	3	2,499	5.09%	5.22%
หน่วยงานราชการ	2	1,598	3.25%	3.83%
ธุรกิจเกี่ยวกับสินค้าเทคโนโลยี	7	1,589	3.24%	3.81%
ธุรกิจพลังงานและทรัพยากร	1	117	0.24%	0.31%
พื้นที่เช่าเพื่อการพาณิชย์	1	64	0.13%	0.23%
<b>รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่า</b>	<b>85</b>	<b>45,741</b>	<b>93.14%</b>	<b>100.00%</b>
พื้นที่ว่าง		3,369	6.86%	
<b>รวมทั้งสิ้น</b>		<b>49,110</b>	<b>100.00%</b>	

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 พื้นที่เช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ประกอบด้วย พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ รวมถึงพื้นที่เช่าตามหนังสือแสดงเจตนาารมณในการเช่าและการบริการ

นอกจากนี้ข้อมูลอายุสัญญาเช่าที่จะครบอายุในแต่ละช่วงเวลาสามารถแสดงได้ดังตารางต่อไปนี้  
ตารางผู้เช่าแบ่งตามปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าในโครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์

ปีที่ครบกำหนด อายุสัญญาเช่า	พื้นที่ให้เช่าที่ครบ กำหนดอายุสัญญาเช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่ให้เช่า ที่ครบกำหนดอายุ สัญญาเช่าบน พื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	สัดส่วนบนรายได้ ค่าเช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	จำนวนสัญญาที่ ครบกำหนดอายุ <sup>1</sup> (สัญญา)
2567	16,054	32.69%	34.44%	36
2568	19,335	39.37%	43.10%	42
2569	10,352	21.08%	22.46%	23
<b>รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่า</b>	<b>45,741</b>	<b>93.14%</b>	<b>100.00%</b>	<b>101</b>
พื้นที่ว่าง	3,369	6.86%	-	-
<b>รวม</b>	<b>49,110</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>101</b>

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยพื้นที่เช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เจ้าลงทุน ประกอบด้วย พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ  
รวมถึงพื้นที่เช่าตามหนังสือแสดงเจตนาฉบับในการเช่าและการบริการ

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

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ มีอัตราการเช่าพื้นที่ของโครงการเท่ากับ  
ร้อยละ 93 และอัตราค่าเช่าที่ผู้เช่ามีการทำสัญญาในปี 2566 อยู่ในช่วงประมาณ 940 — 1,350 บาท/ตร.ม./เดือน

#### ข้อมูลประเภทธุรกิจของผู้เช่าในโครงการริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	จำนวนผู้เช่า (ราย)	พื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	สัดส่วนบนพื้นที่ เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	สัดส่วนบนรายได้ ค่าเช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ธุรกิจให้บริการ	8	11,266	35.13%	45.31%
ธุรกิจสินค้าอุตสาหกรรม	11	4,906	15.30%	21.81%
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง	9	4,555	14.20%	18.05%
ธุรกิจสินค้าอุปโภคบริโภค	4	1,641	5.12%	7.40%
ธุรกิจการเงิน	1	1,407	4.39%	5.01%
ธุรกิจเกี่ยวกับสินค้าเทคโนโลยี	2	288	0.90%	1.49%
ธุรกิจเกษตรและอุตสาหกรรมอาหาร	1	128	0.40%	0.60%
พื้นที่เช่าเพื่อการพาณิชย์	1	154	0.48%	0.33%
<b>รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่า</b>	<b>37</b>	<b>24,345</b>	<b>75.91%</b>	<b>100.00%</b>
พื้นที่ว่าง		7,727	24.09%	
<b>รวมทั้งสิ้น</b>		<b>32,072</b>	<b>100.00%</b>	

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 พื้นที่เช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เจ้าลงทุน ประกอบด้วย พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ  
รวมถึงพื้นที่เช่าตามหนังสือแสดงเจตนาฉบับในการเช่าและการบริการ



นอกจากนี้ข้อมูลอายุสัญญาเช่าที่จะครบอายุในแต่ละช่วงเวลาสามารถแสดงได้ดังตารางต่อไปนี้  
ตารางผู้เช่าแบ่งตามปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าในโครงการกรีฑาเวอริ แอท ไบเทค

ปีที่ครบกำหนด อายุสัญญาเช่า	พื้นที่ให้เช่าที่ครบ กำหนดอายุสัญญาเช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่ให้เช่า ที่ครบกำหนดอายุ สัญญาเช่าบน พื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	สัดส่วนงบรายได้ ค่าเช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	จำนวนสัญญาที่ ครบกำหนดอายุ <sup>1</sup> (สัญญา)
2567	15,475	48.25%	62.20%	22
2568	400	1.25%	1.88%	3
2569	8,470	26.41%	35.92%	20
<b>รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่า</b>	<b>24,345</b>	<b>75.91%</b>	<b>100.00%</b>	<b>45</b>
พื้นที่ว่าง	7,727	24.09%	-	-
<b>รวม</b>	<b>32,072</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>45</b>

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยพื้นที่เช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ประกอบด้วย พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ รวมถึงพื้นที่เช่าตามหนังสือแสดงเจตนาบนในการเช่าและการบริการ

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

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โครงการกรีฑาเวอริ แอท ไบเทค มีอัตราการเช่าพื้นที่ของโครงการเท่ากับร้อยละ 76 และอัตราค่าเช่าที่ผู้เช่ามีการทำสัญญาในปี 2566 อยู่ในช่วงประมาณ 667 - 930 บาท/ตร.ม./เดือน

จากข้อมูลพื้นที่เช่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ได้แก่ โครงการกรีฑาเวอริ แอท เอ็มควอเทียร์ และโครงการกรีฑาเวอริ แอท ไบเทค ที่ปรากฏผู้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 อัตราการครบกำหนดของสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าและผู้รับบริการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีดังนี้

ปีที่ครบกำหนด อายุสัญญาเช่า	สัดส่วนของพื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)		
	อาคารกรีฑาเวอริ แอท เอ็มควอเทียร์	อาคารกรีฑาเวอริ แอท ไบเทค	รวมทรัพย์สิน ของกองทรัสต์
2567	32.69%	48.25%	38.84%
2568	39.37%	1.25%	24.31%
2569	21.08%	26.41%	23.18%
<b>รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่า</b>	<b>93.14%</b>	<b>75.91%</b>	<b>86.33%</b>
พื้นที่ว่าง	6.86%	24.09%	13.67%
<b>รวม</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>



## รายละเอียดของผู้เช่าที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

### ผู้เช่าที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

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

ณ 31 ธันวาคม 2566 ธนาคารกสิกรไทยในฐานะผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าและบริการเพื่อประกอบธุรกิจบนที่ตั้งโครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ พื้นที่ประมาณ 1,640 ตารางเมตร มีกำหนดระยะเวลาการเช่าและบริการ 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 โดยเงื่อนไขการเช่าและบริการ รวมถึงอัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามมาตรฐานเช่นเดียวกับที่กองทรัสต์ ได้เสนอให้กับผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายอื่นของโครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวแล้ว เห็นว่าธุรกรรมดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ และได้ขจัดข้อสงสัยต่อกฎการดำเนินงานของกองทรัสต์ หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ธนาคารกสิกรไทยเป็นบริษัทขนาดใหญ่ ประกอบกับอยู่ในกลุ่มธุรกิจการเงินการธนาคารจึงทำให้สัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าทางด้านการเงินการธนาคารในโครงการให้มีสัดส่วนที่เพิ่มมากขึ้น ซึ่งเป็นผลให้ส่วนผสมผู้เช่า (Tenant Mix) มีสัดส่วนการกระจายตัวที่ดีขึ้น โดยเงื่อนไขการเช่าและบริการรวมถึงอัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามมาตรฐานเช่นเดียวกับที่กองทรัสต์ ได้เสนอให้กับผู้เช่าพื้นที่รายอื่นของโครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์

### ผู้เช่าที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ภิรัชแอนด์ปิยอนด์เวนเจอร์ จำกัด (“ภิรัชแอนด์ปิยอนด์เวนเจอร์”) ซึ่งเป็นบริษัทที่ถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ผ่านทางบริษัท ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด เนื่องจาก เมื่อพิจารณาจากข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2566 บริษัท ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด เข้าถือหุ้นในภิรัชแอนด์ปิยอนด์เวนเจอร์โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 43.10 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว และบริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 70 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว และภิรัชแอนด์ปิยอนด์เวนเจอร์ได้เข้าทำสัญญาเช่าและบริการกับกองทรัสต์ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ณ 31 ธันวาคม 2566 ภิรัชแอนด์ปิยอนด์เวนเจอร์ในฐานะผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าและบริการเพื่อประกอบธุรกิจบนที่ตั้งโครงการริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค พื้นที่ประมาณ 154 ตารางเมตร มีกำหนดระยะเวลาการเช่าและบริการ 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2564 โดยเงื่อนไขการเช่าและบริการเป็นไปตามมาตรฐานเช่นเดียวกับที่กองทรัสต์ ได้เสนอให้กับผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายอื่นของโครงการริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค รวมถึงอัตราค่าเช่าและบริการอันมีอัตราเทียบเคียงในตลาดที่มีลักษณะธุรกิจคล้ายคลึงกันและอยู่บริเวณใกล้เคียงกัน

ณ 31 ธันวาคม 2566 ภิรัชแอนด์ปิยอนด์เวนเจอร์ในฐานะผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าและบริการเพื่อประกอบธุรกิจบนที่ตั้งโครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ พื้นที่ประมาณ 64 ตารางเมตร แทนผู้เช่ารายเดิมที่มีกำหนดระยะเวลาการเช่าและบริการ 2 ปี 4 เดือนนับตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2565 โดยเงื่อนไขการเช่าและบริการเป็นไปตามมาตรฐานเช่นเดียวกับที่กองทรัสต์ ได้เสนอให้กับผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมของโครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ รวมถึงอัตราค่าเช่าและบริการอันมีอัตราเทียบเคียงในตลาดที่มีลักษณะธุรกิจคล้ายคลึงกันและอยู่บริเวณใกล้เคียงกัน

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวแล้ว เห็นว่าธุรกรรมดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ และได้ขจัดข้อสงสัยต่อกฎการดำเนินงานของกองทรัสต์หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง โดยธุรกรรมดังกล่าวผ่านการได้รับความเห็นชอบในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวจากทรัสต์



## การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ในรอบปี 2566 ที่ผ่านมาผู้จัดการกองทรัสต์มีการแต่งตั้งกรรมการผู้จัดการใหม่ แทนกรรมการผู้จัดการที่ลาออก (นายอรรถกร เนตร์เนรมิตรดี) โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4 ประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2566 มีมติแต่งตั้งให้ นางสาวโรชา บุรี ตำแหน่งกรรมการบริหารดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการควบคู่กันไป มีผลตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2566 เป็นต้นไป และผู้จัดการกองทรัสต์มีการแต่งตั้งกรรมการอิสระเพิ่มเติม โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6 ประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2566 มีมติแต่งตั้ง นายเทวัญ อุทัยวัฒน์ เป็นกรรมการอิสระเพิ่มเติม มีผลตั้งแต่วันที่ 23 พฤศจิกายน 2566 เป็นต้นไป

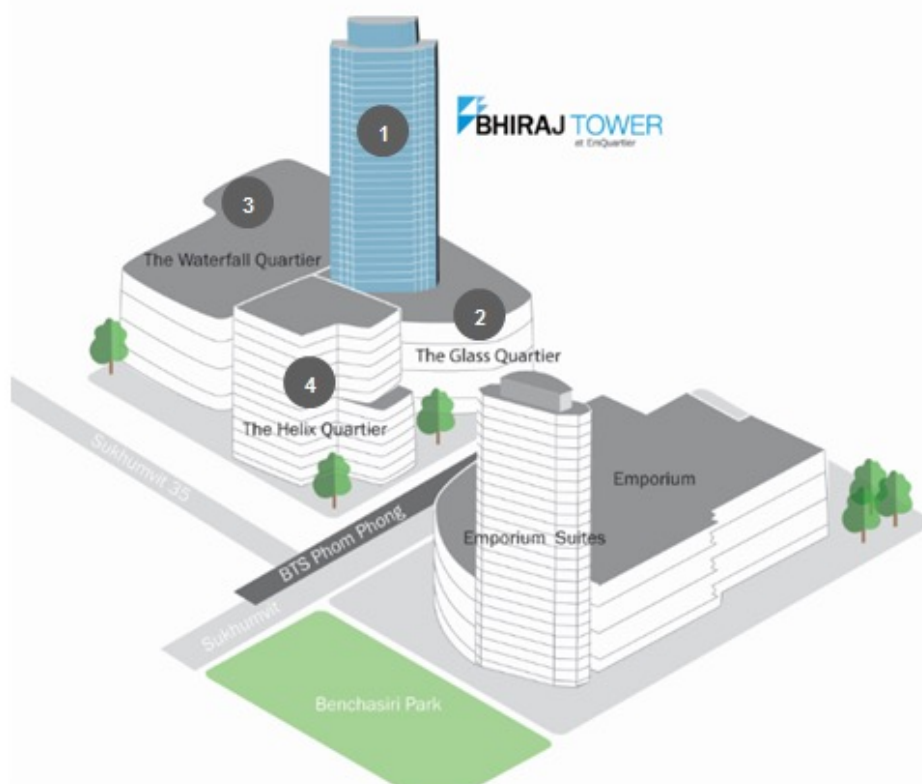


## **รายละเอียดทรัพย์สินหลักที่ลงทุน**

### **1) อาคารสำนักงานภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์**

อาคารสำนักงานภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ เป็นอาคารสำนักงานซึ่งถูกพัฒนาขึ้นเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ Mixed-Use Commercial Complex บนถนนสุขุมวิทตอนต้นที่ประกอบไปด้วยอาคารสำนักงาน และศูนย์การค้าอยู่ในพื้นที่โครงการเดียวกัน โดยในพื้นที่ของโครงการ Mixed-Use Commercial Complex ประกอบด้วย 4 อาคาร ได้แก่ (1) อาคารสำนักงานภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ (2) อาคารเดอะกลาสควอเทียร์ (3) อาคารเดอะวอเตอร์ฟอลควอเทียร์และ (4) อาคารเดอะฮิลิกซ์ควอเทียร์ ซึ่งเป็นการลงทุนในพื้นที่อาคารสำนักงานภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานอาคารสำนักงานซึ่งเป็นพื้นที่บางส่วนในอาคารเดอะกลาสควอเทียร์ และอาคารเดอะวอเตอร์ฟอลควอเทียร์ รวมถึงการเข้ารับโอนกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานอาคารสำนักงาน โดยกองทรัสต์ไม่เข้าลงทุนในพื้นที่ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์การค้า ดี เอ็มควอเทียร์ และพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันระหว่างอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า โดยมีตำแหน่งที่ตั้งและรายละเอียดของแต่ละอาคารตามแผนภาพดังนี้

ภาพแสดงตำแหน่งอาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ใน Mixed-Use Commercial Complex



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



## ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม

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

แผนที่ตั้งโครงการ





รายละเอียดการลงทุน	
ลักษณะการลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> <li>สิทธิการเช่าพื้นที่ระยะยาวบางส่วนในโครงการกิริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ <ol style="list-style-type: none"> <li>พื้นที่ส่วนสำนักงานให้เช่าของอาคารสำนักงานกิริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ (ชั้น 15 ถึงชั้น 42 และชั้น 43 บางส่วน) และพื้นที่เช่าร้านค้าปลีก (ชั้น M)</li> <li>พื้นที่ส่วนกลางส่วนสำนักงาน เช่น พื้นที่บันไดหนีไฟ พื้นที่ลิฟท์ พื้นที่ทางเดิน ส่วนสำนักงาน และพื้นที่ลิโอบบี้ส่วนสำนักงาน เป็นต้น</li> <li>พื้นที่จอดรถส่วนสำนักงาน (ซึ่งตั้งอยู่ภายในอาคารเดอะวอเตอร์พอลควอเทียร์ ชั้น 2M ชั้น 3 และชั้น 3M)</li> <li>พื้นที่สำหรับงานระบบสาธารณูปโภคของส่วนสำนักงาน (ซึ่งเป็นพื้นที่บางส่วนภายในอาคารเดอะวอเตอร์พอลควอเทียร์ และอาคารสำนักงานกิริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์) รวมถึงระบบสาธารณูปโภคของพื้นที่ใช้ประโยชน์ร่วมกับศูนย์การค้า ดี เอ็มควอเทียร์ (ซึ่งตั้งอยู่ภายในอาคารเดอะวอเตอร์พอลควอเทียร์ บริเวณบางส่วนของชั้น BB ชั้น B ชั้น G และชั้น 5M)</li> </ol> </li> <li>กรรมสิทธิ์ในสิ่งหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการกิริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ได้แก่ กรรมสิทธิ์ในสิ่งหาริมทรัพย์ประเภทงานระบบสาธารณูปโภคในส่วนของอาคารสำนักงาน และพื้นที่ใช้ประโยชน์ร่วมกับศูนย์การค้า ดี เอ็มควอเทียร์ รวมถึงกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง</li> </ol>
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. 2566	6,346,000,000 บาท (ประเมินโดย บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด)

ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
ที่ตั้ง	689 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	โครงการอาคารสำนักงานกิริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ตั้งอยู่บนที่ดิน 13 ไร่ 32 ตารางวา ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท กิริชบุรี จำกัด
เจ้าของกรรมสิทธิ์อาคาร	อาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท กิริชบุรี จำกัด
ประเภทการใช้งาน	อาคารสำนักงานให้เช่า
พื้นที่รวม (Gross Floor Area)	94,853 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่สำนักงานให้เช่า พื้นที่ส่วนกลางส่วนสำนักงาน พื้นที่จอดรถส่วนสำนักงาน พื้นที่สำหรับวางงานระบบสาธารณูปโภค และพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ
พื้นที่เช่าสุทธิ (Net Leasable Area)	49,110 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ห้องสำนักงานให้เช่า 48,814 ตารางเมตร พื้นที่ระเบียงและพื้นที่โถงทางเดินที่ปล่อยให้เช่า เช่าพื้นที่ 232 ตารางเมตร และพื้นที่ร้านค้าปลีก 64 ตารางเมตร
ปีที่สร้างเสร็จ	ปี 2558
ลักษณะจัดหาผลประโยชน์	จัดหาผลประโยชน์ด้วยการให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย และให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าทรัพย์สินที่เช่า
ประเภทของกลุ่มลูกค้า	กลุ่มผู้เช่าที่มีความหลากหลายทั้งในด้านของประเภทธุรกิจหรือบริการ
ข้อจำกัดหรือภาระผูกพัน	ภายใต้สัญญาถ้อยเงิน กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนด





## มูลค่าที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้าย

ทรัพย์สินมีการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้าย ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2566 โดยบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นวิธีหลักในการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่า จากความสามารถในการสร้างรายได้ในอนาคต โดยคำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดที่จะเกิดขึ้นจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ในอนาคต และใช้การวิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดด้วยอัตราคิดลดที่เหมาะสม ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่ามูลค่าทรัพย์สินใดๆ จะเท่ากับมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินนั้นๆ โดยการคิดลดผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตให้กลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน

## สรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ดังนี้

รายละเอียด	สิทธิการเช่าพื้นที่ระยะยาวบางส่วนในอาคารสำนักงานและกรรมสิทธิ์ในสิ่งหาริมทรัพย์เกี่ยวกับการดำเนินโครงการกสิกรรมทาวเวอร์ แอ็ก เอ็มควอเทียร์
ผู้ประเมิน	บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)
ระยะเวลาที่ใช้ในการประเมินมูลค่า	21 ปี 4 เดือน นับจากวันที่ประเมินจนถึงสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2587 (ตามระยะเวลาสิทธิการเช่าที่เหลือ)
วันที่ประเมิน	1 มิถุนายน พ.ศ. 2566
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	6,346,000,000 บาท (หกพันสามร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)
สมมติฐานที่สำคัญ	
อัตราค่าเช่าพื้นที่ และอัตราการปรับค่าเช่าตั้งแต่ปี 2566	<ul style="list-style-type: none"> <li>พื้นที่สำนักงาน 1,090 บาท/ตารางเมตร/เดือน สำหรับพื้นที่ว่าง และ ปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 ทุกปี</li> <li>พื้นที่ระเบียง 460 บาท/ตารางเมตร/เดือน สำหรับพื้นที่ว่าง และ ปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 ทุกปี</li> <li>พื้นที่ร้านค้าปลีก 1,700 บาท/ตารางเมตร/เดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.5 ทุกปี)</li> </ul>
อัตราการใช้เช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	<ul style="list-style-type: none"> <li>พื้นที่สำนักงาน : ปีที่ 1-2 = 95% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ปีที่ 3 เป็นต้นไป = 97.0% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด</li> <li>พื้นที่ระเบียง : ปีที่ 1 = 93% และปีต่อๆ ไป 100% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด</li> <li>พื้นที่ร้านค้าปลีก : 100% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด</li> </ul>
สมมติฐานที่สำคัญ	
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 8.50

หมายเหตุ : ค่าสาธารณูปโภคปรับร้อยละ 2 ต่อปีนับตั้งแต่ประมาณการปี 2566 ค่าใช้จ่ายสำรองสำหรับปรับปรุงอาคาร อยู่ที่ร้อยละ 3 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 และสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินงานอาคารสำนักงาน โดยกองทรัสต์ไม่เข้าลงทุนในพื้นที่ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค และพื้นที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันระหว่างอาคารสำนักงานและศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค และกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภคที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน ทั้งนี้กองทรัสต์มีการจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินหรือบนอาคารสำหรับระบบสาธารณูปโภคที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ในระยะยาว

ภาพอาคารสำนักงานกรีฑาเวอร์ แอท ไบเทค





## ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม

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

แผนที่ตั้งโครงการ



รายละเอียดการลงทุน	
ลักษณะการลงทุน	1. สิทธิการเข้าพื้นที่ระยะยาวบางส่วนในโครงการกรีฑาเวเวอร์ แอท ไบเทค
	1.1 พื้นที่ส่วนสำนักงานให้เช่าของอาคารสำนักงานกรีฑาเวเวอร์ แอท ไบเทค (ชั้น 10 ถึงชั้น 28 และชั้น 9 บางส่วน) และพื้นที่เช่าร้านค้าปลีก (ชั้น G)
	1.2 พื้นที่ส่วนกลางส่วนสำนักงาน เช่น พื้นที่ทางเดินส่วนสำนักงาน พื้นที่ลิฟต์บันไดส่วนสำนักงาน พื้นที่โถงลิฟท์ และ ห้องน้ำ เป็นต้น รวมถึงพื้นที่ชั้น 29 และชั้นคาเฟ่
	1.3 พื้นที่จอดรถส่วนอาคารสำนักงานกรีฑาเวเวอร์ แอท ไบเทค ชั้น B1, B2 และ B3
	1.4 พื้นที่ตั้งงานระบบบางส่วนของอาคารสำนักงานกรีฑาเวเวอร์ แอท ไบเทค
	2. กรรมสิทธิ์ในสิ่งหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการกรีฑาเวเวอร์ แอท ไบเทค
	2.1 กรรมสิทธิ์ในสิ่งหาริมทรัพย์ประเภทงานระบบอาคารที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการกิจการในส่วนอาคารสำนักงาน ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ระบบไฟฟ้า (ยกเว้นสถานีไฟฟ้าย่อย) ระบบสุขาภิบาล (ยกเว้นระบบบำบัดน้ำเสีย และถังเก็บน้ำประปา) ระบบการสื่อสาร ระบบลิฟต์โดยสารและบันไดเลื่อน ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย (บางส่วน) ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบจัดการและควบคุมอาคารอัตโนมัติ (Building Automation System)
	2.2 กรรมสิทธิ์ในสิ่งหาริมทรัพย์ประเภทงานระบบอาคารในส่วนของที่จอดรถของอาคารสำนักงาน
	2.3 กรรมสิทธิ์ในอุปกรณ์ต่างๆ ที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งอาคารสำนักงาน หรือการประกอบธุรกิจ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการกิจการของโครงการกรีฑาเวเวอร์ 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. 2566	2,766,000,000 บาท (ประเมินโดย บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด)

ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
ที่ตั้ง	4345 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขตบางนา จังหวัดกรุงเทพมหานคร
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	โครงการอาคารสำนักงานกรีฑาเวเวอร์ แอท ไบเทค ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ บริษัท ปรีณกร จำกัด
เจ้าของกรรมสิทธิ์อาคาร	อาคารสำนักงานกรีฑาเวเวอร์ แอท ไบเทค เป็นกรรมสิทธิ์ของ บริษัท 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 และให้บริการที่เกี่ยวข้องเนื่องการให้เช่าทรัพย์สินที่เช่า
ประเภทของกลุ่มลูกค้า	กลุ่มผู้เช่าที่มีความหลากหลายทั้งในด้านของประเภทธุรกิจหรือบริการ
ข้อจำกัดหรือภาระผูกพัน	ภายใต้สัญญาฎีกา กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนด



## มูลค่าที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้าย

ทรัพย์สินมีการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้าย ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2566 โดยบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นวิธีหลักในการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่า จากความสามารถในการสร้างรายได้ในอนาคต โดยคำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดที่จะเกิดขึ้นจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ในอนาคต และใช้การวิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดด้วยอัตราคิดลดที่เหมาะสม ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่ามูลค่าทรัพย์สินใดๆ จะเท่ากับมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินนั้นๆ โดยการคิดลดผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตให้กลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน

## สรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ดังนี้

รายละเอียด	สิทธิการเช่าพื้นที่ระยะยาวบางส่วนในอาคารสำนักงานและกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับการดำเนินโครงการกรีทาวเวอร์ แอท ไบเทค
ผู้ประเมิน	บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)
ระยะเวลาที่ใช้ในการประเมินมูลค่า	27 ปี 2 เดือน นับจากวันที่ประเมินจนสิ้นสุดวันที่ 19 สิงหาคม พ.ศ. 2593 (ตามระยะเวลาสิทธิการเช่าคงเหลือ)
วันที่ประเมิน	1 มิถุนายน พ.ศ. 2566
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	2,766,000,000 บาท (สองพันเจ็ดร้อยหกสิบล้านบาทถ้วน)
สมมติฐานที่สำคัญ	
อัตราค่าเช่าพื้นที่ และอัตราการปรับค่าเช่าตั้งแต่ปี 2566	<ul style="list-style-type: none"> <li>พื้นที่สำนักงาน 750 บาท/ตารางเมตร/เดือน สำหรับพื้นที่ว่าง และ ปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 ทุกปี</li> <li>พื้นที่ร้านค้าปลีก 370 บาท/ตารางเมตร/เดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 ทุกปี)</li> <li>พื้นที่เก็บของ 315 บาท/ตารางเมตร/เดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 ทุกปี)</li> </ul>
สมมติฐานที่สำคัญ	
อัตราการใช้เช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	<ul style="list-style-type: none"> <li>พื้นที่สำนักงาน : ปีที่ 1-3 = 80-93% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด</li> <li>พื้นที่ร้านค้าปลีก : ปีที่ 4 เป็นต้นไป = 96.0% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด</li> <li>พื้นที่ร้านค้าปลีก : 100% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด</li> <li>พื้นที่เก็บของ : 100% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด</li> </ul>
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.0

หมายเหตุ : ค่าสาธารณูปโภคปรับร้อยละ 2 ต่อปีนับตั้งแต่ประมาณการปี 2566 ค่าใช้จ่ายสำรองสำหรับปรับปรุงอาคาร อยู่ที่ร้อยละ 3 ของรายได้รวม และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ระบุอัตราไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนแล้ว พบว่า รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีความเหมาะสม เป็นไปตามประเภทของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ สมมติฐานที่ใช้ประเมินมูลค่าไม่พบสิ่งที่ทำให้สมมติฐานไม่มีความสมเหตุสมผลอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สินเมื่อเทียบกับผลประกอบการเฉลี่ยในอดีต และสอดคล้องกับภาพรวมของตลาดอาคารสำนักงาน

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





## รายละเอียดเกี่ยวกับการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ในรอบระยะเวลาบัญชี

### รายละเอียดเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี

กองทรัสต์ไม่มีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักในรอบระยะเวลาบัญชีวันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2566

### รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี

กองทรัสต์ไม่มีการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักในรอบระยะเวลาบัญชีวันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2566





## นโยบายการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม โดยจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงิน หรือการก่อภาระผูกพันตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ต้องเป็นการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

- 1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
- 2) นำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
- 3) นำมาใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ 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 เนื่องจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับประโยชน์จากต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ ที่ต่ำลงเมื่อเทียบกับการลงทุนในทรัพย์สินโดยใช้เงินที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่นักลงทุนเพียงอย่างเดียว 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

## การก่อการะผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

การก่อการะผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ สามารถกระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ดังต่อไปนี้

- 1) การก่อการะผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญานี้ และตามที่กฎหมายกำหนด
- 2) การก่อการะผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น



## การกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรสดี

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรสดีได้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

### ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

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

#### ตารางสรุปรายละเอียด เงื่อนไข การกู้ยืมเงินของทรสดีเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์rixออฟฟิศ

ผู้ให้กู้	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด กระทำการแทนในฐานะทรัสต์ของทรสดี เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์rixออฟฟิศ
เงินกู้ (ล้านบาท)	เงินกู้ที่ 1 ประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,720 ล้านบาทเพื่อใช้สำหรับชำระคืนเงินกู้ยืม เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก เงินกู้ที่ 2 ประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 700 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนจากการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 เงินกู้ที่ 3 ประเภทหนังสือค้ำประกัน ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนจำนวน 4 ล้านบาท เพื่อใช้ค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก ต่อการไฟฟ้านครหลวง
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยในอัตรา MLR (Minimum Loan Rate) ลบอัตราร้อยละที่ระบุตามสัญญากู้ยืมเงิน
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้	ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ไม่เกิน 5 ปีนับแต่วันเบิกถอนเงินกู้ครั้งแรก
การชำระเงินต้นของวงเงิน	ชำระคืนโดยการทยอยชำระและ/หรือครั้งเดียวทั้งจำนวนตามที่ระบุในสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน ซึ่งคู่สัญญาตกลงกัน อย่างไรก็ตามยอดเงินกู้คงค้างจะถูกชำระ ณ วันครบกำหนดอายุสัญญากู้ยืมเงินในปีที่ 5 บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่างๆ โดยคำนึงถึงสภาวะแวดล้อมทางเศรษฐกิจ ณ ขณะนั้น เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ เช่น การเสนองายหุ้นกู้ การกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน เพื่อชำระคืนหนี้เดิม (Refinancing) เป็นต้น
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน

<b>หลักประกันการกู้ยืม วงเงินกู้ที่ 1</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาเช่าพื้นที่โครงการกรีฑาเวเวอร์ แอควีคควอเตอร์</li> <li>2. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนงานระบบ หรือระบบสาธารณูปโภค เครื่องมือ รวมถึงอุปกรณ์ต่าง ๆ และ/หรือสิทธิเรียกร้องภายใต้สัญญาซื้อขายสิ่งหาริมทรัพย์โครงการกรีฑาเวเวอร์ แอควีคควอเตอร์</li> <li>3. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาบริการพื้นที่ส่วนกลาง</li> <li>4. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาให้บริการสาธารณูปโภค</li> <li>5. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาให้บริการพื้นที่จอดรถ</li> <li>6. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์</li> <li>7. การสละสิทธิกรรมสิทธิ์ประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท (Property All Risk Insurance) และกรรมสิทธิ์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของโครงการกรีฑาเวเวอร์ แอควีคควอเตอร์ ยกเว้นประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก โดยระบุชื่อผู้ให้กู้เป็นผู้รับประโยชน์ร่วม (Co-Beneficiary) และ/หรือเป็นผู้เอาประกันร่วม (Co-Insured)</li> </ol>
<b>หลักประกันการกู้ยืม วงเงินกู้ที่ 2</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาเช่าพื้นที่โครงการกรีฑาเวเวอร์ แอควีคควอเตอร์</li> <li>2. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนงานระบบ หรือระบบสาธารณูปโภค เครื่องมือ รวมถึงอุปกรณ์ต่าง ๆ และ/หรือสิทธิเรียกร้องภายใต้สัญญาซื้อขายสิ่งหาริมทรัพย์โครงการกรีฑาเวเวอร์ แอควีคควอเตอร์</li> <li>3. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาบริการพื้นที่ส่วนกลาง</li> <li>4. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาให้บริการสาธารณูปโภค</li> <li>5. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาให้บริการพื้นที่จอดรถ</li> <li>6. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์</li> <li>7. การสละสิทธิกรรมสิทธิ์ประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท (Property All Risk Insurance) และกรรมสิทธิ์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของโครงการกรีฑาเวเวอร์ แอควีคควอเตอร์ ยกเว้นประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก โดยระบุชื่อผู้ให้กู้เป็นผู้รับประโยชน์ร่วม (Co-Beneficiary) และ/หรือ เป็นผู้เอาประกันร่วม (Co-Insured)</li> </ol> <p>นอกจากนี้เนื่องจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น จักกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกันทางธุรกิจ และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งคู่สัญญาจะได้ตกลงกัน</p> <p>“การก่อหลักประกันทางธุรกิจ” หมายถึง การตราทรัพย์สินเพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้ตามพระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ. 2558 ซึ่งสิทธิเรียกร้องสามารถนำมาเป็นหลักประกันได้ รวมถึง สิทธิเรียกร้องที่จะได้รับเงินค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง และสิทธิในเงินฝากในบัญชีที่เกี่ยวข้อง และผู้ให้กู้จะบังคับหลักประกันได้ เมื่อมีเหตุบังคับหลักประกัน ตามที่ระบุไว้ในสัญญาหลักประกัน รวมถึง เหตุผิดสัญญาภายใต้สัญญาเงินกู้ (อาทิเช่น ผู้กู้ไม่ชำระหนี้เงินที่ถึงกำหนด ผู้กู้ผิดข้อปฏิบัติภายใต้เอกสารทางการเงิน รวมทั้งผู้กู้ล้มละลาย เป็นต้น) และ ผู้ให้กู้ได้มีหนังสือแจ้งเหตุบังคับหลักประกันแก่คู่สัญญา ตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ</p>

ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินจะช่วยให้เกิดประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นรายย่อยในแง่ของอัตราผลตอบแทน เนื่องจากมีต้นทุนทางการเงิน (Cost of Debt) ต่ำกว่าต้นทุนของผู้ถือหุ้นรายย่อย (Cost of Equity) โดยสถานะของการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบบัญชีปี 2566 ของกองทรัสต์มีรายละเอียดดังตาราง

จำนวนเงินต้นคงค้าง	2,220,000,000 บาท
มูลค่าสินทรัพย์รวม	9,730,334,307 บาท
อัตราส่วนหนี้สินเงินกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม	ร้อยละ 22.82
การปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินของสัญญากู้ยืมเงิน (Financial Covenants)	กองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงิน ตามที่ระบุไว้ในสัญญา





## ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์ จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

### ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

ภาพรวมภาวะเศรษฐกิจไทยในปี 2566 นี้ เศรษฐกิจไทยยังคงมีความเสี่ยงและมีข้อจำกัดจากปัจจัยหลายอย่าง ที่ผ่านมามีปัจจัยที่สนับสนุนเศรษฐกิจไทยในปี 2566 คือ การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว การขยายตัวของภาคอุปโภคบริโภคภายในประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงข้อจำกัดที่ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจ เนื่องจากเศรษฐกิจโลกมีการชะลอตัว ส่วนหนึ่งมาจากแนวโน้มเงินเฟ้อและสถานการณ์ปัญหาสถาบันการเงินในประเทศเศรษฐกิจหลัก รวมทั้งการปรับอัตราดอกเบี้ยนโยบาย ทำให้มีภาระหนี้ครัวเรือน และภาคธุรกิจอยู่ในระดับสูง นอกจากนี้เศรษฐกิจโลกเกิดสถานการณ์ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ทั้งสงครามระหว่างอิสราเอลและกลุ่มฮามาสที่ยังคงไม่ยุติลง สถานการณ์ในประเทศไทยเองก็มีความล่าช้าของกระบวนการงบประมาณปี 2567 เนื่องจากความไม่แน่นอนในการจัดตั้งรัฐบาลและมีความแปรปรวนสภาพภูมิอากาศจากปรากฏการณ์เอลนีโญที่จะส่งผลกระทบต่อภาคเกษตร รายงานภาวะเศรษฐกิจปี 2566 จากสภาพพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ แสดงตัวเลขเศรษฐกิจของไตรมาสที่ 1 ปี 2566 ขยายตัวร้อยละ 2.7 โดยขยายตัวจากไตรมาสที่ 4 ของปี 2565 ร้อยละ 1.4 มีปัจจัยขับเคลื่อนหลักมาจากการขยายตัวของภาคส่งออก ภาคบริการ และการบริโภคภาคเอกชนยังคงขยายตัวได้อย่างต่อเนื่องตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ อย่างไรก็ตาม มีปัจจัยกดดันจากการส่งออกที่ยังคงหดตัวต่อเนื่องตามการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก ส่วนเศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 2 ของ ปี 2566 ขยายตัวร้อยละ 1.8 ลดลงจากการขยายตัวร้อยละ 2.6 ในไตรมาสแรกของปี 2566 มีปัจจัยสำคัญมาจากการใช้จ่ายภาครัฐขยายตัวสูงต่อเนื่อง การลงทุนรวมชะลอตัว แต่การใช้จ่ายภาครัฐบาลลดลงต่อเนื่อง ภาคการส่งออกชะลอตัวลง ในขณะที่ภาคบริการขยายตัวสูงจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เพิ่มขึ้น โดยภาพรวมในครึ่งปีแรกเศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 2.2 สำหรับในไตรมาสที่ 3 ของปี 2566 เศรษฐกิจไทยขยายตัว 1.5% จากที่ตลาดคาดว่า จะขยายตัวในช่วง 2.0 - 2.2% โดยการขยายตัวชะลอตัวลงจาก 1.8% ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2566 ทั้งนี้เป็นผลจากการส่งออกรวมหดตัวต่อเนื่อง 4 ไตรมาส โดยเศรษฐกิจไทยได้รับแรงหนุนจากการอุปโภคบริโภคในประเทศเป็นหลัก ทำให้ภาพรวมเศรษฐกิจไทยใน 9 เดือนแรกของปี 2566 ขยายตัวร้อยละ 1.9

หลังจากประเทศไทยเริ่มเผชิญกับสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้มีการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายไปแล้วถึง 8 ครั้ง จากอัตราดอกเบี้ย 0.50% จน ณ สิ้นปี 2566 อัตราดอกเบี้ยอยู่ที่ 2.50% จากการประชุมคณะกรรมการนโยบายทางการเงินครั้งที่ 6/2566 แถลงว่าเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวร้อยละ 2.4 และ 3.2 ในปี 2566 และ 2567 ตามลำดับ ภาพรวมเศรษฐกิจไทยอยู่ในทิศทางที่ฟื้นตัว ได้รับแรงส่งจากการบริโภคภาคเอกชนที่ขยายตัวดีตามการใช้จ่ายในหมวดบริการ รวมทั้งแรงสนับสนุนจากการจ้างงานและรายได้แรงงานที่ปรับตัวดีขึ้น แต่การขยายตัวเศรษฐกิจจะชะลอตัวจากภาคการส่งออกและภาคการท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวช้ากว่าคาด ส่วนหนึ่งมาจากเศรษฐกิจจีนและวัฏจักรอิเล็กทรอนิกส์โลกที่ยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ อัตราการขยายตัวเศรษฐกิจไทยปี 2567 จะสูงขึ้นจากอุปสงค์ในประเทศจากภาคการท่องเที่ยวและภาคการส่งออกที่กลับมาขยายตัว และได้แรงผลักดันเพิ่มเติมจากนโยบายภาครัฐ ทั้งนี้ยังต้องติดตามความเสี่ยงจากต้นทุนราคาอาหารที่อาจปรับสูงขึ้นจากปรากฏการณ์เอลนีโญ รวมถึงความไม่แน่นอนของสถานการณ์ความขัดแย้งในตะวันออกกลางที่อาจส่งผลให้ราคาพลังงานโลกปรับสูงขึ้น จากคาดการณ์ของนักเศรษฐศาสตร์ยังประเมินว่า ในปี 2567 เศรษฐกิจไทยทยอยฟื้นตัวได้ต่อเนื่อง ทำให้ธนาคารแห่งประเทศไทยจะคงดอกเบี้ยนโยบาย 2.50% ไว้ตลอดทั้งปี 2567 นี้ หรือมีโอกาสลดดอกเบี้ยนโยบายลงได้ในช่วงครึ่งปีหลังปี 2567 ขึ้นอยู่กับสถานการณ์เศรษฐกิจ

## ภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ส่วนพาณิชย์กรรมประเภทอาคารสำนักงาน

ภาพรวมของอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานครในปี 2566 จากบทวิจัยของบริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด ณ ไตรมาสที่ 1 ปี 2566 อุปทานสำนักงานในกรุงเทพฯปรับตัวเพิ่มขึ้น มีการเปิดตัวโครงการใหม่ 5 โครงการ ผู้พัฒนารายใหญ่บางรายมีการนำพื้นที่เช่าในบางชั้นมาปรับปรุงและพัฒนาโมเดล Co-Living Collective ด้วยการออกแบบพื้นที่ทำงานใหม่ผสมผสานการทำงานและการใช้ชีวิตเข้าด้วยกันได้ เพื่อดึงดูดความสนใจของผู้เช่ารายใหม่เข้ามา ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2566 มีการเปิดตัวโครงการใหม่ 3 โครงการ แต่มีความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานที่ลดลง อย่างไรก็ตามในช่วงไตรมาสที่ 3 ของปี 2566 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 2 ปี 2566 มีความต้องการใช้พื้นที่เพิ่มมากขึ้นอย่างเห็นได้ชัด เนื่องจากย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) มีการใช้พื้นที่มากกว่า 10,000 ตารางเมตร แต่ในส่วนของอุปทานพื้นที่สำนักงานในอนาคตนั้นยังคงมีอยู่ คอลลิเออร์สคาดการณ์ว่าจะมีพื้นที่เฉลี่ย 400,000 ตารางเมตรต่อปีจนถึงปี 2568 อาคารสำนักงานใหม่มีแนวโน้มที่จะดึงดูดผู้เช่า พื้นที่สำนักงานยังคงถือว่ามีความสำคัญที่ต้องยกระดับอาคารให้มีคุณภาพมากขึ้น สถานที่ทำงานเป็นองค์ประกอบสำคัญของอาคารสำนักงานและปัจจุบันอาคารสำนักงานแห่งใหม่เป็นทางเลือกให้กับผู้เช่าที่หลากหลาย รวมทั้งปรับกลยุทธ์การตลาดมีการผสมผสานความยืดหยุ่นในการเช่าที่ดีขึ้นให้เข้ากับการแข่งขันที่จะเกิดขึ้นใหม่ในอนาคต เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพตลาดอุตสาหกรรมอาคารสำนักงานในปัจจุบัน

### อุปทานของอาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานคร

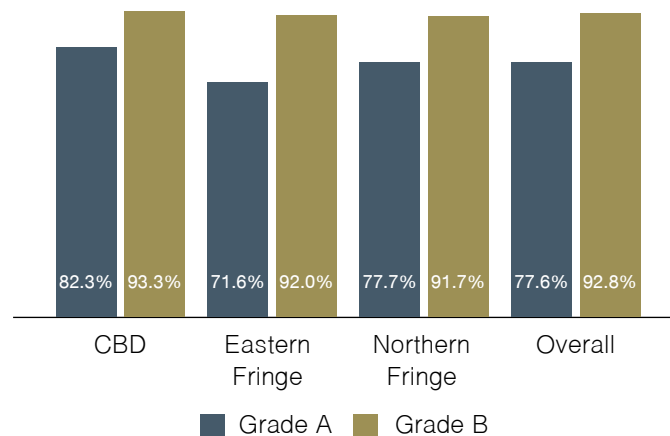
จากบทวิจัยของบริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด ด้านอุปทานในพื้นที่อาคารสำนักงานสำหรับให้เช่าในเขตกรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2566 มีพื้นที่รวมประมาณ 51,659 ตารางเมตร เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.53 โดยมาจากการเปิดตัวโครงการอาคารสำนักงาน 1 โครงการ คือ อาคารวัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ อาคารสำนักงานเกรด A ตั้งอยู่ในย่านลุมพินี ใกล้กับบีทีเอสสายสุขุมวิทสถานีเพลินจิต ขณะที่อาคารสำนักงานโครงการอื่นๆ มีการเลื่อนกำหนดการก่อสร้างเสร็จ และคาดว่าจะสร้างเสร็จในปีถัดไป เนื่องจากการก่อสร้างที่ล่าช้ากว่ากำหนด คอลลิเออร์ส คาดการณ์ว่าอุปทานในอนาคตจะมีพื้นที่เฉลี่ย 400,000 ตารางเมตรต่อปีจนถึงปี 2568 จึงมองว่า ปัจจุบันอาคารสำนักงานในโครงการแห่งใหม่ พยายามที่จะยกระดับการก่อสร้างอาคารสำนักงานให้มีความหรูหรามากกว่าระดับมาตรฐาน เพื่อให้สอดคล้องกับค่าเช่าที่มีราคาที่สูง การเปลี่ยนแปลงในอุตสาหกรรมไปสู่มาตรฐานสมัยใหม่ที่ดีขึ้น ควบคู่ไปกับการตอบสนองความคาดหวังที่เพิ่มสูงขึ้นของผู้เช่าระดับพรีเมียมมากขึ้น

### อุปสงค์ของอาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานคร

จากบทวิจัยของ บริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด คาดการณ์ว่าอุปสงค์ของผู้เช่าในอนาคตจะมีการย้ายไปอาคารสำนักงานที่ได้มาตรฐานแห่งใหม่ที่ดีกว่า ซึ่งจะปรากฏให้เห็นชัดเจนมากขึ้นในปี 2567 เนื่องจากอาคารที่มีการพัฒนาในโครงการใหม่ๆ จะเริ่มมีกำหนดเปิดให้บริการ ด้วยเหตุนี้ผู้เช่าในอาคารเก่าที่มีอยู่ในปัจจุบันจึงมีแนวโน้มลดลงในการต่อสัญญา ในไตรมาสที่ 3 ปี 2566 อัตราการเช่าโดยรวมปรับตัวขึ้นเล็กน้อย อัตราการเช่าอยู่ที่ร้อยละ 89 โดยอัตราการเช่าในไตรมาสนี้ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากในช่วงไตรมาสก่อนหน้าร้อยละ 0.02 โดยพบว่าพื้นที่สุขุมวิทยังคงเป็นพื้นที่ยอดนิยมในย่านศูนย์กลางธุรกิจ โดยมีอัตราการเช่าสูงสุดในย่านศูนย์กลางธุรกิจที่ร้อยละ 92.3 ขณะที่พื้นที่รอบเมืองฝั่งทิศตะวันตก มีอัตราการเช่าปรับตัวเพิ่มขึ้นในพื้นที่นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจที่ร้อยละ 95.8



กราฟแสดงอัตราการเข้าพื้นที่ของสำนักงานเกรดเอและเกรดบี ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2566

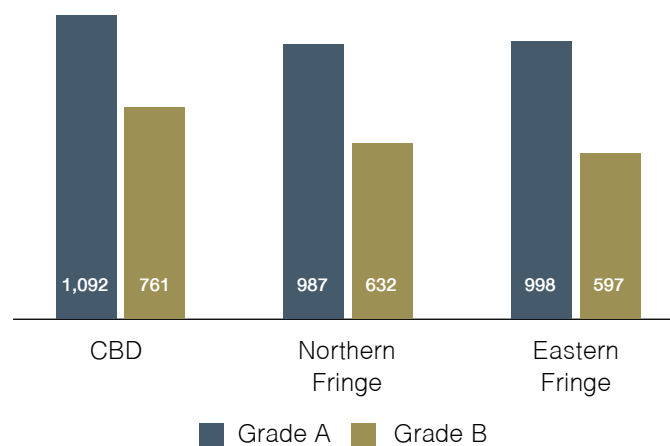


ที่มา : ข้อมูลจากบทวิจัยของบริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด

## อัตราค่าเช่า

จากบทวิจัยของ บริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด ราคาเช่าเฉลี่ยโดยภาพรวมในทุกระดับและพื้นที่ของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครทรงตัวที่ 763 บาทต่อตารางเมตร ปรับตัวลดลงเล็กน้อยที่ 0.52% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน ในส่วนของอัตราค่าเช่าอาคารสำนักงานเกรด A ไตรมาสที่ 3 ปี 2566 อยู่ที่ 1,055 บาทต่อตารางเมตร โดยย่านทำเลที่มีอัตราค่าเช่าที่มีความโดดเด่น คือ ย่านเพลินจิต ชิดลม และพระราม1 ในส่วนของอัตราค่าเช่าอาคารสำนักงานเกรดเอในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ(CBD) มีอัตราค่าเช่า 1,092 บาทต่อตารางเมตร ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากในช่วงไตรมาสก่อนหน้า ร้อยละ 0.64 ปัจจุบันอุปทานอาคารสำนักงานแห่งใหม่มีเพิ่มมากขึ้นจึงมองว่า อาคารสำนักงานที่ก่อสร้างมานานแล้ว มีแรงกดดันต่อค่าเช่าเนื่องจากการแข่งขันกับตลาดสำนักงานที่เกิดขึ้นใหม่ ยังคงต้องรักษาผู้เช่าและเติมเต็มพื้นที่ว่างอย่างรวดเร็ว

กราฟแสดงค่าเช่าเสนอขายเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรดเอในกรุงเทพมหานคร



ที่มา : บทวิจัยของบริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด

## นโยบายการตลาดและการแข่งขันของโครงการ

จากการเปรียบเทียบอุปทานพื้นที่สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานครเมื่อเทียบกับผลประกอบการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน พบว่า อัตราการเช่าของทรัพย์สินของโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีอัตราการเช่าสูงกว่าอัตราการเช่าอาคารสำนักงานเกรดเอของตลาด อย่างไรก็ตาม ด้วยแนวโน้มของพฤติกรรมของผู้เช่าในอนาคตที่อาจมีการโยกย้ายไปอาคารสำนักงานเพื่อลดต้นทุนหรืออาจย้ายไปสำนักงานสร้างใหม่ ทางผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมด้วยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการปรับปรุงสิ่งอำนวยความสะดวกและภาพลักษณ์ของโครงการ ให้สอดคล้องกับแนวทางการพัฒนาที่คำนึงถึงเรื่องสุขภาวะและ ความยั่งยืนเป็นสิ่งสำคัญที่ช่วยดึงดูดให้ผู้เช่าส่วนใหญ่พิจารณาที่จะต่อสัญญาและยังคงเช่าพื้นที่ของโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนต่อไป





## ปัจจัยความเสี่ยง

### 1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองกรีสต์

กองกรีสต์อาจเผชิญความเสี่ยงอุปทานของพื้นที่สำนักงานให้เช่าในอนาคต ทั้งจากการเพิ่มขึ้นของอาคารสำนักงานให้เช่าแห่งใหม่ นอกเหนือจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งการเพิ่มขึ้นของอุปทานดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อผู้เช่าพื้นที่ย้ายสำนักงานไปอยู่ในอาคารสำนักงานแห่งใหม่ อันจะส่งผลต่ออัตราการเช่าพื้นที่ การต่อรองอัตราค่าเช่าพื้นที่ และผลการดำเนินงานของกองกรีสต์ อย่างไรก็ตาม ด้วยทำเลที่ตั้งของโครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ตั้งอยู่ในศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร (Central Business District; CBD) สภาพแวดล้อมที่โดดเด่นของโครงการ และตัวอาคารเชื่อมต่อโดยตรงกับระบบขนส่งสาธารณะรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) สถานีพร้อมพงษ์ ทำให้ทรัพย์สินมีความสามารถในการแข่งขันที่เมื่อเปรียบเทียบกับอาคารสำนักงานอื่น สำหรับโครงการริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิทใกล้สี่แยกบางนา อาคารสำนักงานติดกับศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค โดยสามารถเดินทางเดินเชื่อม (Sky Walk) ชั้น 2 ของศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทคเข้าสู่อาคารสำนักงานริชทาวเวอร์ แอท ไบเทคได้โดยตรง และทางเชื่อมดังกล่าวสามารถเชื่อมไปยังระบบขนส่งสาธารณะรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) สถานีบางนา ระยะทาง 150 เมตร และอยู่ใกล้กับทางขึ้นลงทางด่วนและทางพิเศษต่างๆ เช่น ทางพิเศษฉลองรัช ทางพิเศษเฉลิมมหานคร และทางพิเศษบูรพาวิถี

### 2) ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการผิมนัดชำระค่าเช่าและ/หรือค่าบริการ และ/หรือยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนด และ/หรือการครบกำหนดอายุสัญญาในเวลาใกล้เคียงกัน และ/หรือการต่อสัญญาหรือเข้าทำสัญญาใหม่ภายใต้เงื่อนไขที่กองกรีสต์ได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่เคยได้รับ

ค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการที่กองกรีสต์จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการจัดเป็นแหล่งรายได้หลักของกองกรีสต์ ทำให้กองกรีสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการผิมนัดชำระค่าเช่าและ/หรือค่าบริการ และ/หรือ ยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนดได้ ทั้งนี้เนื่องด้วยมาหลายสาเหตุ อาทิ ความผันผวนของสถานะเศรษฐกิจการเมืองในประเทศ ซึ่งส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจและภาคธุรกิจต่างๆ และหากมีการยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนดและกองกรีสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาเพื่อทดแทนพื้นที่ว่างได้ หรือทรัพย์สินหลักของกองกรีสต์อาจประสบปัญหาการที่สัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการจำนวนมากครบกำหนดอายุในช่วงเวลาเดียวกัน หากผู้เช่าพื้นที่ทั้งหมดหรือบางส่วนไม่ต่ออายุสัญญาไม่ว่าด้วยเหตุผลใดก็ตาม อาจนำไปสู่การมีอัตราพื้นที่ว่างสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ กรณีดังกล่าวย่อมส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองกรีสต์ รวมถึงความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ในการต่ออายุสัญญาเดิมหรือการเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการใหม่ก็ตาม อาจเกิดเหตุการณ์ที่กองกรีสต์ต้องยินยอมรับเงื่อนไขของสัญญาที่กองกรีสต์อาจได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่เคยได้รับตามสัญญาที่มีอยู่ปัจจุบันโดยอาจเนื่องมาจากอุปสงค์การเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานที่ลดต่ำลง อุปทานพื้นที่เช่าอาคารสำนักงานที่เพิ่มมากขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ หรือภาวะทางเศรษฐกิจอื่นๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าหรือค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่รายย่อยซึ่งกองกรีสต์ไม่อาจควบคุมได้ หากอัตราค่าเช่าพื้นที่และอัตราค่าบริการใหม่เมื่อมีการต่ออายุ หรือเมื่อมีการเข้าทำสัญญาใหม่ต่ำกว่าอัตราที่คาดว่าจะได้รับอย่างมีนัยสำคัญแล้ว ย่อมส่งผลกระทบในทางลบต่อผลการดำเนินงานของกองกรีสต์ รวมถึงความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้เช่นเดียวกัน



ดังนั้น เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการกำหนดและทบทวนกลยุทธ์เกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์ มีการจัดหานายหน้าผู้เชี่ยวชาญในการช่วยคัดเลือกผู้เช่ารายใหม่ มีมาตรการการคัดกรองผู้เช่าที่มีศักยภาพในการดำเนินธุรกิจ โดยพิจารณาความมั่นคงทางการเงิน มีประวัติที่น่าเชื่อถือ และเป็นที่รู้จักและได้รับการยอมรับ รวมถึงในสถานะการณ์ปัจจุบันได้เฝ้าระวังสถานการณ์อย่างสม่ำเสมอและประเมินแนวโน้มของการต่อสัญญาเช่าและโอกาสในการยกเลิกสัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่และดำเนินการและความพยายามอย่างดีที่สุดในการรักษานายหน้าและผู้รับบริการในสถานะเศรษฐกิจที่ผันผวนและบรรเทาความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกรณีผู้เช่าและผู้รับบริการอาจผิดนัดชำระค่าเช่าและ/หรือค่าบริการ และ/หรือ ยกเลิกสัญญาเช่า และสัญญาบริการก่อนกำหนด และ/หรือการครบกำหนดอายุสัญญาในเวลาใกล้เคียงกัน และ/หรือการต่อสัญญาหรือเช่าทำสัญญาใหม่ภายใต้เงื่อนไขที่กองทรัสต์ได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่เคยได้รับ

อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าและผู้รับบริการตัดสินใจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการในคราวถัดไป ผู้เช่าและผู้รับบริการจะต้องบอกกล่าวล่วงหน้าโดยแจ้งให้กองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการทราบ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีนโยบายในการสำรวจความประสงค์ในการต่ออายุสัญญาของผู้เช่าเป็นระยะเวลาประมาณ 6 เดือนล่วงหน้า ก่อนการสิ้นสุดสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ซึ่งทำให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีระยะเวลาเตรียมการสำหรับการจัดหาผู้เช่ารายใหม่

### 3) ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับ ความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

การบริหารจัดการกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพและประสบความสำเร็จตามเป้าหมายย่อมต้องอาศัยความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ และความชำนาญของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นสำคัญ

สำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยภาพรวม ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นผู้รับผิดชอบหลักในการบริหารจัดการธุรกิจตามปกติของกองทรัสต์และควบคุมการดำเนินธุรกิจเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ การที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการวางแผนและดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งการได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับรองได้ว่ากาดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของผู้จัดการกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นจริงจะเป็นไปตามแผนกลยุทธ์ที่วางไว้ หรือสามารถทำได้ภายในเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสมหรือไม่

อนึ่ง สำหรับการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งหรือจะแต่งตั้งให้ ภิรัชแมนเนลแมนท์เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำหน้าที่ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่จะเช่าลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ภายใต้การกำกับดูแล นโยบาย และกลยุทธ์ที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ได้เข้าทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่รับผิดชอบในด้านการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์รวมถึงการจัดหาผลประโยชน์และการประกอบธุรกิจของทรัพย์สินดังกล่าวตามนโยบายที่ได้รับจากผู้จัดการกองทรัสต์ อาทิ การหาผู้เช่าพื้นที่สำนักงานรายใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการปัจจุบัน การโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย การจัดการให้มีการบำรุงรักษาหรือพัฒนาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การจัดหาผลประโยชน์ โดยการบำรุงรักษา

หรือพัฒนาทรัพย์สินดังกล่าวจะดำเนินการโดยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ทั้งนี้ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้อย่างเหมาะสมตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือหากมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือบุคลากรสำคัญของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่สามารถหาบุคลากรที่มีความสามารถทดแทนกันมาทดแทนได้ ย่อมอาจส่งผลกระทบต่อรายได้หรือค่าเช่าที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ การเงิน มูลค่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ/หรือ ความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระของกองทรัสต์

#### 4) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 อัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์อยู่ที่ประมาณร้อยละ 22.82 โดยมาจากเงินกู้ยืมจากธนาคาร มีมูลค่ารวมกันทั้งสิ้น 2,220 ล้านบาท กองทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงที่เกิดจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยในส่วนที่เป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวอาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุสัญญาเงินกู้ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและ/หรือเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินหรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่นๆ ภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน ผู้ให้กู้ อาจเลือกที่จะดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญาอันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน เช่น กำหนดให้จำนวนใดจำนวนหนึ่งหรือทั้งหมดภายใต้เอกสารทางการเงินใดๆ ถึงกำหนดชำระโดยพลัน หรือใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาหลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมด อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ได้นั้นอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์นั้นมีความสามารถที่จะสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง ประกอบกับกองทรัสต์มีอัตราส่วนการกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวมอยู่ในระดับที่ต่ำ

นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing) กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่อาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ หรือไม่ได้ข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับใหม่ที่ดีเท่ากับข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิมหรือในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอาจมีข้อสัญญาบางประการซึ่งจำกัดการดำเนินงานของกองทรัสต์โดยความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินที่กล่าวมาทั้งหมดนั้น อาจมีผลกระทบต่อสภาพคล่องของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์หรืออาจทำให้ประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ลดลงได้ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความสำคัญถึงความสามารถในการชำระหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ย ความสามารถในการก่อภาระผูกพัน และมีการวางแผนในการคืนเงินกู้ยืมและเลือกวิธีการหรือทางเลือกอื่นๆ ที่จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์และกองทรัสต์เป็นสำคัญ

#### 5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศกรรม ภัยโจรกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ

ภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศกรรม ภัยโจรกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และยังอาจก่อให้เกิดความสูญเสียหรือเสียหายแก่ชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้พื้นที่ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ เพื่อเป็นการบรรเทาความเสี่ยงภัยที่อาจเกิดขึ้น กองทรัสต์จึงจัดทำประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่เกิดต่อทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์รวมถึงความคุ้มครองความเสียหายโดยอุบัติเหตุและจากภัยธรรมชาติต่างๆ เช่น ภัยไฟไหม้ ภัยฟ้าผ่า ภัยแผ่นดินไหว อุทกภัย ภัยโจรกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ ไว้สำหรับทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม ความคุ้มครองของบริษัทรับประกันภัยมีข้อจำกัดหรือข้อยกเว้นตามกรมธรรม์ประกันภัย โดยไม่ครอบคลุมหรือไม่อาจทำประกันภัย อาทิ ภัยที่เกิดจากการฉ้อโกง ความไม่ซื่อสัตย์ มลภาวะ ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์และอินเทอร์เน็ต ภัยเนื่องจากเชื้อรา ภัยการเคลื่อนไหวที่เกี่ยวกับการเมือง ภัยสงครามและการก่อการร้าย การก่อความไม่สงบของประชาชนถึงขนาดลุกฮือต่อต้านรัฐบาล รวมไปถึงภัยจากไซเบอร์ หรือเกิดจากหรือมีสาเหตุจากการแพร่กระจายของโรคติดต่อที่เป็นอันตราย เป็นต้น

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการจัดทำประกันให้เหมาะสมภายใต้เงื่อนไขที่ดีที่สุดเพื่อกองทรัสต์

## 6) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ แม้ว่ากองทรัสต์จะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินดังกล่าวอย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมาย และสัญญาที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่อัตราเงินชดเชยในกรณีที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสียอันเกิดจากเหตุต่างๆ หรือระยะเวลาการเอาประกันภัยในกรณีการประกันภัยสำหรับการขาดรายได้ของกองทรัสต์ เช่น กรณีการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก ที่กองทรัสต์จะเข้าทำการขาดประโยชน์เป็นระยะเวลา 24 เดือน สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจไม่ครอบคลุมระยะเวลาที่แท้จริงที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในสินทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้ หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรณีการประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรณีการประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์

ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทรัสต์อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ หรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อโดยตรงต่อประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ดำเนินการจัดทำประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท (Property All Risks Insurance) กองทรัสต์ และ/หรือผู้ให้กู้ เป็นหรือจะเป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและผู้รับผลประโยชน์ร่วม ตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) โดยจะกำหนดวงเงินเอาประกันภัยไม่ต่ำกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทนก่อนหักค่าเสื่อมราคา (Full Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าการกำหนดวงเงินประกันภัยไม่ต่ำกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทนก่อนหักค่าเสื่อมราคา (Full Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน ตลอดระยะเวลาการเช่า แม้ว่าอายุของสัญญาเช่าจะเหลือน้อยลง มีความสมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับการลดวงเงินเอาประกันลงตามระยะเวลาการเช่าคงเหลือเพื่อประหยัดค่าเบี้ยประกันภัย เนื่องจากไม่มีผู้ใดสามารถคาดการณ์ได้ว่าความเสียหายดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินของกองทรัสต์จะเกิดขึ้นเมื่อใด และผลกระทบต่อความเสียหายทางเศรษฐกิจแก่กองทรัสต์อาจไม่คุ้มกับการประหยัดค่าเบี้ยประกันภัยที่จะต้องชำระในปีท้ายๆ ของระยะเวลาการเช่า อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการพิจารณากำหนดราคาในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์นั้นดำเนินการโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) แต่การกำหนดวงเงินเอาประกันภัยนั้นใช้วิธีพิจารณาจากมูลค่าต้นทุนทดแทนก่อนหักค่าเสื่อมราคา (Full Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน กองทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงในกรณีที่มูลค่าสิทธิการเช่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ในช่วงที่ทรัพย์สินได้รับความเสียหายอย่างร้ายแรงจนถึงขนาดที่ไม่สามารถดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ต่อไปได้ มีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าเงินชดเชยความเสียหายตามอัตราส่วนที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยโดยพิจารณาจากมูลค่าต้นทุนทดแทนก่อนหักค่าเสื่อมราคา (Full Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน ทำให้กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงินเนื่องจากกองทรัสต์อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อโดยตรงต่อประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการและจะดำเนินการให้กองทรัสต์เข้าทำการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) และประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยจะกำหนดวงเงินประกันภัยตามที่กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสมและเพียงพอสำหรับการขาดประโยชน์ของกองทรัสต์ระหว่างการซ่อมแซมทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์หรือก่อสร้างใหม่โดยมี

ระยะเวลาการคุ้มครองไม่น้อยกว่า 24 เดือน โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผลประโยชน์ภายใต้กรรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักดังกล่าว และ/หรือ ดำเนินการให้ผู้ให้กู้เป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและผู้รับผลประโยชน์ร่วม ตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) เพื่อให้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้รับความคุ้มครองจากกรรมธรรม์ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก และกรรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก

## 7) ความเสี่ยงของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดหลายด้าน

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

อย่างไรก็ดี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการติดตาม ตรวจสอบคุณภาพน้ำ และมลภาวะอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังมีช่องทางรับข้อเสนอนี้ และ/หรือ ข้อร้องเรียน เพื่อให้ผู้ที่อาจจะได้รับความเดือดร้อนรำคาญสามารถติดต่อหรือแจ้งข้อมูลให้กองทรัสต์ทราบเพื่อลดโอกาสและความสูญเสียที่อาจจะเกิดขึ้น และสามารถจัดการความเดือดร้อนรำคาญนั้นได้ทันที

## 8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ในประเทศไทยและ/หรือ การแก้ไขกฎหมาย กฎ หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง ซึ่งไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ผลการดำเนินงานและการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์ อาจได้รับผลกระทบ จากการมีผลบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ในประเทศไทย หรือการปรับปรุงมาตรฐานรายงานทางการเงิน รวมถึงการแก้ไขกฎหมาย ประกาศข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ซึ่งอาจทำให้กระทบต่อการคิดคำนวณงบการเงินและผลดำเนินงานของกองทรัสต์ และอาจกระทบต่อการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม

บริษัทมีการติดตามการมีผลบังคับใช้ เปลี่ยนแปลง แก้ไข ของมาตรฐานทางการเงิน มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กฎระเบียบที่เกี่ยวข้องต่างๆ รวมถึงศึกษาแนวทางปฏิบัติเพื่อเตรียมความพร้อม และวางแผนการดำเนินงานให้สอดคล้องกับมาตรฐาน และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

## 9) ความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดินจากหน่วยงานของรัฐ

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนที่ดินซึ่งเป็นที่ดินที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ และกองทรัสต์อาจได้รับค่าชดเชยดังกล่าวต่ำกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของการจ่ายผลตอบแทนและเงินลงทุน ทั้งนี้จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่

กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

## 10) ความเสี่ยงในมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทรัสต์ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งการประเมินมูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจลดลงตามระยะเวลาสิทธิการเช่าที่เหลืออยู่เมื่อใกล้หมดอายุสิทธิการเช่านั้น ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าว จะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ และ/หรือการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

## 11) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการต่อสัญญาในอนาคตของสิทธิในการใช้ทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส

สำหรับโครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ โดยมีบริษัท ริชบุรี จำกัด เป็นผู้เช่าทำสัญญาเชื่อมต่อพื้นที่กับบริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทบีทีเอส”) เพื่อเชื่อมต่อพื้นที่บางส่วนของสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) พร้อมพงษ์ เข้ากับพื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ในบริเวณชั้น M และโครงการริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค มีบริษัท ปรินท จำกัด เป็นผู้เช่าทำพื้นที่กึ่งตึกลงอนุญาดก่อสร้างทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทคกับพื้นที่บางส่วนของสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) บางนากรุงเทพมหานคร ซึ่งทั้งสองโครงการมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นทางสัญจรของบุคคลทั่วไปในการผ่านเข้าออกระหว่างรถไฟฟ้าและทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ซึ่งระยะเวลาของสัมปทานในการดำเนินการจะหมดอายุสัมปทานสำหรับโครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ในปี พ.ศ. 2572 ในส่วนของโครงการริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ในปีพ.ศ. 2565 ได้มีการการต่ออายุสัมปทาน เรียบร้อยแล้ว ทำให้โครงการริชทาวเวอร์ แอท ไบเทคจะหมดอายุสัมปทานในปีพ.ศ. 2570 กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในอนาคตที่อาจจะไม่สามารถใช้ทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) เข้ากับพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ หรืออาจมีภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นอันเนื่องมาจากสัญญาฉบับใหม่กับผู้ดำเนินการบริหารระบบการเดินรถไฟฟ้าในขณะนั้น ซึ่งหากกองทรัสต์ไม่สามารถใช้สิทธิในการเชื่อมต่อพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์กับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) อาจส่งผลกระทบต่อความสะดวกในการสัญจรสำหรับผู้เช่าหรือผู้ใช้บริการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ใช้บริการรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) หรือในกรณีที่เกิดภาระค่าใช้จ่ายที่เพิ่มมากขึ้นในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อีกทางหนึ่งด้วย อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) เข้ากับพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ ผู้เช่าหรือผู้ใช้บริการในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ยังคงสามารถใช้ทางเข้าออกปกติของสถานีรถไฟฟ้าบริเวณด้านหน้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ตามปกติ

## 12) ความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์ที่อาจลดลงจากราคาที่ผันผวนตามสภาวะตลาดที่ผันผวน

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

## 13) ความเสี่ยงจากการกระจายการลงทุนของกองทรัสต์น้อย

ปัจจุบัน ณ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ระยะยาวจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และโครงการริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ทำให้มีการ



กระจายความเสี่ยงด้านสถานที่ตั้งของโครงการเพื่อลดความผันผวนของการลงทุน จากเดิมมีเพียงโครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์เพียงโครงการเดียว ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงการลงทุนอันเนื่องมาจากการไม่กระจายการลงทุนได้ อย่างไรก็ตามการกระจายการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ในด้านของทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีเพียง 2 แห่งเท่านั้น ทั้งนี้ทางผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญในการกระจายการลงทุนและกำหนดกลยุทธ์การลงทุนเพื่อการกระจายการลงทุนของกองทรัสต์ในอนาคต

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

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

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ติดตามสถานการณ์ดังกล่าวอย่างใกล้ชิดเพื่อให้ทราบถึงสถานการณ์ของผู้เช่า อีกทั้งเตรียมพร้อมในการวางกลยุทธ์และปรับเปลี่ยนแผนงานเพื่อรองรับการบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้สอดคล้องกับรูปแบบและความต้องการของผู้เช่าอาคารสำนักงานในอนาคตทั้งในระยะสั้นและระยะยาว

#### 15) ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้ริชแมนเนจเม้นท์เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตามเนื่องจากริชแมนเนจเม้นท์ยังทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่อาคารสำนักงานอื่นที่ริชบุรี และ/หรือ บริษัทในเครือของริชบุรีเป็นเจ้าของทรัพย์สิน ได้แก่

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

ดังนั้น การจัดหาผลประโยชน์และการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จึงอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออัตราการเข้าพื้นที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน รายได้ และกำไรที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนได้ กล่าวคือ ในกรณีที่ผู้ประสงค์ที่จะเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานรายใหม่ และอาคารสำนักงานมากกว่าหนึ่งโครงการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทำหน้าที่บริหารให้ (รวมถึงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์) ยังมีผู้เช่าไม่ครบ และยังสามารถนำพื้นที่ออกให้เช่าได้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจนำเสนออาคารสำนักงานอื่นที่มีทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ประสงค์ที่จะเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานรายใหม่พิจารณา ทำให้ผู้ประสงค์ที่จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวอาจตัดสินใจเช่าพื้นที่อาคารที่มีใช้พื้นที่อาคารสำนักงานของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าโอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้นมีความขัดแย้งต่ำเนื่องด้วยเหตุผลหลายประการ กล่าวคือ สำหรับโครงการสมัชชชาวนิช 2 แม้ว่าโครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และโครงการสมัชชชาวนิช 2 จะตั้งอยู่บนทำเลใกล้เคียงกัน แต่ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้าแตกต่างกัน และโครงการสำนักงานทั้งสองโครงการดังกล่าวมีตำแหน่งทางการตลาดที่แตกต่างกัน ทั้งในแง่ของ ระดับทางการตลาด

และอัตราค่าเช่าและค่าบริการ กล่าวคือ โครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ เป็นอาคารสำนักงานเกรด A ในขณะที่โครงการสมัชชาวณิช 2 เป็นอาคารสำนักงานเกรด B ซึ่งจะมีความแตกต่างกันในองค์ประกอบที่สำคัญตาม นิยามอาคารสำนักงานเกรด A ของบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (JLL) อาทิเช่น

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

ซึ่งในการเจรจาเช่าพื้นที่ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกลุ่มลูกค้า โดยทั่วไปกลุ่มลูกค้าจะมีการระบุลักษณะ พื้นที่เช่าและช่วงอัตราค่าเช่าที่ต้องการกับทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในเบื้องต้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งบริษัทไทยและ บริษัทต่างชาติที่มีชื่อเสียง จะมีเกณฑ์ในการคัดเลือกพื้นที่สำนักงานที่ชัดเจน จากนั้น ทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะนำเสนอพื้นที่เช่าของอาคารสำนักงานทุกอาคารภายใต้การบริหารที่มีลักษณะตรงกับความต้องการดังกล่าว จึงช่วยลดโอกาสการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เนื่องด้วยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของอาคารทั้งสองมีลักษณะแตกต่างกันตามรูปแบบทางการตลาด และอัตราค่าเช่าและค่าบริการของแต่ละโครงการ

สำหรับโครงการริชทาวเวอร์ แอท สาทร ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าโครงการดังกล่าวได้รับการ ออกแบบแตกต่างจากอาคารสำนักงานทั่วไป โดยเป็นตึกอาคารสำนักงานขนาดย่อมประเภท Low-rise สูงไม่เกิน 4 ชั้น ดัดแปลงจากอาคารเก่า จึงมีลักษณะเฉพาะ ไม่ได้อยู่ภายใต้การจดทะเบียนอาคารสำนักงานโดยทั่วไป ทั้งนี้ กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการริชทาวเวอร์ แอท สาทรจะเป็นกลุ่มผู้เช่ารายเล็กถึงกลางที่ต้องการคุณสมบัติพื้นที่ อาคารสำนักงานที่แตกต่างจากโครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และ โครงการริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค เนื่องจากโครงการริชทาวเวอร์ แอท สาทรมีงานระบบอาคารที่มีประสิทธิภาพในการใช้งานน้อยกว่าอาคารพื้นที่ สำนักงานเกรด A โดยทั่วไป เช่น ไม่มีระบบควบคุมการเข้าออกระหว่างชั้นโดยลิฟต์ ทำให้ไม่ตอบสนองต่อผู้เช่าอาคาร ที่เป็นกลุ่มลูกค้าบริษัทขนาดใหญ่ เป็นต้น การที่อาคารมีคุณสมบัติที่แตกต่างกัน ยังส่งผลให้มีอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ที่แตกต่างกัน จึงทำให้โอกาสที่อาจจะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และโครงการ ริชทาวเวอร์ แอท สาทร เป็นไปได้น้อย

สำหรับโครงการซัมเมอร์ ลาซาล แม้ว่าจะตั้งอยู่ในทำเลบางนาเช่นเดียวกับโครงการริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค แต่ทำเลที่ตั้งมีความห่างจากสถานีรถไฟฟ้าแตกต่างกันมาก โครงการซัมเมอร์ ลาซาล ประกอบด้วย อาคาร สำนักงานขนาดย่อมประเภท Low-rise ทั้งนี้ ด้วยรูปแบบอาคารที่มีความแตกต่างกันดังกล่าว ทางผู้จัดการ กองทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าโอกาสที่อาจจะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และโครงการซัมเมอร์ ลาซาล จึงเป็นไปได้น้อยเช่นกัน

อย่างไรก็ตาม หากในอนาคตมีทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงานที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของ ริชแมนเนจเม้นท์ในตำแหน่งทางการตลาด ทำเลที่ตั้ง และเกรดที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และอาจ ก่อให้เกิดความขัดแย้งด้านผลประโยชน์ขึ้นกับกองทรัสต์ (โครงการอาคารสำนักงาน ไม่ว่าจะเป็นอาคารใดอาคารหนึ่ง และ/หรือทั้งหมดที่มีคุณสมบัติและอยู่ในเกรดเทียบเคียงกันกับทรัพย์สินที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ที่อาจ มีการพัฒนาขึ้นบนพื้นที่โครงการไบเทค) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะปฏิบัติหน้าที่ในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยเพื่อ เช่าพื้นที่และให้บริการในทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์ และรักษาผู้เช่ารายย่อยที่มีอยู่เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของ กองทรัสต์ โดยจะไม่ดำเนินการใดๆ โดยทุจริต หรือโดยไม่เป็นธรรมอันส่งผลให้ผู้เช่ารายย่อยที่เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่ เช่าของกองทรัสต์ในปัจจุบันยกเลิกสัญญา หรือไม่ต่อสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการพื้นที่ดังกล่าว และเข้าทำสัญญา เพื่อเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานอื่นของผู้ให้เช่าสัญญาหรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยอัน ไม่ชอบธรรม ทั้งนี้ เว้นแต่ผู้เช่ารายย่อยมีความประสงค์จะขอย้ายหรือเฉพาะเจาะจงอาคารสำนักงานอื่นของ

ผู้ให้สัญญาเอง และจะดำเนินการให้กลุ่มบุคคลเดียวกันตกลงว่าจะไม่นำข้อมูลทางการค้าใดๆ ของกองทรัสต์ไปใช้เพื่อประโยชน์ไม่ว่าแก่ตนเองหรือบุคคลอื่นใด ทั้งนี้ เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งด้านผลประโยชน์ในอนาคต

ในกรณีที่มิโครงการใหม่ประเภทอาคารสำนักงานภายในบริเวณโครงการไบเทค และทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนมีขนาดพื้นที่ว่างให้เช่าที่ตรงตามวัตถุประสงค์ของผู้สนใจเช่าพื้นที่ที่เทียบเท่าหรือใกล้เคียงกัน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะทำการยื่นเสนอพื้นที่ให้เช่าสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนแก่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ และผู้เช่ารายย่อย รายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติม (“ผู้สนใจเช่าพื้นที่”) ก่อนการเสนอพื้นที่ให้เช่าของโครงการในอนาคตให้ผู้สนใจเช่า พื้นที่พิจารณา และหากมีผู้สนใจเช่าพื้นที่ระบุมความสนใจเช่าพื้นที่ของโครงการในอนาคตเป็นการเฉพาะเจาะจง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำการยื่นเสนอพื้นที่ให้เช่าในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนแก่ผู้สนใจเช่าพื้นที่พร้อม กันกับการเสนอพื้นที่ให้เช่าของโครงการในอนาคต ทั้งนี้ เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งด้านผลประโยชน์ในอนาคต ภายในบริเวณโครงการในอนาคต

นอกจากนี้ ภิรัชบุรีได้ให้ข้อตกลงแก่กองทรัสต์ตามที่ระบุในสัญญาตกลงกระทำการ ซึ่งรวมถึงการดำเนินการ ให้กลุ่มบุคคลเดียวกัน<sup>1</sup> ให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการซื้อ และ/หรือเช่า (Option to Buy/Lease) โครงการในอนาคต<sup>2</sup> (เฉพาะโครงการในพื้นที่โครงการไบเทค) ตลอดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง เมื่อโครงการในอนาคตมีคุณสมบัติครบถ้วนตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุในหนังสือ ชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ แม้ว่าปัจจุบันบริบทซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน โครงการในอนาคตไม่ได้เป็นคู่สัญญากับกองทรัสต์ในสัญญาตกลงกระทำการ ในกรณีที่ภิรัชบุรี หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ของภิรัชบุรีไม่ปฏิบัติตามข้อสัญญาดังกล่าว กองทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกค่าเสียหายตามที่เกิดขึ้นจริงจากภิรัชบุรี จากการไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงกระทำการของภิรัชบุรี หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของภิรัชบุรีได้ รวมทั้ง กองทรัสต์ยังได้ สิทธิในการทำคำเสนอซื้อ (Right to Offer) จากภิรัชบุรี สำหรับกรณีที่มีการก่อสร้างโครงการใหม่ที่มีลักษณะเป็นอาคาร สำนักงานตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการสำหรับการลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ อันจะช่วยลด ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของภิรัชแมนเนจแมนท์ได้

หมายเหตุ:

/1 กลุ่มบุคคลเดียวกันดังกล่าวรวมถึงปริมกร ซึ่งปัจจุบันปริมกรเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินในโครงการไบเทค

โดยที่ ภิรัชบุรีเป็นผู้ให้สัญญากับกองทรัสต์ตามสัญญาตกลงกระทำการ

/2 โครงการในอนาคต หมายถึงโครงการอาคารสำนักงาน ไม่ว่าจะเป็นอาคารใดอาคารหนึ่ง และ/หรือทั้งหมดที่มี

คุณสมบัติและอยู่ในกรณีเดียวกันกับทรัพย์สินที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ที่อาจมีการพัฒนาขึ้นบนพื้นที่โครงการไบเทค

## 16) ความเสี่ยงเกี่ยวกับงานระบบบางส่วนของโครงการอาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ไม่อยู่ในพื้นที่ ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และปัจจุบันเป็นพื้นที่ของเจ้าของทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้การจดทะเบียนจำนอง

พื้นที่บางส่วนในอาคารโครงการศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค ซึ่งเป็นที่ตั้งของงานระบบบางส่วนของ โครงการภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (ได้แก่ ที่ตั้งของระบบปรับอากาศภายในอาคารแบบชุด ระบายความร้อนด้วยเครื่องผลิตน้ำเย็น (Chillers) หอผึ่งน้ำเย็น (Cooling towers) และปั๊มสูบน้ำ) และพื้นที่บางส่วน ของที่ดินโฉนดเลขที่ 13542, 13543 และ 44198 รวมถึงพื้นที่บางส่วนในอาคารโครงการศูนย์นิทรรศการและการ ประชุมไบเทค เป็นที่ตั้งของงานระบบบางส่วนของที่ร่วมกันระหว่างโครงการศูนย์นิทรรศการและการประชุม ไบเทคและโครงการภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ได้จดทะเบียนจำนองเป็นประกันกับธนาคารผู้ให้กู้ของปริมกร ซึ่งหาก ที่ดินและอาคารดังกล่าวถูกบังคับจำนอง กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการถูกรอนสิทธิจากเจ้าของใหม่ (ผู้ซื้อที่ดินและ อาคารดังกล่าวจากการบังคับจำนอง) ทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่ดังกล่าวได้อย่างสะดวก หรือ เจ้าของใหม่ (ผู้ซื้อที่ดินและอาคารดังกล่าวจากการบังคับจำนอง) อาจผิดสัญญาไม่ให้กองทรัสต์ใช้พื้นที่ดังกล่าว

อย่างไรก็ดี เนื่องจากพื้นที่งานระบบบางส่วนของโครงการอาคารบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทค ที่กองทรัสต์เช่าลงทุน ซึ่งตั้งอยู่บนพื้นที่ของอาคารที่มีภาระการจำนองนั้นคิดเป็นพื้นที่อาคารรวมประมาณ 1,187 ตารางเมตร เป็นเพียงทรัพย์สินส่วนสนับสนุน ไม่ได้เป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะใช้จัดหาประโยชน์เป็นหลัก อีกทั้งปริมณฑลดำเนินการจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินและพื้นที่อาคารซึ่งรวมถึงพื้นที่ที่มีภาระการจำนองให้แก่กองทรัสต์เป็นระยะเวลา 30 ปีเท่ากับระยะเวลาการเช่า เพื่อให้กองทรัสต์มีทรัพย์สินสิทธิเหนือพื้นที่ตั้งงานระบบสาธารณูปโภคอันเป็นทรัพย์สินส่วนสนับสนุน รวมถึงทรัพย์สินที่ใช้ร่วมกันนอกจากนี้ กองทรัสต์จะจัดให้มีข้อตกลงภายใต้สัญญาตกลงการทำงานกับปริมณฑลว่าหากเกิดกรณีใดๆ ที่ทำให้การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ติดจำนองของกองทรัสต์เสื่อมลง ปริมณฑลในฐานะผู้ให้เช่าจะดำเนินการใดๆ เพื่อให้กองทรัสต์มีงานระบบต่างๆ ที่สนับสนุนทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งของกองทรัสต์ให้สามารถใช้ได้ตลอดระยะเวลาการเช่า

## 17) ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์

ในอนาคตภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากการประกอบกิจการของกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่า ซึ่งอาจจะทำให้ภาระค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์สูงขึ้นในอนาคต



## การกำกับดูแลองค์กร

บริษัทมีการกำกับดูแลองค์กรให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งบริษัท รวมถึงกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทจัดให้มีคู่มือระบบการทำงานและระบบการควบคุมภายในเพื่อกำหนดหน้าที่และขอบเขตในการปฏิบัติงานของบริษัทในแต่ละส่วนงาน โดยมีคณะกรรมการบริษัทจำนวน 1 ชุด ประกอบไปด้วย กรรมการบริษัทจำนวน 4 คน โดยจำนวน 2 คนเป็นกรรมการอิสระ ทั้งนี้ บริษัทไม่ได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย

### การประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการองค์กร

- 1) ข้อกำหนดในการประชุม กระบวนการในการประชุม  
บริษัท ภิรัช ธิธ แมนเนจเม้นท์ จำกัด มีการจัดการประชุมคณะกรรมการบริษัท ทุกไตรมาส โดยกำหนดให้กรรมการบริษัทต้องเข้าประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งจึงจะถือว่าครบองค์ประชุม และมีมติที่ขออนุมัติจะชี้ขาดตามเสียงข้างมากของกรรมการที่เข้าร่วมประชุม กรรมการที่มีส่วนได้เสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงในเรื่องนั้นๆ ซึ่งมีวาระทั่วไปที่สำคัญดังนี้
  - (ก) เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่อรับทราบ
    - 1) ผลดำเนินงานทั้งในส่วนของบริษัทฯ และขององค์กร
    - 2) ความคืบหน้าเรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานขององค์กร
    - 3) การติดตามความเสี่ยงขององค์กร รวมถึงแนวทางในการบรรเทาความเสี่ยง
    - 4) รายงานคำถามจากนักลงทุน และอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับนักลงทุนสัมพันธ์
    - 5) เรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)
  - (ข) เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่ออนุมัติ
    - 1) งบการเงินขององค์กร
    - 2) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นองค์กร
    - 3) การลงทุนขององค์กร
    - 4) งบประมาณขององค์กร แผนธุรกิจ รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจขององค์กรที่ได้จัดทำขึ้นโดยบริษัทในฐานะผู้จัดการองค์กร ด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
    - 5) การทำธุรกรรมระหว่างองค์กรและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการองค์กร และองค์กร รวมถึงรายการระหว่างกันและรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานขององค์กร
    - 6) เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานขององค์กร อาทิ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นองค์กรประจำปี
    - 7) เรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)
  - (ค) รับรองรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ผ่านมา  
ในการประชุมมีการเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านมีอิสระในการแสดงความคิดเห็นก่อนการลงคะแนน และมีการสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุม และมีการจัดทำบันทึกการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษร และมีการจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองแล้วไว้เป็นหลักฐาน นอกจากนี้ในการจัดประชุมคณะกรรมการบริษัทอาจใช้วิธีการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ก็ได้
- 2) ธุรกรรมที่สำคัญขององค์กรที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา



ในปี 2566 ทางผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติ และรับทราบการดำเนินงานที่สำคัญของกองทรัสต์ ดังนี้

ครั้งที่ประชุม คณะกรรมการบริษัท	วันที่ประชุม	เรื่อง/วาระที่พิจารณาธุรกรรมที่สำคัญ	มติที่ประชุม	เหตุผลในการพิจารณา
1 / 2566	23 ก.พ. 2566	<ul style="list-style-type: none"> <li>เงินจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำไตรมาส 4 ปี 2565</li> <li>วิธีการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำปี 2566</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนในอัตราหน่วยละ 0.1730 บาท ในวันที่ 30 มีนาคม 2566</li> <li>จัดประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำปี 2566</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง</li> <li>เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด</li> </ul>
2 / 2566	11 พ.ค. 2566	<ul style="list-style-type: none"> <li>เงินจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำไตรมาส 1 ปี 2566</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนในอัตราหน่วยละ 0.1719 บาท ในวันที่ 8 มิถุนายน 2566</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง</li> </ul>
3 / 2566	9 ส.ค. 2566	<ul style="list-style-type: none"> <li>เงินจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำไตรมาส 2 ปี 2566</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ให้จ่ายเงินสดทุกในอัตราหน่วยละ 0.1707 บาท ในวันที่ 7 กันยายน 2566</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง</li> </ul>
5 / 2566	3 พ.ย. 2566	<ul style="list-style-type: none"> <li>เงินจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำไตรมาส 3 ปี 2566</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนในอัตราหน่วยละ 0.1458 และจ่ายเงินสดทุกในอัตราหน่วยละ 0.0149 บาท ในวันที่ 15 ธันวาคม 2566</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง</li> </ul>

## การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญในการดูแลการใช้ข้อมูลภายใน มีการกำหนดนโยบายให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานให้ปฏิบัติตามกฎหมาย ประกาศ กฎเกณฑ์ คำสั่ง ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยมีมาตรการและวิธีการ ดังนี้

- 1) การเปิดเผยการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร และพนักงาน

บริษัทจัดให้มีการรายงานข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร และพนักงาน เริ่มเข้าดำรงตำแหน่ง และดำเนินการจัดให้มีการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน หรือการเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปี หนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูล หรือเปิดเผยในช่องทางอื่นๆ เป็นต้น

นอกจากนี้บริษัทจัดให้มีการรับแจ้งรายงานเปลี่ยนแปลงการถือครองหน่วยทรัสต์ต่อแผนกกำกับปฏิบัติงาน เมื่อกรรมการ ผู้บริหารได้รายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ วิธีการในประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนดผ่านระบบของสำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว

อีกทั้งกรรมการและผู้บริหารต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวังและซื่อสัตย์สุจริต โดยจะต้องตัดสินใจโดยไม่มีส่วนได้เสีย ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อมในเรื่องที่ตัดสินใจ จึงจะทำให้ข้อมูลในการรายงานการถือครองหน่วยทรัสต์ดังกล่าวนี้เป็นประโยชน์ต่อการติดตามดูแลให้การทำหน้าที่ของกรรมการและผู้บริหารเป็นไปตามหลักการ

## 2) แนวทางการป้องกันและดูแลการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน

บริษัทได้มีการกำหนดแนวทางการป้องกันการล่องรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน โดยมีการแบ่งแยกส่วนงานและบุคลากรภายในบริษัทและจำกัดขอบเขตเฉพาะผู้ที่ปฏิบัติงานที่อาจได้รับข้อมูลภายในตามหลักการ Need to Know Basic และกำหนดสิทธิและบทบาทสิทธิในการเข้าถึงข้อมูล เพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายใน มีการมีการจัดพื้นที่อาณาเขตบริเวณห้องทำงานแยกออกมาต่างหาก และกำหนดให้พนักงานที่อาจล่องรู้ข้อมูลภายในต้องเก็บรักษาข้อมูลภายในให้เป็นความลับ ไม่ให้เปิดเผยต่อบุคคลอื่น หรือนำข้อมูลไปใช้เพื่อประโยชน์ของตนเองและบุคคลอื่น

นอกจากนี้ บริษัทมีการดูแลการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน โดยกำหนดระยะเวลาการห้ามการซื้อขาย (รวมถึงการโอนและรับโอน) หน่วยทรัสต์และประกาศให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกท่านของบริษัทรับทราบล่วงหน้าถึงช่วงเวลาของบริษัทอยู่ระหว่างการพิจารณาข้อมูลที่มีนัยสำคัญต่อการตัดสินใจอันอาจมีผลกระทบต่อราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์หรือหลักทรัพย์ 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

## การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทรัสต์

### กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และการบริหารจัดการกองทรัสต์

- 1) หลักเกณฑ์ในการลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต หากกองทรัสต์จะมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และมีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
  - 1.1) ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนอาจจะตั้งอยู่ในประเทศไทยหรือในต่างประเทศก็ได้ โดยกองทรัสต์จะเน้นการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงาน พื้นที่สำนักงานให้เช่า และอาคารพาณิชย์อื่นๆ ทั้งนี้กองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินประเภทอื่นนอกจากทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงาน พื้นที่สำนักงานให้เช่า และอาคารพาณิชย์ หากผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการศึกษา รวมถึงประเมินปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และเห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์
  - 1.2) การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สามารถลงทุนเพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิการเช่าระยะยาว อย่างใดอย่างหนึ่งหรือ 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) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- 1.7) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายเพิ่มเติมรวมกับจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)

ทั้งนี้กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จต้องไม่เกินร้อยละ 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 ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอื่นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ได้ ทั้งนี้ในกรณีที่ไม่ปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว

ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้

- (1) เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น
- (2) เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล
- (3) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล

## 2) วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์

### 2.1) ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง จะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (ก) ตรวจสอบหรือสอบทาน (Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่น ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย สภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน และความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ต้อง 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 ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินหลักข้างต้น จะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

- (ค) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องกำหนดหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ดังต่อไปนี้
- (1) หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุมแล้วแต่กรณี ซึ่งแสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
  - (2) หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

## การจัดหาผลประโยชน์ นโยบาย และกระบวนการจัดหาผู้เช่า

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง ให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และให้บริการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการให้ใช้พื้นที่หรือการให้เช่าเท่านั้น ทั้งนี้กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น เว้นแต่ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือระหว่างสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ กองทรัสต์อาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นดังกล่าวเป็นการชั่วคราวได้
- 2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น จะต้องมีการขออนุญาตที่กำหนดค่าเช่าไว้ล่วงหน้าอย่างแน่นอน และอาจกำหนดค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประโยชน์ของผู้เช่าเพิ่มเติม และเปิดเผยข้อมูลข้อตกลงดังกล่าวในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายงานข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี
- 3) ห้ามมิให้กองทรัสต์ให้ใช้พื้นที่หรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง กองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้ในลักษณะเดิม ซึ่งครอบคลุมถึงวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินเพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้ทรัสต์ในนามของกองทรัสต์ และ/หรือผู้ให้กู้ในกรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน (ถ้ามี) เป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วมในการประกันดังกล่าว (เว้นแต่ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก) หรือในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าพื้นที่อาคาร หรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนมีการประกันภัยในวงเงินที่เหมาะสม และหากทรัสต์ในนามของกองทรัสต์มิได้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยในการประกันภัยดังกล่าว เนื่องจากเหตุใดๆ เช่นการเช่าเป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยดังกล่าวขัดกับข้อกำหนดในสัญญาเช่าหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่ามีมาตรการหรือกลไกที่เหมาะสมเพียงพอในการนำเงินค่าสินไหมทดแทนมาสร้างทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนขึ้นใหม่เพื่อให้หาประโยชน์ได้ต่อไป และ/หรือชดเชยให้แก่กองทรัสต์สำหรับการขาดประโยชน์ในการครอบครองทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน



- 5) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

## การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากภายนอกให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด และการบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

- 1) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสบการณ์ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในเรื่องความสามารถในการจัดหาผู้เช่า ผู้ให้บริการ การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น
- 2) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ที่เรียกเก็บได้จริงหรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
- 3) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
- 4) จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมการปฏิบัติงาน
- 5) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้างผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้นเพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ เพื่อทดแทนรายเดิม อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินและสัญญากู้ยืมเงินมีข้อกำหนดในการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยอาศัยเหตุตามที่กำหนดไว้จะกระทำได้อีกต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้กู้ยืมเงินของกองทรัสต์

## การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยให้ดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 1.1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการจัดทำหรือพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่าย เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ กำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้แต่ละเดือนและแต่ละปี ควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายเป็นไปตามแผนงบประมาณที่วางไว้ โดยแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
- 1.2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่จูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ และลดความเสี่ยงให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 1.3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดหารายได้ และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ให้แก่กองทรัสต์ และควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามกลยุทธ์ที่วางไว้
- 1.4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ หรือมีส่วนร่วมในการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ในแต่ละปี
- 1.5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือมีส่วนในการกำหนดนโยบายค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่เพื่อให้อัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่เป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น
- 1.6) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตามดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการกำหนดและใช้นโยบายและแผนปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษา และปรับปรุงทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้ลงทุนให้อยู่ในสภาพดี และจัดหาผลประโยชน์ได้
- 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) ไม่เรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญา แต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดให้เรียกเก็บได้

- 2.3) มีการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถใช้จ่ายหาผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว

ในปี 2566 ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่า ทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สามารถปฏิบัติงานเป็นไปตามแผนที่วางไว้ และค่าใช้จ่ายอยู่ในกรอบงบประมาณที่วางไว้

## การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน โดยผู้จัดการกองทรัสต์ มีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ดังต่อไปนี้

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในปีที่ผ่านมา เพื่อให้การประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้รับผลกำไร และในกรณีที่ผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดหวัง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการวิเคราะห์อย่างละเอียดเพื่อหาสาเหตุ และจะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดในการพัฒนาแผนงานในการดำเนินงาน เพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ให้เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันในการสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายต่างๆ พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ในขณะเดียวกัน ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันควบคุมและบริหารต้นทุนด้านการตลาดและความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- 3) ผู้จัดการกองทรัสต์ จะร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์พร้อมทั้งมีการควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้บริการ
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำงานกันอย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึง
  - 4.1) การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์โดยมีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาดระดับการให้บริการ และมีการกำหนดราคาเช่าและค่าบริการพื้นที่ให้มีความเหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าในกลุ่มเป้าหมายที่กำหนด
  - 4.2) การดูแลและบำรุงรักษาพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน เช่น การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะและพื้นที่ส่วนกลาง และการปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน
  - 4.3) การปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน การบำรุงรักษาทรัพย์สินดังกล่าวให้ได้มาตรฐาน และการซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า
- 5) กองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า รวมถึงให้บริการต่างๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการเช่า โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยการให้เช่าชมสถานที่ของโครงการ และการเจรจากับผู้ที่สนใจจะเช่าพื้นที่

- 6) ผู้จัดการกองทรัสต์ จะจัดให้มีการประกันภัยอย่างน้อยดังต่อไปนี้
  - 6.1) การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ที่มีต่อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วมในกรณีกองทรัสต์กู้ยืมเงิน หรือระบุให้ทรัสต์ในนามของกองทรัสต์เป็นผู้รับประโยชน์สำหรับกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้กู้ยืมเงิน (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
  - 6.2) การประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ แก่กองทรัสต์หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว ให้กองทรัสต์โดยทรัสต์ทำประกันภัยความรับผิดเฉพาะกรณีที่กองทรัสต์อาจถูกไล่เบียดให้ต้องรับผิดชอบ
  - 6.3) การทำประกันภัยประเภทต่างๆ ของกองทรัสต์ให้มีการเอาประกันภัยตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์โดยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ
- 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 ในกรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้คำนวณจากราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์หักออกด้วยจำนวนเงินลดทุนจากการจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าว โดยประเภทสิทธิการเช่าที่นำมาคำนวณค่าธรรมเนียมจะคิดเฉพาะช่วงระยะเวลาที่สิทธิการเช่ายังมีผลบังคับใช้เท่านั้น โดยจำนวนที่มีการเรียกเก็บจริงตามที่ระบุไว้ใน “ส่วนที่ 1 เรื่องตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์” นอกจากนี้ในกรณีผู้จัดการกองทรัสต์ได้มาซึ่งสินทรัพย์ใหม่จะได้รับค่าธรรมเนียมไม่เกิน 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"> <li>ข้อมูลที่เกี่ยวข้องราคา การตัดสินใจลงทุน สิทธิประโยชน์ผู้ถือหุ้น</li> <li>ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงาน เช่น การจ่ายเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน</li> <li>รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อผู้ถือหุ้น</li> <li>รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่สัญญาข้อตกลงกำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์ หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ล่วงหน้า</li> <li>รายงานโดยไม่ชักช้าเมื่อเกิดเหตุการณ์การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือมีผู้ถือหุ้นรายหนึ่งคนเกินสัดส่วนที่กำหนด</li> </ul>
ภายใน 3 วันทำการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>ข้อมูลที่ไม่ส่งผลกระทบต่อโดยตรง แต่ควรเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนทราบ เช่น การแจ้งย้ายสำนักงานใหญ่ การเปลี่ยนแปลงกรรมการ การเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชี เป็นต้น</li> </ul>
ภายใน 14 วัน	<ul style="list-style-type: none"> <li>ข้อมูลที่ตลาดหลักทรัพย์ต้องรวบรวมเป็นหลักฐานอ้างอิง เช่น สำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้น รายงานการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน เป็นต้น</li> </ul>
ภายใน 15 วัน	<ul style="list-style-type: none"> <li>รายงานการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์</li> <li>รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์</li> </ul>
ภายใน 30 วัน	<ul style="list-style-type: none"> <li>รายงานความคืบหน้าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างไม่เสร็จ</li> </ul>
เปิดเผยตามรอบระยะเวลา	<ul style="list-style-type: none"> <li>งบการเงินรายไตรมาส ส่งภายใน 45 วันหลังสิ้นรอบบัญชี</li> <li>งบการเงินประจำปี ส่งภายใน 2 เดือนหลังวันสิ้นรอบบัญชี (ในกรณีไม่ทำงบไตรมาส 4)</li> <li>การวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ ส่งพร้อมงบการเงิน</li> <li>แบบสำเนารายการข้อมูลประจำปี ภายใน 3 เดือนหลังสิ้นรอบบัญชี</li> <li>รายงานประจำปี ภายใน 4 เดือนนับตั้งแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี</li> <li>ข้อมูล NAV ภายใน 45 วันหลังสิ้นรอบบัญชี</li> <li>รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ครึ่งล่าสุดภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่การประเมินหรือการสอบทานการประเมินแล้วเสร็จ</li> </ul>

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อมูลดังต่อไปนี้ ภายใน 4 เดือน นับแต่สิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์

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

โดยสื่อสารในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (two - way communication) ไม่ว่าจะด้วยวิธีการจัดให้มีการพบปะผู้ถือหุ้นโดยตรง หรือด้วยวิธีการอื่น เช่น การส่งหนังสือถึงผู้ถือหุ้นเพื่อรายงานข้อมูลดังกล่าว เป็นต้น เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้

หากมีกรณีที่ผู้ถือหุ้นสอบถามข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ให้จัดทำสรุปประเด็นสำคัญและเปิดเผยในลักษณะคำถามและคำตอบภายใน 14 วัน นับแต่ดำเนินการสื่อสารสองทางข้างต้นแล้วเสร็จ ผ่านช่องทางที่เหมาะสม เช่น เว็บไซต์ของกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นรายอื่นได้ทราบด้วย และต้องเปิดเผยผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์

## การจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 1) เมื่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาสซึ่งถือหุ้นรายไตรมาสรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสภายใน 45 วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
- 2) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีที่น่าเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสพิจารณา





- และมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 1 เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
- 3) ในกรณีเรื่องใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิผู้จัดการกองทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
  - 4) การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำเป็นหนังสือเชิญประชุมที่มีรายละเอียดเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยอย่างน้อยต้องมีข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการประชุมและการออกเสียงลงมติ ตลอดจนระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอ เพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้รวมถึงความเห็นเกี่ยวกับผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น ๆ และจัดส่งหนังสือเชิญประชุมให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุม ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง หรือจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุมในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งไม่มีวาระที่ต้องได้มติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ให้ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถื่นอย่างน้อย 1 ฉบับไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุมด้วย สถานที่ที่จะใช้เป็นที่ประชุมต้องอยู่ในท้องที่อันเป็นที่ตั้งสำนักงานของทรัสต์หรือของผู้จัดการกองทรัสต์หรือจังหวัดใกล้เคียง
  - 5) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 45 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือ มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 1 เดือน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งโดยอนุโลม โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการให้ความร่วมมือในการส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องและจำเป็นที่ทรัสต์ต้องใช้เพื่อเรียกประชุมและดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ภายใน 7 วันนับแต่ที่ได้รับการร้องขอจากทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์สามารถดำเนินการเรียกประชุมและดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้โดยไม่ชักช้า และทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากกองทรัสต์(ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง
  - 6) องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์
    - 6.1) การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม
    - 6.2) ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึงหนึ่ง 1 ชั่วโมงจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ หากว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ และทรัสต์ร้องขอเพื่อการจัดประชุม การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอ ให้นัดประชุมใหม่และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม
    - 6.3) ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตามหากการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งใดมีการพิจารณาเรื่อง

ที่ทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์ออกจากห้องประชุม และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ

- 6.4) หากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์) ในกรณีที่ทรัสต์มีส่วนได้เสียกับวาระใด ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ ในกรณีที่ทั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุม

อนึ่ง ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้มีอำนาจ หน้าที่ดังต่อไปนี้

- (ก) ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย
- (ข) กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร หรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่าง ๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ
- (ค) เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอาจยุติการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในเรื่องใดๆ ได้
- (ง) ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ให้เป็นที่สุด

#### 7) วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หนังสือมอบฉันทะนี้ให้เป็นไปตามแบบที่ทรัสต์กำหนด หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ประธานในที่ประชุม หรือผู้ที่ประธานในที่ประชุมมอบหมาย ณ ที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

#### 8) การดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และวิธีการนับคะแนนเสียง

- 8.1) การดำเนินการประชุมให้เป็นไปตามระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุม เว้นแต่ที่ประชุมจะมีมติให้เปลี่ยนลำดับระเบียบวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมาประชุม
- 8.2) เมื่อที่ประชุมพิจารณาตามระเบียบวาระที่กำหนดแล้ว ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดได้ทั้งหมดจะขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุมอีกก็ได้
- 8.3) ในกรณีที่ ที่ประชุมพิจารณาเรื่องตามระเบียบวาระที่กำหนดไว้ หรือ เรื่องที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ขอให้ที่ประชุมพิจารณานอกจากที่ได้กำหนดไว้ไม่สำเร็จ แล้วแต่กรณี และจำเป็นต้องเลื่อนการพิจารณา ให้ที่ประชุมกำหนดสถานที่ วัน และ เวลาที่จะประชุมครั้งต่อไป และให้ผู้จัดการกองทรัสต์ส่งหนังสือเชิญประชุม ระบุ สถานที่ วัน เวลา และระเบียบวาระการประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้แจ้งหนังสือเชิญประชุมในหนังสือพิมพ์ ไม่น้อยกว่า 3 วัน ก่อนวันประชุมด้วย
- 8.4) ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 เสียงต่อ 1 หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

- 9) มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์  
เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้
- 9.1) ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- 9.2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- (ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
  - (ข) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่ได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
  - (ค) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
  - (ง) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
  - (จ) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
  - (ฉ) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้สำหรับการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
  - (ช) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
  - (ซ) การเลิกกองทรัสต์

อนึ่ง มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สร. 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ หรือพระราชบัญญัติ ทรัสต์ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

- 10) บันทึกการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์  
ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำบันทึกการรายงานมติของที่ประชุมและกระบวนการเรียกและดำเนินการประชุมของการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละครั้งโดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้งเป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของบันทึกนั้น ทั้งนี้ให้ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดทำบันทึกการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

## การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารสูงสุดในระดับกรรมการผู้จัดการ

- 1) คณะกรรมการบริษัท  
คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวนไม่น้อยกว่า 3 ท่าน โดยมีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด โดย กรรมการของบริษัทจะต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด
- 2) ผู้บริหารสูงสุดในระดับกรรมการผู้จัดการ  
คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งผู้บริหารสูงสุดในระดับกรรมการผู้จัดการโดยพิจารณาคัดเลือกผู้ที่มีคุณสมบัติความรู้ความสามารถ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด

## คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

กองทรัสต์ได้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัท	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
ชื่อผู้สอบบัญชี	คุณกิตติพันธ์ เกียรติสมภาพ
ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee)	1,260,000 บาท
ค่าบริการอื่น (non-audit fee)	ไม่มี



## การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบการควบคุมภายในเพื่อป้องกันทรัพย์สินของกองทรัสต์ และผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น รวมถึงมีการกำหนดโครงสร้างการจัดการไว้อย่างชัดเจน และมีการนำระบบการบริหารจัดการความเสี่ยงมาใช้ในการคาดการณ์ถึงความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นรวมทั้งระบุแนวทางในการจัดการกับความเสี่ยงดังกล่าว ให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ และยังมีการแบ่งแยกหน้าที่ในโครงสร้างการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ออกจากกันอย่างเป็นระบบ มีการตรวจสอบถ่วงดุลอย่างเหมาะสม โดยมีแผนกกำกับกับการปฏิบัติงานติดตามและรายงานความเสี่ยงให้ต่อคณะกรรมการบริษัทในทุกไตรมาส รวมถึงแผนกบัญชีและแผนกบริหารทรัพย์สินร่วมกับแผนกกำกับกับการปฏิบัติงานการจัดให้มีตรวจสอบระบบการควบคุมภายใน และติดตามและดูแลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทำให้สามารถป้องกันทรัพย์สินของกองทรัสต์จากการที่จะมีการนำไปใช้โดยมิชอบ





## การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

รายการระหว่างกันในรอบระยะบัญชีที่ผ่านมา

บุคคล/นิติบุคคล	ความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล	ความเห็นด้านราคา
บริษัท ภิรัช ธิกแมนเนจเม้นท์ จำกัด	- เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ให้กับทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ภิรัชออฟฟิศ	- รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จากกองทรัสต์	- กองทรัสต์ได้ว่าจ้างเพื่อการบริหารกองทรัสต์ โดยได้รับค่าธรรมเนียมจากการปฏิบัติงานตามขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบ	- ค่าธรรมเนียมเป็นไปตามสัญญาที่ตกลงกัน โดยไม่เกินอัตราตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
บริษัท ภิรัช ธิกแมนเนจเม้นท์ จำกัด	- เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ภิรัชออฟฟิศ - เป็นกลุ่มบุคคลเดียวกับกับผู้จัดการกองทรัสต์	- รับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ - ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า	- กองทรัสต์ได้ว่าจ้างเพื่อการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์โดยได้รับค่าธรรมเนียมจากการปฏิบัติงานตามขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบ - การว่าจ้างเพื่อจัดหาผู้เช่าอาคารสำนักงาน ภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค	- ค่าธรรมเนียมเป็นไปตามสัญญาที่ตกลงกัน โดยไม่เกินอัตราตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ - ค่าธรรมเนียมเป็นไปตามสัญญาที่ตกลงกัน โดยไม่เกินอัตราตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกลีสไทย จำกัด	- เป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ภิรัชออฟฟิศ	- รับค่าธรรมเนียมทรัสต์จากกองทรัสต์	- กองทรัสต์ได้ว่าจ้างเพื่อดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยได้รับค่าธรรมเนียมจากการปฏิบัติงานตามขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบ	- ค่าธรรมเนียมเป็นไปตามสัญญาที่ตกลงกัน โดยไม่เกินอัตราตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
ธนาคารกลีสไทย จำกัด (มหาชน)	- เป็นผู้ให้กู้ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ภิรัชออฟฟิศ - ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกลีสไทย จำกัด ซึ่งเป็นทรัสต์	- รับฝากเงิน - กู้ยืมเงิน - เช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงาน ภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ เพื่อเป็นสำนักงาน และบริการที่เกี่ยวข้อง	- การนำเงินสดหมุนเวียนฝากไว้กับธนาคารจะทำให้กองทรัสต์มีรายได้ดอกเบี้ยนอกเหนือจากค่าเช่าและค่าบริการ - การกู้ยืมเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ - การให้เช่าพื้นที่สำนักงานและบริการที่เกี่ยวข้องก่อให้เกิดประโยชน์กับกองทรัสต์	- ดอกเบี้ยเงินฝากตามที่ธนาคารประกาศ ซึ่งเป็นอัตราเงื่อนไขการค้าปกติ - อัตราดอกเบี้ยในการกู้เงินอยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับตลาด - อัตราเช่าเป็นอัตราไม่ต่ำกว่าอัตราที่เรียกเก็บจากผู้เช่ารายอื่น และค่าบริการเท่ากับที่ผู้เช่ารายอื่นภายในอาคาร





บุคคล/นิติบุคคล	ความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล	ความเห็นด้านราคา
บริษัท กิรัชบุรี จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เจ้าของทรัพย์สิน</li> <li>- กลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ผลประโยชน์ตอบแทนจ่ายและเงินลดทุน</li> <li>- ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องจากสัญญาบริการพื้นที่ส่วนกลางของโครงการกฤษทาวเวอร์ แอควีเรีย</li> <li>- ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอาคาร</li> <li>- รายได้ที่เกี่ยวข้องเนื่องจากสัญญาให้บริการสำหรับพื้นที่ห้องประชุมสัมมนาและอื่นๆ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ดำเนินการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนแก่ผู้ถือหุ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์</li> <li>- การว่าจ้างเพื่อบริหารดูแลพื้นที่ส่วนกลางของโครงการกฤษทาวเวอร์ แอควีเรีย เพื่อให้ทรัพย์สินสามารถจัดการรายได้ โดยมีรายละเอียดเพิ่มเติมตามหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก</li> <li>- ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอาคารและค่าใช้จ่ายบางส่วนเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับโครงการกฤษทาวเวอร์ แอควีเรีย ที่การจ่ายคืนแก่ทางบริษัท กิรัชบุรี จำกัด ตามมูลค่าที่จ่ายแทนกองทรัสต์ อันเหตุส่วนหนึ่งจากบริการดังกล่าวเป็นสัญญาบริการที่ต่อเนื่องก่อนกองทรัสต์เข้าลงทุนและภาษีป้ายรายปี</li> <li>- การเรียกเก็บค่าบริการสำหรับพื้นที่ห้องประชุมและบริการอื่นๆ เพื่อให้กองทรัสต์มีรายได้เพิ่มขึ้น นอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่สำนักงาน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ตามที่ประกาศจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์</li> <li>- ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องจากสัญญาบริการพื้นที่ส่วนกลางของโครงการเป็นไปตามสัญญาที่ตกลงโดยมีรายละเอียดเพิ่มเติมตามหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก</li> <li>- ค่าสินค่าบริการเป็นอัตราไม่ต่ำกว่าอัตราของรายอื่น และบางส่วนเป็นค่าใช้จ่ายเท่ากับมูลค่าที่ทางบริษัท กิรัชบุรี จำกัด จ่ายแก่ผู้ให้บริการและหน่วยงานราชการ</li> <li>- รายได้ที่ได้รับเป็นไปตามสัญญาที่ตกลงซึ่งอยู่ในอัตราเทียบเคียงผู้เช่าภายในอาคารหรือเทียบเคียงมูลค่าบริการที่เทียบเคียงได้</li> </ul>
บริษัท กิรัชบุรี โฮลดิ้ง จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่</li> <li>- นิติบุคคลที่มีอำนาจควบคุมกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ผลประโยชน์ตอบแทนจ่ายและเงินลดทุน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ดำเนินการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนแก่ผู้ถือหุ้นตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ตามที่ประกาศจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์</li> </ul>
บริษัท เพนต้า 591 จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> <li>- กลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- บริการอื่นที่เกี่ยวข้องอาคารกฤษทาวเวอร์ แอควีเรีย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับโครงการกฤษทาวเวอร์ แอควีเรีย ที่การจ่ายคืนแก่ทางบริษัท เพนต้า 591 จำกัด ตามมูลค่าที่จ่ายแทนกองทรัสต์ อันเหตุส่วนหนึ่งจากบริการดังกล่าวเป็นสัญญาบริการที่ต่อเนื่องก่อนกองทรัสต์เข้าลงทุน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ค่าใช้จ่ายเท่ากับมูลค่าที่ทางบริษัท เพนต้า 591 จำกัด จ่ายแก่ผู้ให้บริการ</li> </ul>



บุคคล/นิติบุคคล	ความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์	ลักษณะของรายการ ระหว่างกัน	ความจำเป็นและ ความสมเหตุสมผล	ความเห็นด้านราคา
บริษัท ปรีนทร จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เจ้าของทรัพย์สิน</li> <li>- กลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากสัญญา บริการของโครง การกรีซทาวเวอร์ แอก ไบเทค</li> <li>- ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง เนื่องการบริหาร อาคารสำนักงาน</li> <li>- รายได้ที่เกี่ยวข้องเนื่อง กับสัญญาเช่าและ ให้บริการสำหรับ พื้นที่เช่าสำนักงาน และพื้นที่จอดรถ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เนื่องจากทรัพย์สินและ งานระบบสาธารณูปโภค และพื้นที่ส่วนกลางบาง ส่วนมีการใช้ร่วมกัน ระหว่างพื้นที่ส่วนโครงการ กรีซทาวเวอร์ แอก ไบเทค และพื้นที่ส่วนโครงการศูนย์ นิทรรศการและ การประชุมไบเทค (BITEC) อันทรัพย์สินใช้ร่วมกันที่ กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน จึงมีการแบ่งสัดส่วนที่ กองทรัสต์ชำระตามที่ได้ ตกลงกัน โดยมี รายละเอียดเพิ่มเติมตาม หนังสือชี้ชวนเสนอขาย หน่วยทรัสต์เพิ่มทุนครั้งที่ 1</li> <li>- ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับโครง การกรีซทาวเวอร์ แอก ไบเทคที่การจ่ายคืนแก่ ทางบริษัท ปรีนทร จำกัด ตามมูลค่าที่จ่ายแทนกอง ทรัสต์ อันเหตุผลหนึ่ง จากบริการดังกล่าวเป็น สัญญาบริการที่ต่อเนื่อง ก่อนกองทรัสต์เข้าลงทุน</li> <li>- การเรียกเก็บค่าเช่า และบริการพื้นที่สำนักงาน และค่าบริการพื้นที่จอด รถเพื่อให้กองทรัสต์มีราย ได้เพิ่มขึ้น นอกเหนือจาก รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ พื้นที่สำนักงาน โดย มีรายละเอียดเพิ่มเติมตาม หนังสือชี้ชวนเสนอขาย หน่วยทรัสต์เพิ่มทุนครั้ง ที่ 1</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ค่าใช้จ่ายสะท้อน ต้นทุนและประมาณ การในการให้บริการ พื้นที่ส่วนกลางตาม สัดส่วนที่สะท้อนถึง สัดส่วนการใช้งาน ของโครงการกรีซ ทาวเวอร์ แอก ไบเทค และBITEC โดยมีราย ละเอียดเพิ่มเติมตาม หนังสือชี้ชวนเสนอ ขายหน่วยทรัสต์เพิ่ม ทุนครั้งที่ 1</li> <li>- ค่าใช้จ่ายเท่ากับ มูลค่าที่ทางบริษัท ปรีนทร จำกัด จ่ายแก่ ผู้ให้บริการ</li> <li>- ค่าเช่าและบริการ พื้นที่สำนักงาน ใน อัตราไม่ต่ำกว่าผู้เช่า ภายในอาคาร และค่า บริการพื้นที่จอดรถ ในวันหยุดและวันหยุด นักขัตฤกษ์มีอัตรา เทียบเคียงอัตราค่า เช่าที่จอดรถผู้เช่า ภายในอาคาร โดย การให้เช่าไม่กระทบผู้ เช่าสำนักงาน โดยมี รายละเอียดเพิ่มเติม ตามหนังสือชี้ชวน เสนอขายหน่วยทรัสต์ เพิ่มทุนครั้งที่ 1</li> </ul>
บริษัท ไบเทค เซอร์วิส จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> <li>- กลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ค่าบริการดูแล ต้นไม้อาคารกรีซ ทาวเวอร์ แอก ไบเทค</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- การว่าจ้างเพื่อดูแลต้นไม้ ภายในพื้นที่ของกองทรัสต์ เพื่อภูมิทัศน์ ที่สวยงามแก่ผู้เช่า สำนักงาน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ราคาเป็นไปตามที่ ตกลงกัน โดยเป็น ราคาไม่สูงกว่าผู้ให้ บริการรายอื่น</li> </ul>



บุคคล/นิติบุคคล	ความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล	ความเห็นด้านราคา
บริษัท กริซแอนด์ บียอนด์เวนเจอร์ จำกัด	- กลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์	- เช่าพื้นที่ร้านค้าปลีกในอาคารกริซทาวเวอร์ แอท ไบเทค และบริการที่เกี่ยวข้องเนื่อง	- การให้เช่าพื้นที่ร้านค้าปลีกและบริการที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	- อัตราเช่าเป็นอัตราไม่ต่ำกว่าอัตราตลาด และค่าบริการเท่ากับผู้เช่ารายอื่นภายในอาคาร
บริษัท กริซโทเกิล โซลูชันส์ จำกัด	- กลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์	- ค่าทรัพย์สิน  - ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า	- ทรัพย์สินที่ใช้เพื่อการให้บริการแก่ผู้เช่าภายในอาคารของกองทรัสต์  - การว่าจ้างเพื่อจัดหาผู้เช่าอาคารสำนักงาน กริซทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และอาคารสำนักงานกริซทาวเวอร์ แอท ไบเทค	- ราคาเป็นไปตามที่ตกลงกัน ซึ่งมีราคาต่ำกว่าคู่เทียบเคียงสินค้าคล้ายคลึงกัน  - ค่าธรรมเนียมเป็นไปตามสัญญาที่ตกลงกัน

ทั้งนี้ รายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นดังกล่าวข้างต้นที่ยังคงอยู่ต่อไปในอนาคตเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องจากสัญญาบริการอาคาร กริซทาวเวอร์ แอท ไบเทค รายได้ดอกเบี้ย และค่าธรรมเนียมทรัสต์

## นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

การเข้าทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและเป็นธรรมต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายโดยเท่าเทียมกัน ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายการทำธุรกรรมดังนี้ คือ

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

- 1.2) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

- (ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (ข) ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า (หรือมูลค่าอื่นใดที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด) ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- (ค) ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับโครงการนั้นด้วย

- 1.3) เว้นแต่เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนไม่ต้องผ่านกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1.2) แต่ในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย

- 2) นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

- 2.1) เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์

- 2.2) เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (ก) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว
- (ข) ทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน

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



- (1) เปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นบริษัทสามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- (2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่เหมาะสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
- (3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นบริษัทเพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้ผู้ถือหุ้นบริษัทกระทำการคัดค้านในการขอมติผู้ถือหุ้นบริษัทในครั้งนั้น
- (4) ในกรณีที่มีผู้ถือหุ้นบริษัทแสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีที่มีการเปิดเผยตามข้อ (3) ในจำนวนที่เกินกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้







## ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ไม่มีคดีความ ข้อพิพาทในชั้นอนุญาโตตุลาการ ข้อพิพาททางกฎหมายอื่นใดที่มีนัยสำคัญและเกี่ยวข้องโดยตรงกับกองทรัสต์ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าจะส่งผลกระทบต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และสามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2566





## ความรับผิดชอบต่อสังคม

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้คำนึงถึงแนวทางความรับผิดชอบต่อสังคมเพื่อขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน โดยประเมินประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน เพื่อพิจารณาถึงปัจจัยภายในและภายนอกที่มีผลกระทบ หรือ มีอิทธิพลต่อกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียและการดำเนินธุรกิจ ทั้งที่เกี่ยวข้องโดยตรงและโดยอ้อมกับกองทรัสต์ และได้พิจารณาถึงความรับผิดชอบต่อสังคมในภาพกว้าง โดยมุ่งมั่นขับเคลื่อนธุรกิจโดยคำนึงถึงประเด็นด้านสิ่งแวดล้อม ด้านสังคม ที่ครอบคลุมการเคารพสิทธิมนุษยชน การกำกับดูแลกิจการที่ดี การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม การต่อต้านการทุจริต การปฏิบัติต่อผู้จ้างแรงงานอย่างเป็นธรรม ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม การร่วมพัฒนาชุมชนหรือสังคมรวมถึงการเผยแพร่นวัตกรรมโดยคำนึงถึงการดำเนินงานที่มีความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และผู้มีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เริ่มทำการเก็บรวบรวมข้อมูลอ้างอิงตามเกณฑ์ตัวชี้วัดภายใต้กรอบการประเมินตามมาตรฐาน GRI 2016 (Global Reporting Initiative) ซึ่งเป็นมาตรฐานสากลเพื่อใช้อ้างอิงการสื่อสารข้อมูล ผลการดำเนินงานตามแนวทางความยั่งยืนของกองทรัสต์ ผ่านการเปิดเผยรายงาน ซึ่งช่วยให้สามารถบริหารจัดการความเสี่ยงองค์กรและการเปลี่ยนแปลงไปพร้อมกับความคาดหวังของกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียได้อย่างสมดุลและมีประสิทธิภาพ รายละเอียดตามรายงานตัวชี้วัดการดำเนินงานด้านความยั่งยืนจากมิติสิ่งแวดล้อม สังคม และ ธรรมชาติ

### 1) การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

#### 1.1) การแข่งขันที่เป็นธรรม (GRI 204-1)

ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส ภายใต้กติกาการแข่งขันที่เป็นธรรม มีนโยบายการว่าจ้างผู้เช่าหรืองานให้บริการ ผ่านกระบวนการจัดซื้อจัดจ้าง โดยให้คู่ค้าเสนอราคาอย่างน้อย 2-3 ราย เพื่อทำการแข่งขันด้านราคาและงานที่ให้บริการอย่างเป็นธรรมและตรวจสอบได้ และปฏิบัติตามนโยบายการต่อต้านการทุจริตอย่างเคร่งครัด รวมทั้งมีกำหนดผู้รับผิดชอบและระบบการบริหารความเสี่ยง การควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในเพื่อป้องกันและปราบปรามการทุจริตหรือคอร์รัปชันภายในองค์กร

#### 1.2) การส่งเสริมความรับผิดชอบต่อสังคมในคู่ค้า

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีนโยบายในการปฏิบัติงานจัดซื้อจัดจ้างโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานไม่ให้เกิดข้อขัดแย้ง เพื่อให้เกิดความมั่นใจในคุณภาพของสินค้าและบริการ เพื่อการบริหารงานในด้านการจัดซื้อจัดจ้างเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ถูกต้อง ชัดเจน ตรงตามความต้องการในราคาที่สมเหตุสมผล อันจะเกิดการแข่งขันอย่างเป็นธรรมระหว่างบริษัทคู่ค้าและกองทรัสต์โดยมีการตรวจสอบตรวจทานเอกสารและความต้องการของผู้ต้องการใช้สินค้าและบริการ การแบ่งกรอบมูลค่าที่ชัดเจนไว้ในแนวนโยบายเป็นประเภทต่างๆ เพื่อความสะดวก รวดเร็ว และความโปร่งใสและมีกรอบระยะเวลากระบวนการจัดซื้อจัดจ้างที่ชัดเจน รวมถึงคุณลักษณะที่ชัดเจนของร้านค้าที่เข้าร่วมกระบวนการจัดซื้อจัดจ้าง และจัดให้มีระบบการจัดการและติดตามเพื่อให้มั่นใจว่ามีการปฏิบัติตามสัญญาข้อตกลงและเงื่อนไขต่างๆ ที่มีต่อคู่ค้าอย่างเคร่งครัด ในกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขได้จะรีบแจ้งให้คู่ค้าทราบล่วงหน้า เพื่อร่วมกันพิจารณาหาแนวทางแก้ไขปัญหาด้วยหลักแห่งความสมเหตุสมผล ตลอดจนมีการจัดซื้อจัดจ้างที่เป็นไปตามหลักการความยั่งยืน (Green Procurement) ด้วยการสำรวจคู่ค้าที่บริษัทจะเข้าทำธุรกิจด้วยในประเด็นต่างๆ ได้แก่ การเคารพสิทธิมนุษยชนโดยเฉพาะการปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม และการคำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เป็นต้น

#### 1.3) การเคารพต่อสิทธิในทรัพย์สิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ส่งเสริมการเคารพต่อสิทธิในทรัพย์สินโดยเฉพาะอย่างยิ่งทรัพย์สินทางปัญญา โดยการจัดซื้อ จัดหา และสนับสนุนให้พนักงานที่มีส่วนเกี่ยวข้องใช้โปรแกรมสำเร็จรูปที่จดลิขสิทธิ์อย่างถูกต้องในการปฏิบัติงานทั้งหมดเพื่อประสิทธิภาพสูงที่สุดในการดำเนินกิจกรรมและเป็นธรรมอย่างแท้จริง

2) การต่อต้านการทุจริต (GRI 205-1, 205-3)

กองทรัสต์ส่งเสริมให้มีการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจภายใต้หลักจริยธรรมและความโปร่งใส โดยการวางกรอบการดำเนินการในทุกขั้นตอน และการตรวจสอบทั้งจากทรัสต์ติดตามขอบเขตหน้าที่และระบบการตรวจสอบบัญชีจากองค์กรภายนอกที่น่าเชื่อถือ ให้ความสำคัญเรื่องการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบทั้งทางตรงและทางอ้อม ไม่ว่าจะเป็นตัวเงินหรือไม่ใช่ตัวเงิน ถือเป็นหลักการและหน้าที่รับผิดชอบสำหรับพนักงาน และฝ่ายบริหารทุกระดับได้ปฏิบัติงานอย่างมีคุณธรรม และมีจิตสำนึกในการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน ซึ่งเป็นการเริ่มต้นปลูกฝังวินัยในการดำเนินงานของพนักงานและผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ อันเป็นก้าวแรกที่มีความสำคัญในการกำจัดทุจริตคอร์รัปชันในการบริหารกองทรัสต์ที่จะนำมาสู่ความเจริญเติบโตที่ยั่งยืน

3) การเคารพสิทธิมนุษยชน (GRI 412-2)

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ตระหนักดีว่าการเคารพสิทธิมนุษยชนเป็นรากฐานของการพัฒนาทรัพยากรบุคคล จึงสนับสนุนและเคารพในเรื่องที่จะไม่ให้องค์กรตลอดจนพนักงานเข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับการล่วงละเมิดสิทธิมนุษยชน มีความต้องการที่จะสร้างความเสมอภาคและเท่าเทียมกันทั้งภายในและภายนอกองค์กร โดยตั้งมั่นอยู่บนหลักของเสรีภาพ เสมอภาค และสันติภาพ โดยการคัดเลือกพนักงานเข้าปฏิบัติงานต้องไม่จำกัดเชื้อชาติ ศาสนา และเพศ ให้ความเท่าเทียมกันและไม่ให้มีการกดขี่ตลอดจนการล่วงละเมิดทางเพศ ไม่จำกัดสิทธิเสรีภาพทางความคิดและการเข้าร่วมกิจกรรมทางการเมือง แต่ต้องไม่กระทบหรือนำความเสียหายมาสู่องค์กร ตลอดจนส่งเสริมให้มีการเฝ้าระวังการปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านสิทธิมนุษยชน และมีการกระตุ้นให้มีการปฏิบัติตามหลักการสิทธิมนุษยชนตามมาตรฐานสากลที่ครอบคลุมไปถึงผู้ร่วมทุน

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

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ดำเนินธุรกิจภายใต้กฎหมายแรงงานอย่างเคร่งครัด และมีระเบียบการบริหารงานบุคคลที่ส่งเสริมสิทธิและสนับสนุนการพัฒนา เพื่อความก้าวหน้าของพนักงานทุกระดับด้วยความเสมอภาคและเป็นธรรม ไม่มีการเลือกปฏิบัติ ส่งเสริมหลักสิทธิมนุษยชน รับฟังความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ และให้สิทธิเสรีภาพในการรวมกลุ่มของพนักงาน ไม่มีนโยบายการจ้างแรงงานเด็ก และแรงงานผิดกฎหมาย นอกจากนี้มีความมุ่งมั่นที่จะยกระดับมาตรฐานแรงงานรวมทั้งคุณภาพชีวิตของพนักงานที่บริหารโครงการอาคารสำนักงานกิริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และโครงการอาคารสำนักงาน กิริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ให้มีสภาวะแวดล้อมในการทำงานที่ดีขึ้น มีความปลอดภัย ไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ ส่งเสริมให้กระบวนการคิดนอกกรอบ และแรงงานต้องได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและได้รับสวัสดิการที่เหมาะสม มีการเรียนรู้ในทุกระดับขององค์กร และพัฒนาทักษะเพื่อยกระดับการทำงานให้มีความเป็นมืออาชีพบนสภาพแวดล้อมการทำงานที่เหมาะสม ตลอดจนมีการพิจารณาถึงประเด็นความต้องการและความคาดหวังของผู้ปฏิบัติงานและผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย เพื่อประกันว่าการดำเนินงานสามารถบรรลุผลลัพธ์ที่ต้องการ ป้องกันและลดผลกระทบต่อผู้ปฏิบัติงานและผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

5) ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค (GRI 418-1)

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ให้ความสำคัญต่อความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่อุปทาน ประกอบด้วย ผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้า และคู่แข่งทางธุรกิจ และได้ประกาศใช้จริยธรรมทางธุรกิจ (Code of Conduct) เพื่อใช้เป็นแนวทางในการดำเนินงาน โดยมีแนวปฏิบัติความรับผิดชอบต่อผู้บริโภคการส่งมอบการบริการที่มีคุณภาพตรงตามความคาดหวังของลูกค้า ให้ข้อมูลข่าวสารที่ถูกต้อง ทันต่อเหตุการณ์ ตลอดจนการจัดให้มีกระบวนการรับข้อเสนอแนะและข้อร้องเรียน เกี่ยวกับคุณภาพและความปลอดภัยตามมาตรฐานการบริการ (Service Branding) เพื่อสร้างและบริหารจัดการแบรนด์ในด้านบริการ ด้วยกลยุทธ์และวิธีการที่เฉพาะเจาะจงเพื่อสร้างความไว้วางใจและภาพลักษณ์ที่มีคุณค่าให้กับลูกค้า รวมถึงการออกแบบระบบงาน เพื่อรองรับให้พนักงานทุกคนเข้าใจถึงบทบาทหน้าที่และวิธีปฏิบัติต่อลูกค้า โดยนำ



มาตรฐาน International Organization for Standardization (ISO 45001:2018) มาตรฐานระบบการจัดการอาชีวอนามัยและความปลอดภัย เป็นกรอบการดำเนินงาน มุ่งหวังให้องค์กรเป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดอื่นๆที่เกี่ยวข้อง ดำเนินงานของธุรกิจให้เกิดความปลอดภัย และส่งเสริมภาพพจน์ด้านความรับผิดชอบต่อองค์กรที่มีต่อพนักงานและสังคม เป็นที่ยอมรับของลูกค้าและผู้ให้บริการอาคารในระดับสากล นอกจากนี้มีการกำหนดขอบเขตของการดำเนินงานด้านความปลอดภัยไปประยุกต์ใช้ตามบริบทองค์กรและความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย รวมถึงกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการทำงานตามแผน อาทิเช่น

- 5.1) จัดอบรมการดับเพลิงขั้นต้นให้แก่ผู้เช่า โดยวิทยากรผู้ที่ได้รับใบอนุญาตจากกรมสวัสดิการและคุ้มครองแรงงาน เป็นผู้ดำเนินการฝึกอบรม ปีละ 1 ครั้ง
  - 5.2) จัดฝึกซ้อมดับเพลิงและฝึกซ้อมอพยพหนีไฟประจำปีสำหรับผู้เช่า ปีละ 1 ครั้ง
  - 5.3) ทบทวนและการรายงานบัญชีรายชื่อสารเคมีอันตรายและรายละเอียดข้อมูลความปลอดภัยของสารเคมีอันตราย ปีละ 1 ครั้ง
  - 5.4) ตรวจสอบความปลอดภัยของระบบไฟฟ้าและบันทึกผลการตรวจสอบ รับรองระบบไฟฟ้าและบริษัทไฟฟ้า ปีละ 1 ครั้ง
  - 5.5) ตรวจสอบและการทดสอบอุปกรณ์ของลิฟต์ และการทดสอบการรับน้ำหนักของลิฟต์ ปีละ 1 ครั้ง
  - 5.6) ตรวจสอบความปลอดภัยของโครงสร้างอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคาร ปีละ 1 ครั้ง
  - 5.7) ทดสอบประสิทธิภาพการทำงานของระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ปีละ 1 ครั้ง
  - 5.8) ตรวจวัดและวิเคราะห์สภาวะการทำงานเกี่ยวกับระดับแสงสว่างและเสียง ปีละ 1 ครั้ง
  - 5.9) การฝึกซ้อมแผนฉุกเฉินเพื่อเตรียมพร้อมตอบสนองต่อภาวะฉุกเฉิน ปีละ 1 ครั้ง
- จากความมุ่งมั่นในการให้บริการที่แสดงความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค คำนึงถึงประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ด้วยการดำเนินธุรกิจภายใต้หลักธรรมาภิบาล การสร้างสรรค์สังคมอย่างรับผิดชอบต่อ อันเป็นส่วนสำคัญในการพัฒนาอย่างยั่งยืน ส่งผลให้โครงการอาคารสำนักงานกรีฑาหัวเว่ย แอท เอ็มควอเทียร์ และโครงการอาคารสำนักงาน กรีฑาหัวเว่ย แอท ไบเทค ได้รับรางวัลแห่งความสำเร็จจากสถาบันต่างๆ ทั้งในระดับประเทศและระดับสากล ดังนี้
- รางวัลสำนักงานสีเขียว (Green Office) ระดับดีเยี่ยม โดยกรมการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศและสิ่งแวดล้อม
  - รางวัล ASEAN Building Fire Safety Awards โดยวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์ (วสท.)
  - รางวัล Thailand Energy Awards - Energy Conservation Potential โดยกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน
  - รางวัล MEA Energy Award - Saving energy โดยการไฟฟ้านครหลวง (MEA)
  - รางวัล Asia Pacific Property Awards - Best Office Development Thailand โดยสมาคมผู้เช่าพาณิชย์อสังหาริมทรัพย์
  - รางวัล Asia Pacific Property Awards - Highly commended Commercial High-rise Development Thailand โดยสมาคมผู้เช่าพาณิชย์อสังหาริมทรัพย์
  - ISO 45001 Occupational health and safety Management โดย SGS Thailand
  - ISO 50001 Energy Management โดย SGS Thailand

- 6) การจัดการสิ่งแวดล้อม (GRI 302-1, 303-3(2018), 303-4(2018), 303-5(2018), 305-1)
- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้ความสำคัญในการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม และตระหนักดีว่าการดำเนินธุรกิจ มีผลต่อสิ่งแวดล้อมไม่ว่าในใดก็ตามทางหนึ่ง อีกทั้งมีความมุ่งมั่นในการจัดการสิ่งแวดล้อมให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อทุกภาคส่วน โดยดำเนินงานตามแนวทางความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ ได้แก่ การปฏิบัติตามกฎหมาย มุ่งมั่นพัฒนาการดำเนินงาน เพื่อลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง ประเมินและติดตามความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมอย่างสม่ำเสมอ จัดการผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมที่เกิดหรืออาจจะเกิดขึ้น มุ่งมั่นอนุรักษ์ทรัพยากรและใช้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด และเพิ่มศักยภาพด้านสิ่งแวดล้อม ตลอดจนรายงานข้อมูลต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียโดยใช้มาตรฐานระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมเป็นแนวทางในการปฏิบัติ เพื่อตอบสนองต่อความคาดหวังของระบบการจัดการ

สิ่งแวดล้อม ประกอบด้วย การเพิ่มสมรรถนะด้านสิ่งแวดล้อม การดำเนินงานให้สอดคล้องตามกฎหมาย พันธสัญญาที่เกี่ยวข้อง และความสามารถในการบรรลุวัตถุประสงค์ด้านการจัดการสิ่งแวดล้อมขององค์กรเอง เพื่อทำให้เกิดคุณค่าต่อองค์กร ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย อาทิเช่น

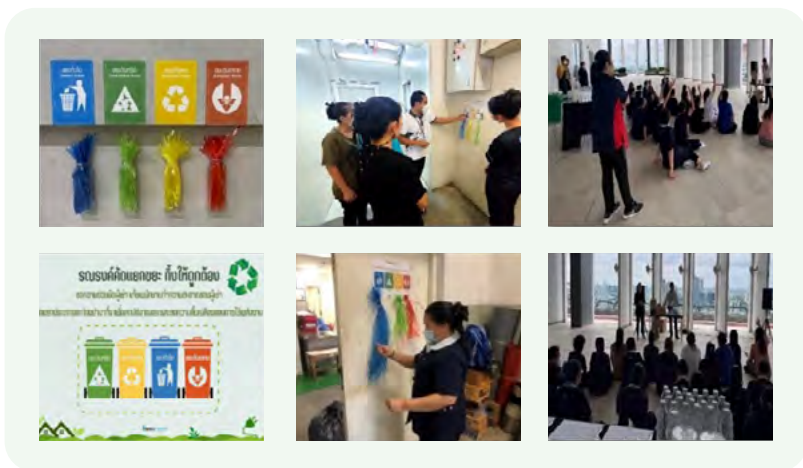
- 6.1) บำรุงรักษาระบบและตรวจวิเคราะห์ระบบบำบัดน้ำเสีย เพื่อตรวจติดตามคุณภาพน้ำเสียประจำเดือน
- 6.2) บำรุงรักษาระบบและตรวจวิเคราะห์ระบบน้ำประปา เพื่อตรวจติดตามคุณภาพน้ำประปาประจำเดือน
- 6.3) ควบคุม ตรวจวัด และรายงานผลการระบายน้ำทิ้งจากอาคาร เดือนละ 1 ครั้ง
- 6.4) รายงานผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย (ทส.1) และรายงานสรุปผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย (ทส.2) เดือนละ 1 ครั้ง

- 6.5) ตรวจวัดและรายงานผลการวิเคราะห์ระดับความเข้มข้นของสารเคมีอันตรายในบรรยากาศ (ปริมาณก๊าซคาร์บอนมอนอกไซด์ ภายในอาคารจอตฤ) ปีละ 2 ครั้ง

มีการดำเนินงานเพื่อให้เกิดความความยั่งยืนด้านพลังงานผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้ความสำคัญในด้านทรัพยากรพลังงาน ดำเนินงานภายใต้ระบบการบริหารจัดการตามมาตรฐานระบบการจัดการพลังงาน (Energy Management System; ISO 50001: 2018) ที่มีความมุ่งมั่นในการใช้พลังงานอย่างรู้คุณค่า ด้วยวิธีการประเมินประสิทธิภาพการใช้พลังงาน วางแผนและควบคุมการใช้อย่างเต็มประสิทธิภาพและเกิดประโยชน์สูงสุด ลดการสูญเสียพลังงานทุกขั้นตอน ดำเนินการตรวจสอบและดูแลการอุปกรณ์ไฟฟ้า เพื่อลดการรั่วไหลของพลังงาน ทำให้ทราบถึงปริมาณการใช้พลังงานและประสิทธิภาพ รวมถึงการติดตาม เฝ้าระวัง และการรายงานผลการปรับปรุงด้านพลังงานและการจัดการโครงการที่เกี่ยวข้องกับการลดการปลดปล่อยปริมาณก๊าซเรือนกระจก เพื่อนำเสนอ สื่อสารไปยังผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง และผู้ที่มีส่วนได้เสีย ให้ใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ สนับสนุนให้เกิดการใช้เทคโนโลยีใหม่ๆ นำไปปฏิบัติได้จริงให้เกิดการปรับปรุงอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน อาทิเช่น

- 6.6) กำหนดโครงการและมาตรการอนุรักษ์พลังงาน ตามพระราชบัญญัติการส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ. 2535
- 6.7) จัดทำรายงานการจัดการพลังงานและตรวจรับรองรายงานการจัดการพลังงาน ปีละ 1 ครั้ง ตามประกาศกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน

มิติด้านการตระหนักรู้สภาวะสิ่งแวดล้อมร่วมกับผู้เช่า โครงการอาคารสำนักงานกรีฑาเวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และโครงการอาคารสำนักงานกรีฑาเวเวอร์ แอท ไบเทค ส่งเสริมกิจกรรมในรูปแบบสำนักงานสีเขียว (Green Office) ตามมาตรฐานกรมการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศและสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เพื่อมุ่งเน้นให้มีการบริหารจัดการสำนักงาน ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุด โดยใช้ทรัพยากรและพลังงานอย่างรู้คุณค่า มีแนวทางในการจัดการของเสียอย่างมีประสิทธิภาพ รวมไปถึงการเลือกใช้วัสดุ อุปกรณ์ เครื่องใช้สำนักงานที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม และปล่อยก๊าซเรือนกระจกออกมาในปริมาณต่ำ การปรับเปลี่ยนพฤติกรรมและการมีส่วนร่วมของพนักงานและลูกค้า อันนำไปสู่การผลิตและบริการที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน





ผลจากการให้ความสำคัญในการดำเนินด้านสิ่งแวดล้อมและการจัดการพลังงาน ทำให้โครงการอาคารสำนักงาน ภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และโครงการอาคารสำนักงานภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค สามารถปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้พลังงานในอาคาร มุ่งเน้นส่งเสริมให้อาคารมีการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพผ่านเกณฑ์ประเมินด้านการใช้พลังงานไฟฟ้า MEA Index (Management of Energy Achievement Index) เป็นตัวชี้วัดระดับการใช้พลังงาน และมาตรฐานด้านคุณภาพอากาศภายในอาคาร (Indoor Air Quality : IAQ) ซึ่งจะตรวจวัดในพารามิเตอร์ต่างๆ เช่น CO, CO2, PM2.5, PM10, TVOC, Formaldehyde ตามหลักมาตรฐานสากลซึ่งเป็นที่ยอมรับได้ในระดับประเทศ

ผลจากการดำเนินงานตามนโยบายด้านสิ่งแวดล้อมอย่างเป็นระบบ การใช้นโยบาย Green Policy ในการจัดซื้อจัดจ้าง (Green Procurement) การบริหารอาคารโดยการลดใช้ทรัพยากร การอนุรักษ์พลังงานอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการจัดสภาพแวดล้อมของอาคารสถานที่ที่มีความสะอาด เป็นระเบียบ มีมาตรการด้านความปลอดภัยที่ดี และการจัดกิจกรรมให้พนักงานมีส่วนร่วม และสร้างจิตสำนึกในการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง อันเกิดจากความร่วมมือของพนักงานทุกคนที่มีส่วนร่วมในการปรับเปลี่ยนพฤติกรรม มุ่งลดการใช้พลังงาน และใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ เป็นแรงสนับสนุนให้องค์กรบรรลุเป้าหมายความยั่งยืนอย่างแท้จริง อีกทั้งยังเป็นการสะท้อนความมุ่งมั่นการดำเนินงานที่ยึดหลักความยั่งยืน เพื่อสร้างความสมดุลด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล (Environmental, Social and Governance: ESG) ของตลาดหลักทรัพย์ฯ ในทุกมิติ



## 7) นวัตกรรมและการเผยแพร่นวัตกรรม

ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความตระหนักและให้ความสำคัญกับการรักษาและเพิ่มศักยภาพของอาคารสำนักงานของกองทรัสต์เพื่อให้อาคารสำนักงานอยู่ในสภาพดี และสามารถแข่งขันในตลาดอาคารสำนักงานภายใต้สภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงจากปัจจัยต่างๆ ด้วยการนำนวัตกรรมที่เหมาะสมมาประยุกต์ใช้เพื่อประสิทธิภาพการดำเนินการอันเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ ด้วยแนวคิด ชีวิตที่ดีกว่าในเมืองไร้คาร์บอน (Better Life in Low Carbon City) ซึ่งความหมายของคำนี้ก็คือ การตั้งเป้าหมายในการไม่ปล่อยก๊าซเรือนกระจกสู่ชั้นบรรยากาศเพิ่มเติม เพื่อป้องกันไม่ให้อากาศโลกร้อนเพิ่มมากขึ้น จากปัญหาที่กำลังเผชิญอยู่ ณ ปัจจุบัน เป็นการแก้ไขปัญหาคarbon footprint ที่ทำได้อย่างยั่งยืน แสดงถึงความรับผิดชอบต่อโลก แล้วยังเป็นการส่งเสริมสิ่งแวดล้อมรอบตัวให้ดีขึ้นอีก อาทิเช่น การสร้างอาคารที่คำนึงถึงสิ่งแวดล้อม หรือการเพิ่มพื้นที่สีเขียวไว้ยังบริเวณที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน

ตลอดจนเล็งเห็นถึงความสำคัญจากผลกระทบที่อาจจะก่อให้เกิดปัญหาขึ้นในอนาคต ที่เกี่ยวกับการเพิ่มคาร์บอน จึงได้ให้ความสำคัญในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก โดยออกแบบตัวอาคารที่สอดคล้องกับหลักธรรมชาติ การเลือกใช้เทคโนโลยีที่มีประสิทธิภาพ และการเพิ่มพื้นที่สีเขียวในพื้นที่สำนักงาน ควบคุมการใช้พลังงานภายในอาคาร เลือกใช้นวัตกรรมทำความเย็นที่มีประสิทธิภาพและทันสมัย ควบคุมคุณภาพอากาศภายในอาคาร ตามมาตรฐาน WHO (World Health Organization) พร้อมทั้งได้รับการรับรองจาก MEA Energy Award

การพัฒนาโดยนำ New Technology Quality เพื่อมอบคุณภาพชีวิตที่เหนือกว่า ด้วยเทคโนโลยีทันสมัย เช่น ระบบไฟอัจฉริยะ Smart Lighting ที่จะเข้ามาเป็นตัวช่วยในการจัดการ การใช้พลังงานไฟฟ้าได้อย่างสะดวกสบาย ด้วยความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาการให้บริการด้านอาคารสำนักงานสู่มาตรฐานสากลตอบโจทย์การทำงานด้วย

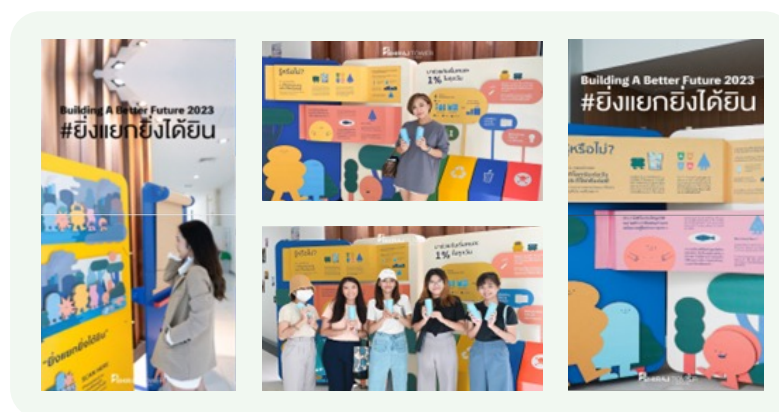
สภาพแวดล้อมที่ดีและประหยัดพลังงาน และเป็นต้นแบบในการนำวัสดุกระจกแผ่นรังสีต่ำเพื่อลดการใช้พลังงาน และมลภาวะทางเสียง ด้วยกระจกโปร่งใสแบบ Low E และกระจกลดการสะท้อนแสง Reflective ตอบสนองความต้องการของผู้เช่า รวมถึงการใส่ใจดูแล ควบคุมความปลอดภัยในการเข้าออกอาคาร ด้วยเทคโนโลยีจดจำใบหน้า Face Recognition System in the Turnstile และรักษาความปลอดภัยด้วยระบบกล้องวงจรปิด 24 ชั่วโมง ที่ช่วยคัดกรองบุคคลเข้าสู่อาคาร เพิ่มความปลอดภัยให้ทุกคนภายในอาคารมากขึ้น เพิ่มความเป็นระเบียบเรียบร้อยในการเข้า-ออก เพื่อความน่าเชื่อถือได้ในเรื่องความปลอดภัยที่ผสมผสานชีวิตการทำงานและชีวิตส่วนตัวของคนทำงานให้เป็นส่วนเดียวกันได้อย่างลงตัว

8) กิจกรรมความรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibility; CSR) และการบริหารลูกค้าสัมพันธ์(Customer Relationship Management; CRM)

ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีความเชื่อมั่นในแนวทางที่ธุรกิจจะสามารถดำรงอยู่และเติบโตได้ ต้องพึ่งพาสังคมและทรัพยากรที่มีอยู่ ธุรกิจที่เติบโตขึ้นจึงมีส่วนที่ต้องรับผิดชอบต่อสังคม และตอบแทนสังคม ที่ให้การสนับสนุนและทรัพยากรที่ธุรกิจได้ใช้ไป จึงได้ให้ความสำคัญกับกิจกรรมเพื่อสังคม หรือ กิจกรรม CSR (Corporate Social Responsibility) ภายใต้แนวคิดในการรับผิดชอบต่อสังคมสิ่งแวดล้อม ควบคู่กับการบริหารลูกค้าสัมพันธ์ CRM (Customer Relationship Management) เพื่อร่วมเป็นส่วนหนึ่งของพลังสร้างสรรค์สังคม ให้พัฒนาเคียงคู่ไปกับการดำเนินธุรกิจ

กิจกรรมความรับผิดชอบต่อสังคมและการบริหารลูกค้าสัมพันธ์ในช่วงปี พ.ศ. 2566 ที่มีการดำเนินงานภายในโครงการอาคารสำนักงานกรีฑาหัวเว่ย แอท เอ็มควอเทียร์ และ โครงการอาคารสำนักงาน กรีฑาหัวเว่ย แอท ไบเทค ประกอบด้วยกิจกรรมดังนี้

นิทรรศการ Building A Better Future 2023: ยิ่งแยกยิ่งได้ยืน เป็นนิทรรศการเกี่ยวกับการแยกประเภทขยะ ขั้นตอนการจัดการก่อนนำมาทิ้งและรีไซเคิล ผ่านการถ่ายทอดเรื่องราว การลดขยะพลาสติก และพยายามสื่อให้เห็นถ้าหากไม่รีไซเคิลให้ถูกวิธี พลาสติกเหล่านั้นจะรีไซเคิลตัวเอง แล้วกลับมาอยู่ในร่างกายของเรา เป็นการเล่าเรื่องราวของการแยกประเภทขยะให้ออกมาในรูปแบบที่เข้าใจง่าย ผ่านศิลปินนักวาดภาพประกอบชื่อดัง (ชนิดา อาริวัฒน์สมบัติ) มาช่วยออกแบบงานศิลป์ให้ออกมาน่าสนใจ ร้อยเรียงเรื่องราวได้กระชับ และการได้รับไอเดียจากลูกค้าในอาคาร ที่มาร่วมแชร์ไอเดียวิธีการรักษ์โลกในแบบของตัวเอง พร้อมรับป้องกันน้ำดื่มรักษ์โลก ที่สามารถนำไปรีไซเคิลได้ 100% ช่วยลดคาร์บอนฟุตพริ้นท์ที่เป็นต้นเหตุของโลกร้อน



World Clean-up Day: กิจกรรมส่งเสริมร่วมกับลูกค้า ทำกิจกรรมจิตอาสาทำความสะอาด บริเวณโครงการอาคารสำนักงานกรีฑาหัวเว่ย แอท เอ็มควอเทียร์ โดยเฉพาะขยะประเภทบุหรี ซึ่งเป็นขยะที่ค้นพบมากที่สุดบริเวณชายหาด และเป็นหนึ่งในสาเหตุที่เข้าไปติดในท่อระบายน้ำ เนื่องจากขยะจากบุหรี ประกอบด้วยสารพิษและสารก่อมะเร็ง ซึ่งสามารถปนเปื้อนในสิ่งแวดล้อมและแหล่งน้ำได้ สามารถทำให้น้ำสะอาดมีพิษ รวมถึงพลาสติกในกันกรองบุหรีเป็นวัสดุที่ไม่ย่อยสลาย ใช้เวลาในการย่อยสลายค่อนข้างนาน จึงมีโอกาสก่อให้เกิดปัญหาต่อสิ่งแวดล้อมในระยะยาว และด้วยเหตุที่ขยะประเภทนี้มีขนาดเล็กจึงมักถูกละเลย และพบได้แทบทุกบริเวณที่มีกิจกรรมของมนุษย์ อีกทั้งยังง่ายต่อการถูกชะพาาลงสู่แหล่งน้ำและทะเล



กิจกรรม Happy Dance: โดยการเชิญชวนลูกค้าอาคารสำนักงาน ร่วมออกกำลังกายหลังเลิกงานเพื่อเสริมสร้างสุขภาพให้แข็งแรง มอบสมุดูให้กับชีวิตการทำงาน เกิดสุขภาพดีในสถานที่ทำงาน ตลอดจนพนักงานและลูกค้ามีพฤติกรรมออกกำลังกายที่ถูกต้องและต่อเนื่อง มีผลต่อคุณภาพชีวิตที่ดี



Zero Waste ฉบับชาวออฟฟิศ: เป็นกิจกรรมการแยกขยะตั้งแต่ต้นทางให้กับลูกค้าอย่างต่อเนื่อง ก่อให้เกิดเป็นกิจวัตรประจำวันของการใช้ชีวิต ทั้งนี้ขณะที่ผ่านการคัดแยกจะนำไปสู่วัสดุที่นำกลับมาใช้ใหม่ เป็นการส่งคืนวัสดุกลับสู่กระบวนการผลิตผ่านวงจรของการมีส่วนร่วมในชีวิตประจำวันของสังคม รวมถึงการบริจาคผ่านมูลนิธิต่างๆ ที่นำไปใช้ประโยชน์ได้แทนที่จะทิ้งวัสดุเหล่านั้นไปยังถังขยะและมีจุดจบที่หลุมฝังกลบ เพราะหัวใจหลักของ Zero Waste คือการกำจัดขยะตั้งแต่ต้นทาง ชาวออฟฟิศจึงสามารถช่วยสร้างโลกให้ไร้มลพิษได้ด้วย Start Today Save Tomorrow



ผลจากการดำเนินกิจกรรมต่างๆ นั้น ทำให้สามารถระบุถึงโอกาสและความเสี่ยงในกิจกรรมที่องค์กรดำเนินอยู่ ทำให้ทราบถึงส่วนงานบริหารโดยรวมที่ควรได้รับการปรับปรุง เพิ่มความผูกพันของพนักงานและลูกค้า มีส่วนในการดึงดูดบุคลากรใหม่ๆ ที่สนใจเข้าร่วมงาน ส่งเสริมให้เกิดนวัตกรรมและสร้างสรรค์วิธีดำเนินงานที่ดีกว่าในปัจจุบัน ช่วยเพิ่มชื่อเสียง ความภาคภูมิใจของลูกค้า และความนับถือในชุมชน ทำให้ได้มาซึ่งความได้เปรียบทางการแข่งขันในอนาคต



## รายงานตัวชี้วัดการดำเนินงานด้านความยั่งยืน จากมิติสิ่งแวดล้อม สังคม และ ธรรมาภิบาล

เกี่ยวกับรายงานนี้ :

ปีที่เริ่มจัดเก็บข้อมูล : ปี พ.ศ. 2565 ระยะเวลาในการเก็บข้อมูล : 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2566

เกณฑ์ชี้วัดในการจัดเก็บข้อมูล : เกณฑ์ชี้วัด Global Reporting Initiative (GRI) ซึ่งจัดทำขึ้นโดยองค์การแห่งความริเริ่มว่าด้วยการรายงานสากล

ขอบเขตของข้อมูลที่เปิดเผย :

อาคารบริหารทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และ อาคารบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทค

ผู้ให้การรับรองข้อมูล : รายงานนี้จัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวบรวมข้อมูลจากผู้บริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยเริ่มการจัดเก็บรวบรวมข้อมูลในปี พ.ศ.2565 เป็นต้นมา อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์มีแนวคิดในการรวบรวมข้อมูลในปีต่อไปเพื่อนำมาใช้เป็นข้อมูลอ้างอิงในการพัฒนาปรับปรุงผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืนตามนโยบาย และจัดหาผู้ให้การรับรองข้อมูลอย่างถูกต้องในอนาคต เมื่อมีการรวบรวมข้อมูลมากขึ้น

### ด้านสิ่งแวดล้อม

#### พลังงาน

**GRI 302-1 การใช้พลังงานภายในองค์กร** เปิดเผยตัวเลขการใช้พลังงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน อาคารบริหารทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และ อาคารบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทค แสดงตัวเลขการใช้พลังงานจากพลังงานไฟฟ้าที่ซื้อมาใช้ภายในองค์กรและพลังงานจากน้ำมันดีเซลที่ซื้อมาใช้ภายในองค์กรเพื่อใช้สำหรับการทดสอบเครื่องจักรและอุปกรณ์ภายในอาคาร โดยในปี 2566 นี้ มีการใช้พลังงานไฟฟ้ามากขึ้น เนื่องจากมีผู้เช่ามาใช้พื้นที่ในอาคารจำนวนที่มากขึ้น อย่างไรก็ตาม ทางผู้จัดการกองทรัสต์มุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจที่คำนึงถึงสิ่งแวดล้อม รวมทั้งมีแผนพัฒนาในการใช้พลังงานจากแหล่งพลังงานหมุนเวียนมากยิ่งขึ้น



GRI	SDGs	ประเภทของข้อมูล	หน่วย	2565		2566	
				อาคาร กรีฑาเวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์	อาคาร กรีฑาเวเวอร์ แอท ไบเทค	อาคาร กรีฑาเวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์	อาคาร กรีฑาเวเวอร์ แอท ไบเทค
302-1	Goal #7	การใช้พลังงานภายในองค์กร					
		จากแหล่งพลังงานที่ใช้แล้วหมดไป (Non-Renewable Energy Sources)					
		พลังงานไฟฟ้า ทั้งหมดที่ซื้อมาใช้ ภายในองค์กร	เมกะวัตต์-ชั่วโมง	9,189.00	6,450.89	10,177.00	6,797.03
		น้ำมันดีเซลที่ซื้อมา ใช้ภายในองค์กร	เมกะวัตต์-ชั่วโมง	5.84	5.26	6.10	5.60
302-3	Goal #7	ความเข้มข้นของการใช้พลังงาน					
		ความเข้มข้นของ การใช้พลังงาน ต่อ พื้นที่ใช้สอย	เมกะวัตต์-ชั่วโมง ต่อ ตรม.	0.18	0.20	0.17	0.19
		อัตราส่วนร้อยละ ความเข้มข้นของ การใช้พลังงาน ต่อ พื้นที่ใช้สอย	%	-	-	-	-
		การใช้สอยพื้นที่ภายในองค์กร					
		พื้นที่ใช้สอยทั้งหมด	ตารางเมตร	49,732.00	32,000.00	59,261.08	35,389.33

### การใช้ทรัพยากรน้ำตามประเภทของแหล่งน้ำ

**GRI 303-3(2018) ปริมาณน้ำที่ดื่มมาใช้ทั้งหมด** เปิดเผยตัวเลขปริมาณของน้ำซึ่งถูกดึงมาใช้ภายในอาคารกรีฑาเวเวอร์แอท เอ็มควอเทียร์ และ อาคารกรีฑาเวเวอร์แอท ไบเทค แหล่งน้ำทั้งหมดที่ดื่มมาใช้มาจากน้ำประปานครหลวงเป็นหลัก โดยปริมาณน้ำที่ดื่มใช้แต่ละครั้งจะมีการตรวจคุณภาพของน้ำโดยวัดค่า TDS (Total dissolved solids) ไม่เกิน 1,000mg/l

GRI	SDGs	ประเภทของข้อมูล	หน่วย	2565		2566	
				อาคาร กรีฑาเวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์	อาคาร กรีฑาเวเวอร์ แอท ไบเทค	อาคาร กรีฑาเวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์	อาคาร กรีฑาเวเวอร์ แอท ไบเทค
303-3 (2018)	Goal #6	การใช้ทรัพยากรน้ำแยกตามประเภทของแหล่งน้ำ					
		ปริมาณน้ำที่ดื่มมาใช้ทั้งหมด					
		ปริมาณน้ำที่ ดื่มมาใช้จากแหล่ง Freshwater (TDS ≤ 1,000 mg/l)	ลูกบาศก์เมตร	350,677.00	39,332.00	376,967.00	45,389.00
		ปริมาณน้ำที่ ดื่มมาใช้จาก Third- party water (แหล่ง Freshwater) (น้ำประปา- ใบแจ้งหนี้)	ลูกบาศก์เมตร	350,677.00	39,332.00	376,967.00	45,389.00



**GRI 303-4(2018) การปล่อยน้ำ** เปิดเผยตัวเลขปริมาณของน้ำซึ่งถูกปล่อยจากอาคารบริหารทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และ อาคารบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทค โดยปริมาณน้ำที่ปล่อยออกสู่ภายนอกองค์กร จะมีการส่งน้ำเสียไปที่ระบบบำบัดน้ำเสียก่อนที่จะปล่อยน้ำออกตามแหล่งน้ำจืด (Freshwater) ที่มีความเข้มข้นของค่า TDS; Total dissolved solids (ค่าปริมาณของแข็ง สารอนินทรีย์และอินทรีย์ทั้งหมดที่ละลายอยู่ในน้ำ) ไม่เกิน 1,000 มิลลิกรัมต่อลิตร โดยเป็นการปล่อยสู่แหล่งน้ำผิวดิน (Surface Water) ทั้งหมด

GRI	SDGs	ประเภทของข้อมูล	หน่วย	2565		2566	
				อาคาร ทริศทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์	อาคาร ทริศทาวเวอร์ แอท ไบเทค	อาคาร ทริศทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์	อาคาร ทริศทาวเวอร์ แอท ไบเทค
303-4 (2018)	Goal #6	การปล่อยน้ำ					
		ปริมาณน้ำที่ปล่อยออกจากบริษัททั้งหมด					
		ปริมาณน้ำ ที่ปล่อยออก ตามแหล่ง Freshwater (TDS ≤ 1,000 mg/l)	ลูกบาศก์เมตร	258,699.00	31,465.60	301,573.60	36,311.20
		ปริมาณน้ำที่ ปล่อยสู่แหล่งน้ำ Surface water	ลูกบาศก์เมตร	258,699.00	31,465.60	301,573.60	36,311.20

**GRI303-5(2018) การใช้น้ำภายในองค์กร** เปิดเผยตัวเลขปริมาณของน้ำซึ่งถูกใช้ภายในอาคารบริหารทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และ อาคารบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทค จากข้อมูล GRI 303-3(2018) ปริมาณน้ำที่ดึงมาใช้ทั้งหมด โดยปริมาณน้ำที่ปล่อยออกจากข้อมูล GRI 303-4(2018) การปล่อยน้ำ มีปริมาณน้อยกว่า น้ำที่ดึงเข้ามาใช้ เนื่องจากน้ำบางส่วนได้นำไปกักเก็บไว้และรดน้ำต้นไม้

GRI	SDGs	ประเภทของข้อมูล	หน่วย	2565		2566	
				อาคาร ทริศทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์	อาคาร ทริศทาวเวอร์ แอท ไบเทค	อาคาร ทริศทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์	อาคาร ทริศทาวเวอร์ แอท ไบเทค
303-5 (2018)	Goal #6	การใช้น้ำภายในองค์กร					
		ปริมาณการใช้น้ำ ภายในองค์กร	ลูกบาศก์เมตร	350,677.00	39,332.00	376,967.00	45,389.00

## การปล่อยมลพิษ

**GRI 305-1** ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางตรง (ขอบเขต1) เช่นการใช้พลังงานเชื้อเพลิง/การรั่วซึม รั่วไหล, **GRI 305-2** ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อม จากการใช้พลังงาน (ขอบเขต2), **GRI 305-3** ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อมจากแหล่งอื่นๆ (ขอบเขต3), **GRI 305-4** ค่าความเข้มข้นการปล่อยก๊าซเรือนกระจก

เปิดเผยตัวเลขปริมาณของก๊าซเรือนกระจกซึ่งถูกปล่อยออกจากอาคารบริหารทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และ อาคารบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทค ปริมาณการปล่อยมลพิษขอบเขตที่ 1, 2, 3 แบ่งเป็น 1) ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางตรง ขอบเขตที่ 1 (จากการใช้พลังงานเผาไหม้) 2) ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อม ขอบเขตที่ 2 (จากการ



ใช้พลังงานไฟฟ้า) 3) ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อมจากแหล่งอื่น ขอบเขตที่ 3 ได้แก่ พลังงานไฟฟ้าที่ขายให้กับผู้เช่า การใช้น้ำประปา การกำจัดของเสียภายนอกองค์กร ซึ่งในปี 2566 อาคารกรีฑาหัวเว่ย แอท เอ็มควอเทียร์ และอาคารกรีฑาหัวเว่ย แอท ไบเทค มีค่าความเข้มข้นของปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางตรง (ขอบเขตที่ 1, 2 และ 3) ต่อพื้นที่ลดลงจากปี 2565

GRI	SDGs	ประเภทของข้อมูล	หน่วย	2565		2566	
				อาคาร กรีฑาหัวเว่ย แอท เอ็มควอเทียร์	อาคาร กรีฑาหัวเว่ย แอท ไบเทค	อาคาร กรีฑาหัวเว่ย แอท เอ็มควอเทียร์	อาคาร กรีฑาหัวเว่ย แอท ไบเทค
305	Goal #3#12#13 #14#15	การปล่อยมลพิษ	ตัน คาร์บอนไดออกไซด์ เทียบเท่า	6,905.33	3,887.74	7,525.01	4,085.88
305-1	Goal #3#12#13 #14#15	ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางตรง (ขอบเขต1) เช่น การใช้พลังงานเชื้อเพลิง/การรั่วซึมรั่วไหล	ตัน คาร์บอนไดออกไซด์ เทียบเท่า	1,728.22	352.43	1,878.62	384.22
305-2	Goal #3#12#13 #14#15	ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อมจากการใช้พลังงาน (ขอบเขต2)	ตัน คาร์บอนไดออกไซด์ เทียบเท่า	3,514.67	2,377.11	3,749.98	2,504.55
305-3	Goal #3#12#13 #14#15	ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อมจากแหล่งอื่น (ขอบเขต3)	ตัน คาร์บอนไดออกไซด์ เทียบเท่า	1,662.45	1,158.20	1,896.40	1,197.11
		พลังงานไฟฟ้าที่ขายให้กับผู้เช่า	ตัน คาร์บอนไดออกไซด์ เทียบเท่า	1,078.92	847.69	1,337.50	893.29
		การใช้น้ำประปา	ตัน คาร์บอนไดออกไซด์ เทียบเท่า	278.72	31.26	299.61	36.08
		การกำจัดของเสียภายนอกองค์กร	ตัน คาร์บอนไดออกไซด์ เทียบเท่า	304.81	279.25	259.29	267.74
305-4	Goal #13 #14#15	ค่าความเข้มข้นการปล่อยก๊าซเรือนกระจก					
		ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางตรง (ขอบเขต1) ต่อพื้นที่	ตัน คาร์บอนไดออกไซด์ เทียบเท่า/ตร.ม.	0.035	0.011	0.032	0.011



GRI	SDGs	ประเภทของข้อมูล	หน่วย	2565		2566	
				อาคาร กรีฑาเวเวอร์ แอก เอ็มควอเทียร์	อาคาร กรีฑาเวเวอร์ แอก ไบเทค	อาคาร กรีฑาเวเวอร์ แอก เอ็มควอเทียร์	อาคาร กรีฑาเวเวอร์ แอก ไบเทค
		ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางตรง (ขอบเขต2) ต่อพื้นที่	ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า/ตร.ม.	0.071	0.074	0.063	0.071
		ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางตรง (ขอบเขต3) ต่อพื้นที่	ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า/ตร.ม.	0.033	0.036	0.032	0.034
		ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางตรง (ขอบเขต1,2และ3) ต่อพื้นที่	ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า/ตร.ม.	0.139	0.121	0.127	0.115
		<b>การใช้สอยพื้นที่ภายในองค์กร</b>					
		พื้นที่ใช้สอยทั้งหมด	ตารางเมตร	49,732.00	32,000.00	59,261.08	35,389.33

## ด้านสังคม

### การจ้างงาน

**GRI401-1 การจ้างพนักงานใหม่และการลาออกของพนักงาน** จากข้อมูล ณ วันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2566 ผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัท กรีฑา รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ได้มีการว่าจ้างพนักงานใหม่ทั้งหมด 7 ราย เพศชาย 1 คน เพศหญิง 6 คน โดยช่วงอายุของพนักงานใหม่ทั้ง 7 ราย แบ่งเป็นอายุต่ำกว่า 30 ปี 1 คน คิดเป็นร้อยละ 10 ของจำนวนพนักงานทั้งหมด และ อายุระหว่าง 30-50 ปี 6 คน คิดเป็นร้อยละ 60 ของจำนวนพนักงานทั้งหมด สำหรับการจ้างพนักงานใหม่แยกตามระดับแบ่งเป็นพนักงานในระดับ Senior Management 1 ราย, ระดับ Middle Management 1 ราย, ระดับ Manager 3 ราย, ระดับ Supervisor 1 ราย และระดับ Officer 1 ราย

GRI	SDGs	ประเภทของข้อมูล	หน่วย	2565		2566	
401-1	Goal #5#8#10	การจ้างพนักงานใหม่และการลาออกของพนักงาน					
		การจ้างพนักงานใหม่แยกตามช่วงอายุ	คน	ชาย	หญิง	ชาย	หญิง
		จำนวนพนักงานใหม่ทั้งหมด	คน	1	2	1	6
		อายุต่ำกว่า 30 ปี	คน	1	1	0	1
		อายุระหว่าง 30-50 ปี	คน	0	1	1	5
		อายุมากกว่า 50 ปี	คน	0	0	0	0
		การจ้างพนักงานใหม่แยกตามระดับ	คน	ชาย	หญิง	ชาย	หญิง
		จำนวนพนักงานใหม่ที่อยู่ในระดับ Top Management	คน	0	0	0	0
		จำนวนพนักงานใหม่ที่อยู่ในระดับ Senior Management	คน	0	0	1	0
		จำนวนพนักงานใหม่ที่อยู่ในระดับ Middle Management	คน	0	0	0	1



GRI	SDGs	ประเภทของข้อมูล	หน่วย	2565		2566	
		จำนวนพนักงานใหม่ที่อยู่ในระดับ Manager	คน	0	1	0	3
		จำนวนพนักงานใหม่ที่อยู่ในระดับ Supervisor	คน	0	0	0	1
		จำนวนพนักงานใหม่ที่อยู่ในระดับ Officer	คน	1	1	0	1
		การลาออกของพนักงานแยกตามช่วงอายุ	คน	ชาย	หญิง	ชาย	หญิง
		จำนวนพนักงานลาออกทั้งหมด	คน	ชาย	หญิง	ชาย	หญิง
		อายุต่ำกว่า 30 ปี	คน	0	2	1	1
		อายุระหว่าง 30-50 ปี	คน	0	2	2	3
		อายุมากกว่า 50 ปี	คน	0	0	0	0

**GRI401-3 การลาเพื่อเลี้ยงดูบุตร** จากข้อมูล ณ วันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2566 ผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด มีจำนวนพนักงานทั้งสิ้น 3 คนที่มีสิทธิในการลาเลี้ยงดูบุตร โดยในปี 2566 ที่ผ่านมามีพนักงานใช้สิทธิในการลาเลี้ยงดูบุตร

GRI	SDGs	ประเภทของข้อมูล	หน่วย	2565		2566	
401-3	Goal #5 #8	การลาเพื่อเลี้ยงดูบุตร * (ไม่นับรวมกรรมการบริษัท)		ชาย	หญิง	ชาย	หญิง
		พนักงานทั้งหมดที่มีสิทธิในการลาเลี้ยงดูบุตร	คน	1	2	0	3
		พนักงานทั้งหมดที่ใช้สิทธิในการลาเลี้ยงดูบุตร	คน	0	1	0	0
		พนักงานที่กลับมาทำงานหลังจากใช้สิทธิในการลาเลี้ยงดูบุตร	คน	0	1	0	0
		พนักงานที่กลับมาทำงานหลังจากใช้สิทธิในการลาเลี้ยงดูบุตรแล้วและยังคงทำงานต่ออีก 12 เดือน	คน	0	0	0	0
		จำนวนพนักงานที่ใช้สิทธิลาคลอด	คน	0	0	0	0
		จำนวนพนักงานที่กลับมาทำงานหลังจากใช้สิทธิลาคลอด	คน	0	0	0	0
		พนักงานที่กลับมาทำงานหลังจากใช้สิทธิในการลาคลอดแล้วและยังคงทำงานต่ออีกเกินกว่า 12 เดือน	คน	0	0	0	0

## สุขภาพและความปลอดภัยในที่ทำงาน

**GRI403-9(2018) การบาดเจ็บจากการทำงาน** จากข้อมูล ณ วันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2566 จากรายงานของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ ระหว่างปฏิบัติงานภายในอาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และ อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค มีจำนวนการบาดเจ็บจากการทำงาน 0 ครั้ง และอัตราการบาดเจ็บจากการทำงาน 0 ครั้ง/ชั่วโมงการทำงาน เช่นเดียวกันกับข้อมูล ของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในระหว่างปฏิบัติงาน มีจำนวนการบาดเจ็บจากการทำงาน 0 ครั้ง และอัตราการบาดเจ็บจากการทำงาน 0 ครั้ง/ชั่วโมงการทำงาน

GRI	SDGs	ประเภทของข้อมูล	หน่วย	2565		2566	
403-9 (2018)	Goal #3 #8 #16	การบาดเจ็บจากการทำงาน		ชาย	หญิง	ชาย	หญิง
		จำนวนการบาดเจ็บจากการทำงาน	ครั้ง	0	0	0	0
		อัตราการบาดเจ็บจากการทำงาน	ครั้ง / ชั่วโมงการทำงาน	0	0	0	0

## การฝึกอบรมและพัฒนาศักยภาพของพนักงาน

**GRI404-1 การฝึกอบรมของพนักงาน, GRI404-3 การประเมินผลการปฏิบัติงานและการประเมินความก้าวหน้าทางอาชีพของพนักงาน** จากข้อมูล ณ วันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2566 อัตราพนักงานทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัท ภิรัช รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ที่ได้รับการประเมินผลการปฏิบัติงานและการประเมินความก้าวหน้าทางอาชีพแยกตามระดับดังนี้

GRI	SDGs	ประเภทของข้อมูล	หน่วย	2565		2566	
404-3	Goal #5#8#10	การประเมินผลการปฏิบัติงานและการประเมินความก้าวหน้าทางอาชีพของพนักงาน		ชาย	หญิง	ชาย	หญิง
		อัตราพนักงานที่ได้รับประเมินผลการปฏิบัติงานและการประเมินความก้าวหน้าทางอาชีพของพนักงานแยกตามระดับ	% ต่อพนักงานทั้งหมด	ชาย	หญิง	ชาย	หญิง
		อัตราพนักงานทั้งหมดที่ได้รับประเมินผลการปฏิบัติงานและการประเมินความก้าวหน้าทางอาชีพ	% ต่อพนักงานทั้งหมด	ชาย	หญิง	ชาย	หญิง
		ผู้บริหารระดับสูง	% ต่อพนักงานทั้งหมด	-	-	-	-
		ผู้บริหารระดับอาวุโส	% ต่อพนักงานทั้งหมด	10%	-	10%	-
		ผู้บริหารระดับกลาง	% ต่อพนักงานทั้งหมด	-	-	-	-
		ผู้จัดการ	% ต่อพนักงานทั้งหมด	-	20%	-	20%
		หัวหน้างาน	% ต่อพนักงานทั้งหมด	20%	20%	10%	20%
		เจ้าหน้าที่/บุคลากรทั่วไป	% ต่อพนักงานทั้งหมด	10%	20%	-	20%





## ความหลากหลายและโอกาสที่เท่าเทียมกัน

### GRI405-1 ความหลากหลายของหน่วยงานกำกับดูแลและพนักงาน

จากข้อมูล ณ วันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2566 ผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด มีจำนวนพนักงานทั้งหมด 20 คน (เพศชาย 5 คน เพศหญิง 15 คน) แบ่งออกเป็นคณะกรรมการบริษัท 2 คน กรรมการอิสระ 2 คน และพนักงานแยกตามระดับงาน 16 คน

GRI	SDGs	ประเภทของข้อมูล	หน่วย	2565		2566	
405-1	Goal#5 #8	ความหลากหลายของพนักงานและระดับของพนักงาน		ชาย	หญิง	ชาย	หญิง
		จำนวนพนักงานแยกตามระดับและแยกตามช่วงอายุ	คน	4	9	5	15
		คณะกรรมการบริษัท	คน	ชาย	หญิง	ชาย	หญิง
		อายุต่ำกว่า 30 ปี	คน	0	0	0	0
		อายุระหว่าง 30-50 ปี	คน	0	1	0	1
		อายุมากกว่า 50 ปี	คน	0	2	1	2
		ผู้บริหารระดับสูง	คน	ชาย	หญิง	ชาย	หญิง
		อายุต่ำกว่า 30 ปี	คน	0	0	0	0
		อายุระหว่าง 30-50 ปี	คน	1	0	1	0
		อายุมากกว่า 50 ปี	คน	0	0	0	0
		ผู้บริหารระดับอาวุโส	คน	ชาย	หญิง	ชาย	หญิง
		อายุต่ำกว่า 30 ปี	คน	0	0	0	0
		อายุระหว่าง 30-50 ปี	คน	0	0	1	0
		อายุมากกว่า 50 ปี	คน	0	0	0	0
		ผู้บริหารระดับกลาง	คน	ชาย	หญิง	ชาย	หญิง
		อายุต่ำกว่า 30 ปี	คน	0	0	0	0
		อายุระหว่าง 30-50 ปี	คน	0	0	0	2
		อายุมากกว่า 50 ปี	คน	0	0	0	0
		ผู้จัดการ	คน	ชาย	หญิง	ชาย	หญิง
		อายุต่ำกว่า 30 ปี	คน	0	0	0	0
		อายุระหว่าง 30-50 ปี	คน	0	2	0	3
		อายุมากกว่า 50 ปี	คน	0	0	0	0
		หัวหน้างาน	คน	ชาย	หญิง	ชาย	หญิง
		อายุต่ำกว่า 30 ปี	คน	1	0	0	0
		อายุระหว่าง 30-50 ปี	คน	1	2	1	4
		อายุมากกว่า 50 ปี	คน	0	0	0	0
		เจ้าหน้าที่/บุคลากรทั่วไป	คน	ชาย	หญิง	ชาย	หญิง
		อายุต่ำกว่า 30 ปี	คน	1	2	1	3
		อายุระหว่าง 30-50 ปี	คน	0	0	0	0
		อายุมากกว่า 50 ปี	คน	0	0	0	0

**คณะกรรมการบริษัทและกรรมการอิสระ** ของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อจำแนกตามช่วงอายุ คณะกรรมการบริษัทในช่วงอายุ 30 — 50 ปี เพศหญิง จำนวน 1 คน ช่วงอายุมากกว่า 50 ปี เป็นคณะกรรมการบริษัท เพศหญิง จำนวน 1 คน คณะกรรมการอิสระ เพศหญิง จำนวน 1 คน และคณะกรรมการอิสระ เพศชาย จำนวน 1 คน รวมคณะกรรมการบริษัทและกรรมการอิสระ ทั้งหมด 4 คน โดยคณะกรรมการบริษัทปฏิบัติหน้าที่ เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของผู้จัดการกองทรัสต์ บริหาร พิจารณา กำกับดูแล รวมถึงให้คำแนะนำการบริหารกองทรัสต์ ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethic) โดยมีการกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีจำนวนไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ทำหน้าที่พิจารณา กำกับดูแลและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์

**พนักงานแยกตามระดับงาน** ของผู้จัดการกองทรัสต์ มีจำนวนทั้งหมด 16 คน แบ่งออกเป็น ระดับผู้บริหารระดับสูง ช่วงอายุ 30-50 ปี เพศชาย 1 คน ระดับผู้บริหารระดับอาวุโส ช่วงอายุ 30-50 ปี เพศชาย 1 คน ระดับผู้บริหารระดับกลาง ช่วงอายุ 30-50 ปี เพศหญิง 2 คน ผู้จัดการ ช่วงอายุ 30-50 ปี เพศหญิง 3 คน ระดับหัวหน้างานอายุ 30-50 ปี เพศชาย 1 คน และเพศหญิง 4 คน ระดับเจ้าหน้าที่หรือบุคลากรทั่วไป อายุต่ำกว่า 30 ปี เพศชาย 1 คน และ เพศหญิง 3 คน

## การไม่เลือกปฏิบัติ

**GRI406-1 เหตุการณ์การเลือกปฏิบัติและการดำเนินการแก้ไข** ณ วันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2566 จากข้อมูลของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัท ภิรัช ธิ แมนเนจเม้นท์ จำกัด และรายงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด ไม่มีการร้องเรียนเหตุการณ์การเลือกปฏิบัติภายในองค์กร ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีนโยบายเกี่ยวกับการไม่เลือกปฏิบัติและได้แจ้งให้กับพนักงานภายในองค์กรทราบ

GRI	SDGs	ประเภทของข้อมูล	หน่วย	2565		2566	
406-1	Goal #5 #8	การไม่เลือกปฏิบัติ		ชาย	หญิง	ชาย	หญิง
		เหตุการณ์การเลือกปฏิบัติและการดำเนินการแก้ไข	ครั้ง	0	0	0	0

## แรงงานเด็กและแรงงานบังคับ

**GRI408-1 การดำเนินโครงการและคู่ค้าที่มีความเสี่ยงสูงสำหรับเหตุการณ์การใช้แรงงานเด็ก , GRI409-1 การดำเนินโครงการและคู่ค้าที่มีความเสี่ยงสูงสำหรับเหตุการณ์การใช้แรงงานบังคับ** ผู้จัดการกองทรัสต์ และ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีนโยบายการดำเนินโครงการที่ไม่ละเมิดการใช้แรงงานเด็กและแรงงานบังคับรวมทั้งมีแนวทางการคัดเลือกจัดจ้างคู่ค้า ที่มีจรรยาบรรณและแนวทางปฏิบัติ ไม่ละเมิดการใช้แรงงานเด็กและแรงงานบังคับ ในการปฏิบัติงานภายใน อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และ อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค จากข้อมูล ณ วันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2566 ของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัท ภิรัช ธิ แมนเนจเม้นท์ จำกัด และ รายงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด ไม่มีจำนวนโครงการและรายงานจำนวนคู่ค้าและผู้รับเหมาที่พิจารณาว่ามีความเสี่ยงในการใช้แรงงานเด็กและแรงงานบังคับ

GRI	SDGs	ประเภทของข้อมูล	หน่วย	2565		2566	
408-1	Goal #6 #8 #16	แรงงานเด็ก		ชาย	หญิง	ชาย	หญิง
		จำนวนโครงการที่พิจารณาว่ามีความเสี่ยงในการใช้แรงงานเด็ก	โครงการ	0	0	0	0
		จำนวนคู่ค้าและผู้รับเหมาที่พิจารณาว่ามีความเสี่ยงในการใช้แรงงานเด็ก	ราย	0	0	0	0
409-1	Goal #5 #8	แรงงานบังคับ		ชาย	หญิง	ชาย	หญิง
		จำนวนโครงการที่พิจารณาว่ามีความเสี่ยงในการใช้แรงงานบังคับ	โครงการ	0	0	0	0
		จำนวนคู่ค้าและผู้รับเหมาที่พิจารณาว่ามีความเสี่ยงในการใช้แรงงานบังคับ	ราย	0	0	0	0



## ประสิทธิภาพทางเศรษฐกิจ

**GRI201-1 การสร้างมูลค่าทางเศรษฐกิจทางตรงและการแจกจ่าย** จากข้อมูล ณ วันปิดรอบบัญชี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 กองทรัสต์มีรายได้รวม 901 ล้านบาท มีค่าใช้จ่ายในการบริหารและดำเนินงานและต้นทุนทางการเงิน คิดเป็น ร้อยละ 40 ของรายได้รวม โดยมีกำไรจากการลงทุนสุทธิร้อยละ 60 ของรายได้รวม

GRI	SDGs	ประเภทของข้อมูล	หน่วย	2565	2566
201-1	Goal #8 #9	มูลค่าเชิงเศรษฐกิจทางตรง	ล้านบาท	BHIRAJ at EMQUARTIER and BHIRAJ at BITEC	BHIRAJ at EMQUARTIER and BHIRAJ at BITEC
		รายได้รวม	ล้านบาท	907.8	901.4
		ค่าใช้จ่ายในการบริหารและดำเนินงาน	ล้านบาท	291.8	291.2
		ต้นทุนทางการเงิน	ล้านบาท	72.7	99.8
		กำไรจากการลงทุนสุทธิ	ล้านบาท	543.4	510.4
		เงินปันผลจ่าย	ล้านบาท	512.0	489.9

## การจัดซื้อจัดหา

**GRI204-1 การจัดซื้อจัดหา** จากข้อมูล ณ วันปิดรอบบัญชี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 ค่าใช้จ่ายในการบริหารและดำเนินงานของกองทรัสต์เป็นการจ่ายให้แก่คู่ค้าภายในประเทศทั้งหมด

GRI	SDGs	ประเภทของข้อมูล	หน่วย	2565	2566
204-1	Goal #8	การจัดซื้อจัดหา	ล้านบาท	BHIRAJ at EMQUARTIER and BHIRAJ at BITEC	BHIRAJ at EMQUARTIER and BHIRAJ at BITEC
		จำนวนเงินที่จ่ายให้แก่คู่ค้าในประเทศไทยและต่างประเทศ (Supplier และผู้รับเหมา)	ล้านบาท	-	-
		จำนวนเงินที่จ่ายให้แก่คู่ค้าในประเทศไทย (Supplier และผู้รับเหมา)	ล้านบาท	291.8	291.2

## การต่อต้านการทุจริต

**GRI205-1 การต่อต้านการทุจริต, GRI205-3 เหตุการณ์กรณีคอร์รัปชันและแนวทางแก้ปัญหา** ผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด มีกระบวนการในการบริหารจัดการกองทรัสต์ รวมถึงระบบการจัดซื้อจัดจ้างที่สามารถตรวจสอบได้ โดยมีการทำงานเป็นลำดับขั้นตอน ตรวจสอบได้ และผ่านการได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ รวมถึงมีกระบวนการในการรับแจ้งข้อร้องเรียนและเบาะแส หากมีผู้ปฏิบัติงานหรือผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์กระทำผิดเกี่ยวกับการคอร์รัปชัน โดยข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 ไม่มีเหตุการณ์การร้องเรียนเรื่องคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และ ผู้บริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์

GRI	SDGs	ประเภทของข้อมูล	หน่วย	2565	2566
205-1	Goal #16	การต่อต้านทุจริต	หน่วยงาน , คน , % , กรณีน	BHIRAJ at EMQUARTIER and BHIRAJ at BITEC	BHIRAJ at EMQUARTIER and BHIRAJ at BITEC
		จำนวนหน่วยงานที่ได้รับการประเมินความเสี่ยงในด้านคอร์รัปชัน	หน่วยงาน	1	1
		จำนวนหน่วยงานทั้งหมดขององค์กร	หน่วยงาน	1	1
205-3	Goal #16	กรณีคอร์รัปชันที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) ที่เกิดจากพนักงาน คู่ค้า (Supplier และผู้รับเหมา)	กรณี	-	-

## ความเป็นส่วนตัวของลูกค้า

**GRI 418-1** ข้อร้องเรียนที่พิสูจน์ได้เกี่ยวกับการละเมิดความเป็นส่วนตัวและข้อมูลลูกค้าผู้จัดการกองทรัสต์ มีนโยบายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล รวมถึงช่องทางการแจ้งเรื่องร้องเรียน และแนวทางวิธีการพิจารณาเรื่องร้องเรียน โดยในปี 2566 ที่ผ่านมา ไม่มีกรณี ข้อร้องเรียนการรั่วไหลของข้อมูลลูกค้า ทั้งการร้องเรียนโดยตรงผ่านช่องทางของกองทรัสต์ และการร้องเรียนผ่านหน่วยงานราชการ

GRI	SDGs	ประเภทของข้อมูล	หน่วย	2565	2566
418-1	Goal #16	ความเป็นส่วนตัวของลูกค้า	กรณี	BHIRAJ at EMQUARTIER and BHIRAJ at BITEC	BHIRAJ at EMQUARTIER and BHIRAJ at BITEC
		จำนวนข้อร้องเรียนการรั่วไหลของข้อมูลลูกค้าที่บริษัทได้รับข้อร้องเรียนโดยตรง	กรณี	-	-
		จำนวนข้อร้องเรียนการรั่วไหลของข้อมูลลูกค้าที่บริษัทได้รับข้อร้องเรียนผ่านหน่วยงานราชการ	กรณี	-	-
		จากข้อร้องเรียนที่ได้รับ มีการพิสูจน์แล้วว่าข้อมูลรั่วจากบริษัทจริง	กรณี	-	-

รายงานฉบับนี้ เป็นการรวบรวมข้อมูลจากผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน เพื่อเป็นแนวทางสะท้อนถึงผลการดำเนินงานที่คำนึงถึงสิ่งแวดล้อม สังคม และการกำกับกิจการ (ESG) โดยใช้ตัวชี้วัด GRI ซึ่งได้รับการยอมรับโดยสากลเป็นเกณฑ์อ้างอิงในการเปิดเผยข้อมูล ผู้จัดการกองทรัสต์หวังเป็นอย่างยิ่งว่าการริเริ่มรวบรวมและเปิดเผยข้อมูล ช่วยส่งผลให้การดำเนินงานของกองทรัสต์มีการบริหารจัดการที่มีการกำกับดูแลอย่างเป็นธรรม คำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในห่วงโซ่อุปทาน และสร้างผลตอบแทนที่ยั่งยืนให้กับสังคม สิ่งแวดล้อม รวมถึงโลกอนาคต และตั้งเป้าหมายในการเปิดเผยข้อมูลปีต่อไปที่แสดงให้เห็นถึงการพัฒนาด้าน ESG อย่างชัดเจนมากยิ่งขึ้น รวมทั้งจัดทำข้อมูลให้มีมาตรฐาน โดยมีผู้เชี่ยวชาญในการรับรองข้อมูลที่เปิดเผย รวมถึง กองทรัสต์ได้รับการจัดอันดับผลการดำเนินงานด้าน ESG



## รายงานความเห็นของทรัสต์



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย  
KASIKORN ASSET MANAGEMENT



### รายงานความเห็นของทรัสต์

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กสิกรอพีเอส ("กองทรัสต์")

ข้าพเจ้า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ("ทรัสต์") ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กสิกรอพีเอส ("กองทรัสต์") ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท กิรัช รัช แมนเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับระยะเวลาครบปีบัญชี ตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท กิรัช รัช แมนเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติตามหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควร แห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิวัฒน์ ชัยเจริญนิช) (นางสาวศศนันท์ สีวิรัตน์)

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด  
29 กุมภาพันธ์ 2567





# รายงานของผู้สอบบัญชีอนุญาต



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 อาคารเลกซ์ชา  
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 2566 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษออฟฟิศ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”)

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

### เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้



ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงิน โดยรวมเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

#### การวัดมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.2 และข้อ 6 กองทรัสต์ฯ มีเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งแสดงตามมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เป็นจำนวนเงิน 9,103 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 95 ของสินทรัพย์รวมและในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์ฯ รับรู้การขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวน 158 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องและไม่สามารถหาราคาตลาดเทียบเคียงได้สำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จึงกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ การประเมินมูลค่ายุติธรรมข้างต้นเป็นรายการที่ต้องคำนวณภายใต้ข้อสมมติและการใช้ดุลยพินิจของทั้งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และผู้ประเมินราคาอิสระ ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญกับการตรวจสอบการวัดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ข้าพเจ้าได้ประเมินความน่าเชื่อถือของผู้ประเมินราคาอิสระตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่เกี่ยวข้อง ข้าพเจ้าได้อ่านรายงานการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินราคาอิสระและประเมินวิธีการประเมินมูลค่าประมาณการกระแสเงินสด และข้อสมมติต่าง ๆ ที่ผู้ประเมินราคาอิสระใช้ในการคำนวณหามูลค่ายุติธรรม และวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้ทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวและสอบทานการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

#### การรับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

กองทรัสต์ฯ รับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการตามนโยบายการบัญชีที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.1 ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์ฯ รับรู้รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 901 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ เข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับลูกค้าซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้เช่ารายย่อยจำนวนมาก และอาจมีเงื่อนไขที่แตกต่างกัน ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญในการตรวจสอบการรับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

ข้าพเจ้าได้ดูตัวอย่างรายการรายได้เพื่อตรวจสอบสัญญาเช่าและบริการ เอกสารประกอบรายการให้เช่าและบริการ เพื่อตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาและสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้ของกองทรัสต์ฯ ตลอดจนตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของรายการให้เช่าและบริการตลอดรอบระยะเวลาบัญชี โดยเฉพาะรายการบัญชีที่ทำผ่านใบสำคัญทั่วไป

### ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯเป็นผู้รับผิดชอบข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯตามที่กล่าวข้างต้น และหากสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

### ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ฯต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชี และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ฯหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้





## ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการองค์กรใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้จัดการองค์กรจัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการองค์กร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถขององค์กรในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้องค์กรต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

กิตติพันธ์ เกียรติสมภาพ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 8050

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 22 กุมภาพันธ์ 2567





รายงานประจำปี 2566

# งบการเงิน

## FINANCIAL STATEMENTS

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กสิกรออฟฟิศ (BOFFICE)



กฤษฎีเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษฎีออฟฟิศ

## งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

		(หน่วย: บาท)	
	หมายเหตุ	2566	2565
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	6	9,103,412,764	9,261,167,001
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	7	520,059,731	695,196,275
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	63,035,102	80,325,609
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น	9	20,065,109	20,316,998
สินทรัพย์อื่น		23,761,601	24,469,342
รวมสินทรัพย์		9,730,334,307	10,081,475,225
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		81,630,072	94,868,787
ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า		13,010,008	25,716,398
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ		234,671,448	223,196,634
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	10	2,218,042,988	2,416,782,964
รวมหนี้สิน		2,547,354,516	2,760,564,783
สินทรัพย์สุทธิ		7,182,979,791	7,320,910,442

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กฤษฎีกาเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษฎีกาออป/พีศ

## งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

	หมายเหตุ	2566	2565
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนจดทะเบียน			
หน่วยทรัสต์ 737,872,074 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 8.7736 บาท			
(31 ธันวาคม 2565: หน่วยทรัสต์ 737,872,074 หน่วย			
มูลค่าหน่วยละ 8.9592 บาท)	11	6,473,794,428	6,610,743,485
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์		6,473,794,428	6,610,743,485
ส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์		574,180,632	574,180,632
กำไรสะสม	12	135,004,731	135,986,325
สินทรัพย์สุทธิ		7,182,979,791	7,320,910,442
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		9.7347	9.9216
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		737,872,074	737,872,074
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้			

กรรมการ



กรณีเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กึ่งออฟฟิศ

## งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

การแสดงผลละเอียดเงินลงทุนที่ใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วน ของกองทรัสต์	2566			2565		
		ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 6)							
โครงการอาคารสำนักงานกสิกราวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ที่ตั้ง 689 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ	94,853 ตร.ม.	6,686,556,206	6,342,501,341	65.91	6,686,556,206	6,357,645,094	63.86
โครงการกสิกราวเวอร์ แอท ไบเทค		3,344,867,467	2,760,911,423	28.69	3,344,339,373	2,903,521,907	29.16
ที่ตั้ง 4345 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพฯ	70,741 ตร.ม.	10,031,423,673	9,103,412,764	94.60	10,030,895,579	9,261,167,001	93.02
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม							
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ (หมายเหตุ 7)							
กองทุนเปิด							
กองทุนเปิดกรุงไทยตราสารตลาดเงินภาครัฐ (KTSV)		93,400,000	94,296,021	0.98	-	-	-
กองทุนเปิดไทยพาณิชย์ตราสารรัฐบาลเงิน พลัส (SCBTMFPPLUS)		102,930,946	104,818,473	1.09	191,995,161	192,796,507	1.93
กองทุนเปิดธนาชาติ บริหารเงิน (T-CASH)		98,433,395	100,517,066	1.04	128,286,537	129,149,599	1.30
กองทุนเปิดเค บีทีวีเอ็น (K-CASH)		69,195,929	70,044,815	0.73	244,911,797	246,256,045	2.47
กองทุนเปิดเค บีทีวีเอ็น 6 เดือน AJ (KGB6MAJ)		50,000,000	50,220,500	0.52	-	-	-
กองทุนเปิด ไทย แคช แมเนจเม้นท์ (TCMF-I)		98,101,725	100,162,856	1.04	126,065,748	126,994,124	1.28
รวมเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน		512,061,995	520,059,731	5.40	691,259,243	695,196,275	6.98
รวมเงินลงทุน		10,543,485,668	9,623,472,495	100.00	10,722,154,822	9,956,363,276	100.00

\*เป็นมูลค่าที่ซึ่ง ไม่ได้รับค่าเช่าข้างรับ

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กฤษฎีกาเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษฎีกาออฟ/พีศ

## งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

	หมายเหตุ	2566	2565
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ		900,593,078	907,449,793
รายได้ดอกเบี้ย		824,507	354,627
รวมรายได้		901,417,585	907,804,420
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนให้เช่าและบริการ		178,495,270	161,358,192
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	14, 15	27,254,136	27,423,989
ค่าธรรมเนียมทรีตี้และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	14, 15	11,195,163	11,450,063
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์	14	4,263,910	3,899,342
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	14, 15	62,936,474	63,731,599
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี		707,597	17,217,767
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ		6,354,667	6,714,440
ต้นทุนทางการเงิน	14, 15	99,799,262	72,652,010
รวมค่าใช้จ่าย		391,006,479	364,447,402
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		510,411,106	543,357,018
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	7	8,963,457	2,954,255
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	6	(158,282,330)	(131,494,187)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(149,318,873)	(128,539,932)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		361,092,233	414,817,086

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



กฤษฎีกาเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษฎีกาออฟฟิศ

## งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2566	2565
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		510,411,106	543,357,018
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(149,318,873)	(128,539,932)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		361,092,233	414,817,086
การจ่ายลดทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	11	(136,949,057)	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	13	(362,073,827)	(492,529,609)
การลดลงของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี		(137,930,651)	(77,712,523)
สินทรัพย์สุทธิต้นปี		7,320,910,442	7,398,622,965
สินทรัพย์สุทธิปลายปี		7,182,979,791	7,320,910,442

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กฤษฎีกาเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษฎีกาออฟฟิศ

## งบกระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

### กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

2566

361,092,233

2565

414,817,086

ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:

การซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์/อุปกรณ์

(528,093)

(3,016,213)

การ (ซื้อ) ขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์

184,100,000

(94,000,000)

การลดลงในลูกหนี้จากการเช่าและบริการและลูกหนี้อื่น

251,889

10,978,984

การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในสินทรัพย์อื่น

144

(14,170,200)

การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(8,027,643)

26,370,154

การลดลงในค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า

(12,706,390)

(290,922)

การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ

11,474,814

(7,638,945)

ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายค้ำประกัน

707,597

17,217,767

ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมสัญญาเงินกู้หรือค้ำประกัน

1,260,023

1,224,724

กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์

(8,963,457)

(2,954,255)

ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

158,282,330

131,494,187

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย

98,539,240

71,427,286

### เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน

785,482,687

551,459,653

### กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(200,000,000)

-

เงินสดจ่ายลงทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

(136,949,057)

-

เงินสดจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

(362,073,827)

(492,529,609)

จ่ายดอกเบี้ย

(103,750,310)

(62,955,356)

### เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน

(802,773,194)

(555,484,965)

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ

(17,290,507)

(4,025,312)

เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี

80,325,609

84,350,921

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี

63,035,102

80,325,609

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กฤษฎีกาเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษฎีกาออฟฟิศ

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

### 1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษฎีกาออฟฟิศ

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

กองทรัสต์ฯ ได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ไปลงทุนในสิทธิการเช่าในพื้นที่โครงการกฤษฎีกาแอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และสิทธิการเช่าในพื้นที่โครงการกฤษฎีกาแอร์ แอท ไบเทค ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่ส่วนใหญ่ในอาคารสำนักงาน และพื้นที่ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินงานอาคารสำนักงาน รวมถึงการเข้ารับโอนกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภค และอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินงานอาคารสำนักงาน

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 23 มกราคม 2561 เป็นต้นไป

กองทรัสต์ฯ มีบริษัท กฤษฎีกา รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ บริษัท กฤษฎีกาแมนเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัท กฤษฎีกา รีท จำกัด เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ฯ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 20.07 และร้อยละ 19.99 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้วตามลำดับ

### 2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

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

### 3. เกณฑ์ในการจัดหางบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

### 4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

#### 4.1 รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง

รายได้ค่าเช่าจะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์เส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และรายได้ค่าบริการที่เกี่ยวข้องกับรายได้จะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง

ดอกเบี้ยรับและต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยรับและต้นทุนทางการเงินบันทึกเป็นรายได้และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายอื่น

ค่าใช้จ่ายอื่นบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

#### 4.2 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย รายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์ฯ จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น



## เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

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

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

## เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนในกองทุนเปิดแสดงในงบการเงินด้วยราคายุติธรรมโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของวันที่ในงบการเงินและอ้างอิงจากบริษัทจัดการแต่ละแห่ง

เงินลงทุนในตราสารหนี้ในความต้องการของตลาดซึ่งเป็นเงินลงทุนที่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรมโดยใช้ราคาที่ยคำนวณจากอัตราผลตอบแทนจากการซื้อขายครั้งสุดท้ายของวันที่วัดค่าเงินลงทุนในสมาคมตราสารหนี้ไทย เงินลงทุนที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรมโดยพิจารณาตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุน และตามข้อกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกองทรัสต์ฯ ใช้วิธีราคาทุนตัดจำหน่ายในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของตราสารหนี้ที่จะครบกำหนดภายใน 90 วันนับตั้งแต่วันที่ลงทุน

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์ถือเป็นรายได้อื่นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

เงินลงทุนในเงินฝากธนาคารและตั๋วแลกเงินที่ไม่สามารถโอนเปลี่ยนมือได้ ใช้มูลค่าเงินต้นบวกดอกเบี้ยค้างรับจนถึงวันวัดค่าเงินลงทุนในการกำหนดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งได้แยกแสดงดอกเบี้ยค้างรับไว้ใน “ลูกหนี้อื่น” ในงบแสดงฐานะการเงิน



#### 4.3 ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

กองทรัสต์จะรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนจากผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ โดยอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

#### 4.4 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนของได้เสียของกองทรัสต์ฯ ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

ความสัมพันธ์ที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
บริษัท ภิรัช ธีร แมนเนจเม้นท์ จำกัด	- ผู้จัดการกองทรัสต์	- รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จากกองทรัสต์ฯ
บริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด	- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- รับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ - รับค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	- ทรัสต์	- รับค่าธรรมเนียมทรัสต์จากกองทรัสต์ฯ
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	- บริษัทใหญ่ของบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	- รับฝากเงินของกองทรัสต์ฯ ผู้ให้กู้ยืมเงินและผู้เช่าพื้นที่
บริษัท ภิรัชบุรี จำกัด	- เจ้าของทรัพย์สิน - ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	- ได้ทำสัญญาเช่าทรัพย์สินในฐานะผู้ให้เช่า - ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องจากสัญญาบริการพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ ภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ - รายได้ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาให้บริการ

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
บริษัท เพนต้า 591 จำกัด	- เจ้าของทรัพย์สิน - กลุ่มบริษัทผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รายใหญ่	- ได้ทำสัญญาซื้อขายกรรมสิทธิ์ในระบบ สาธารณูปโภคและสิ่งสาธารณูปโภค โครงการบริหารทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และโครงการบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทค
บริษัท ไบเทคเซอร์วิสเซส จำกัด	- กลุ่มบริษัทผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	- ได้ดูแลต้นไม้โครงการบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทคและอื่นๆ
บริษัท ปรินทร จำกัด	- เจ้าของทรัพย์สิน	- ได้ทำสัญญาซื้อขายกรรมสิทธิ์ในระบบ สาธารณูปโภคและสิ่งสาธารณูปโภค โครงการบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทค - ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องจากสัญญาบริการ พื้นที่ส่วนกลางของโครงการบริหาร ทาวเวอร์ แอท ไบเทค - รายได้ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาให้บริการ
บริษัท กริซแอนด์บียอนด์เวนเจอร์ส จำกัด	- กลุ่มบริษัทผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	- รายได้จากการให้เช่าและบริการ ร้านค้าปลีก
บริษัท กริซโทเทิลโซลูชั่นส์ จำกัด	- กลุ่มบริษัทผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	- ค่าทรัพย์สิน - รับค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า

#### 4.5 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์จะบันทึกยอดกำไรสะสม ณ วันที่มีการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

#### 4.6 ประมวลการหนี้สิน

กองทรัสต์จะบันทึกประมวลการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้  
เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์จะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อ  
ปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และกองทรัสต์จะสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

#### 4.7 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ ไม่มีการภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคลตามมาตรา 39  
แห่งประมวลรัษฎากร

#### 4.8 การวัดมูลค่ายุติธรรม

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

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

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

#### 5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้บริหารของกองทรัสต์ฯ จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

##### มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ฯ วัดมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ในงบการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยถือพื้นฐานจากมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ มูลค่ายุติธรรมดังกล่าวใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ เนื่องจากไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุ 6 กองทรัสต์ฯ เห็นว่ามูลค่ายุติธรรมดังกล่าวเหมาะสม อย่างไรก็ตาม ผลตอบแทนที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับจริงจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์อาจแตกต่างไปขึ้นอยู่กับปัจจัยและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นกับสินทรัพย์ในอนาคต



## 6. เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

(หน่วย: พันบาท)

	2566	2565
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้นปี	9,261,167	9,389,645
ส่วนปรับปรุงอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้น	528	3,016
ขาดทุนสุทธิจากการวัดมูลค่ายุติธรรม	(158,282)	(131,494)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ปลายปี	9,103,413	9,261,167

ในระหว่างปีปัจจุบัน กองทรัสต์ฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประเมินราคาด้วยวิธีรายได้ (Income approach) กองทรัสต์ฯ ได้รับรู้รายการขาดทุนสุทธิจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจำนวน 158.28 ล้านบาท (สุทธิจากค่าเช่าและค่าบริการข้างรับ) ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีปัจจุบัน

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม สรุปได้ดังนี้

	อัตรา		ผลกระทบต่อ มูลค่ายุติธรรมเมื่ออัตราตาม ข้อสมมติเพิ่มขึ้น
	2566	2565	
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	8.5 - 9.0	8.5 - 9.0	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	80.0 - 95.0	90.0 - 95.0	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราค่าเช่าพื้นที่ต่อเดือน (บาทต่อตารางเมตร)	750 - 1,090	740 - 1,070	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กองทรัสต์ฯ ได้นำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจกับธนาคารพาณิชย์ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10

## 7. เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

(หน่วย: พันบาท)

	2566	2565
ยอดคงเหลือต้นปี	695,196	598,242
ซื้อ (ขาย) ลงทุนระหว่างปี	(184,100)	94,000
กำไรสุทธิจากการวัดมูลค่ายุติธรรม	8,964	2,954
ยอดคงเหลือปลายปี	520,060	695,196

## 8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กองทรัสต์ฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดดังนี้

	ยอดคงเหลือ (หน่วย: พันบาท)		อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)	
	2566	2565	2566	2565
เงินสด	10	10	-	-
เงินฝากธนาคาร	63,025	80,316	0.50 - 0.70	0.15 - 0.50
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	63,035	80,326		

## 9. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น

	(หน่วย: พันบาท)	
	2566	2565
<b>ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ</b>		
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	9,590	4,702
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	350	385
รายได้ค่าเช่ารอเรียกเก็บ		
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	10,035	15,203
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	20	-
รวมลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	19,995	20,290
<b>ลูกหนี้อื่น</b>		
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	1	4
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	69	23
รวมลูกหนี้อื่น	70	27
รวมลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	20,065	20,317

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ส่วนใหญ่เป็นหนี้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ มีหนี้ค้างไม่เกิน 3 เดือน จำนวน 3.7 ล้านบาท (2565: ไม่เกิน 3 เดือน จำนวน 1.5 ล้านบาท)



#### 10. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 เป็นเงินกู้ยืมจากธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ของทรัสต์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2566	2565
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,420,000	2,420,000
หัก: จ่ายคืนเงินกู้	(200,000)	-
หัก: ค่าธรรมเนียมสัญญาเงินกู้รอดบัญชี	(1,957)	(3,217)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	2,218,043	2,416,783

เงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยตลอดอายุสัญญาไม่เกินร้อยละ MLR - 1.65

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6

ภายใต้สัญญาเงิน กอทรัสต์ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนด

#### 11. ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

รายการของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 สรุปได้ดังนี้

	มูลค่าหน่วยทรัสต์ (บาท)	จำนวนหน่วย (พันหน่วย)	จำนวนเงิน (พันบาท)
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์			
ยอดคงเหลือต้นปี	8.9592	737,872	6,610,744
ลดทุนครั้งที่ 1/2566	(0.1707)	-	(125,955)
ลดทุนครั้งที่ 2/2566	(0.0149)	-	(10,994)
ยอดคงเหลือปลายปี	8.7736	737,872	6,473,795

#### 12. กำไรสะสม

	(หน่วย: พันบาท)	
	2566	2565
กำไรสะสมต้นปี	135,986	213,699
บวก: การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	361,092	414,817
หัก: การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(362,074)	(492,530)
กำไรสะสมปลายปี	135,004	135,986

### 13. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีรายละเอียด ดังนี้

วันที่อนุมัติ	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด		อัตราหน่วยละ	รวม
			(บาท)	(พันบาท)
23 กุมภาพันธ์ 2566	1 ตุลาคม 2565	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565	0.1730	127,652
11 พฤษภาคม 2566	1 มกราคม 2566	ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2566	0.1719	126,840
3 พฤศจิกายน 2566	1 กรกฎาคม 2566	ถึงวันที่ 30 กันยายน 2566	0.1458	107,582
รวมผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี 2566				362,074

### 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) ซึ่งคิด ในอัตราไม่เกินร้อยละ 7.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน รวมกับค่าธรรมเนียมผันแปร (Variable) ซึ่งคิด ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของกำไรจากการดำเนินงาน และมีเพดานค่าธรรมเนียมรวมกันในอัตรา ไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายเดือน

## 15. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กองทรัสต์มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2566	2565
<b>บริษัท ภิรัชบุรี จำกัด</b>		
ผลประโยชน์ตอบแทนจ่าย	72,458	98,447
เงินลงทุน	27,382	-
รายได้ที่เกี่ยวข้องเนื่องจากสัญญาบริการ	2,981	2,856
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องจากสัญญาบริการพื้นที่ส่วนกลาง	4,856	4,736
<b>บริษัท ภิรัชบุรี โฮลดิ้ง จำกัด</b>		
ผลประโยชน์ตอบแทนจ่าย	7,979	10,854
เงินลงทุน	3,018	-
<b>บริษัท ปรินทร์ จำกัด</b>		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	4,447	4,232
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	45,004	40,985
<b>บริษัท ภิรัช ริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด</b>		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	27,254	27,424
<b>บริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด</b>		
ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร		
อสังหาริมทรัพย์	62,936	63,732
ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า	1,407	1,662
<b>บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด</b>		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	11,195	11,450
<b>ธนาคารกลีกรไทย จำกัด (มหาชน)</b>		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	22,926	22,866
ดอกเบี้ยรับ	814	351
ดอกเบี้ยจ่าย	99,799	72,652



ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์ฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2566	2565
<b>บริษัท กรีนบุรี จำกัด</b>		
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น	54	47
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,064	1,127
<b>บริษัท ปริณทร จำกัด</b>		
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น	161	165
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	7,274	8,366
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	51	-
<b>บริษัท กรีน รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด</b>		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้ำจ่าย	2,386	2,429
<b>บริษัท กรีนแมนเนจเม้นท์ จำกัด</b>		
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ค้ำจ่าย	5,420	5,666
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	117	1,216
<b>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด</b>		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินค้ำจ่าย	1,921	1,991
<b>ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)</b>		
เงินฝากธนาคาร	62,742	78,994
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	5,355	5,355
ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	-	1,722
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,220,000	2,420,000
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	28,867	34,078

#### 16. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างปีโดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนรวม 619.83 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 8.56 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 ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14

18.2 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับการทำความสะอาด การรักษาความปลอดภัยและการบริการอื่นๆ อายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ถึง 3 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กองทรัสต์ฯ มีจำนวนเงินที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาบริการดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	2566	2565
จ่ายชำระภายใน		
ภายใน 1 ปี	32	37
1 ถึง 3 ปี	8	31

18.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กองทรัสต์ฯ มีหนังสือค้ำประกันการปฏิบัติตามสัญญาที่ธนาคารออกให้จำนวน 4 ล้านบาท เพื่อค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า



## 19. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

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

(หน่วย: ล้านบาท)

	2565			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	695	-	695
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	-	9,261	9,261
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 นอกจากนี้การให้สินเชื่อของกองทรัสต์ไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากกองทรัสต์มีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก รายรวมทั้งกองทรัสต์ มีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

กองทรัสต์พิจารณามูลค่ายุติธรรมทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน จำนวนโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับกลุ่มลูกค้าที่มีรูปแบบของความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกัน โดยจัดกลุ่มลูกค้าตามประเภทของลูกค้าและอันดับความน่าเชื่อถือของลูกค้า รวมถึงการคำนวณสินเชื่อแบบอื่น ๆ การคำนวณมูลค่ายุติธรรมคำนึงถึงผลของความน่าจะเป็นถ่วงน้ำหนัก มูลค่าของเงินตามเวลาและข้อมูลที่มีความสมเหตุสมผลและสามารถสนับสนุนได้ที่มีอยู่ ณ วันที่รายงานเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอดีต สภาพการณ์ปัจจุบันและการคาดการณ์สถานะเศรษฐกิจในอนาคต โดยทั่วไป กองทรัสต์จะตัดรายการลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการออกจากบัญชีหากลูกหนี้หนี้ค้างชำระเกินกว่าหนึ่งปี และกองทรัสต์ไม่ได้มีการดำเนินการตามกฎหมายกับลูกหนี้รายดังกล่าว

### เครื่องมือทางการเงินและเงินฝากธนาคาร

กองทรัสต์บริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือกับธนาคารและสถาบันการเงิน โดยจะลงทุนกับคู่สัญญาที่ได้รับการอนุมัติแล้วเท่านั้นและอยู่ในวงเงินสินเชื่อที่กำหนดให้กับคู่สัญญาแต่ละราย โดยวงเงินสินเชื่อจะถูกสอบทานโดยผู้จัดการกองทรัสต์เป็นประจำทุกปีและอาจมีการปรับปรุงในระหว่างปีขึ้นอยู่กับความเห็นชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ การกำหนดวงเงินดังกล่าวเป็นการช่วยลดความเสี่ยงของการกระจุกตัวและบรรเทาผลขาดทุนทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นจากผิดนัดชำระของคู่สัญญา

### ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเนื่องมาจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีดอกเบี้ย สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

2566				
อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	ดอกเบี้ยที่ แท้จริง (ร้อยละต่อปี)	
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	520	520	-
เงินฝากธนาคาร	63	-	63	ดูหมายเหตุ 8
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ และลูกหนี้อื่น	-	20	20	-
	63	540	603	
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	82	82	-
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	-	235	235	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบัน การเงิน	2,218	-	2,218	ดูหมายเหตุ 10
	2,218	317	2,535	

(หน่วย: ล้านบาท)

2565				
อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	ดอกเบี้ยที่ แท้จริง (ร้อยละต่อปี)	
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	695	695	-
เงินฝากธนาคาร	80	-	80	ดูหมายเหตุ 8
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ และลูกหนี้อื่น	-	20	20	-
	80	715	795	

(หน่วย: ล้านบาท)

2565

	อัตราราคาดอกเบี้ย			ดอกเบี้ยที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	95	95	-
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	-	223	223	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,417	-	2,417	ดูหมายเหตุ 10
	2,417	318	2,735	

#### ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กองทรัสต์ฯพิจารณาว่าไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน เนื่องจากกองทรัสต์ฯไม่มีธุรกรรมที่เป็นเงินตราต่างประเทศ และไม่มีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศคงเหลือ ณ วันที่ในงบการเงิน

#### ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีเงินลงทุนในหลักทรัพย์ ซึ่งผลตอบแทนของเงินลงทุนดังกล่าวขึ้นอยู่กับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การเมือง สถานการณ์ตลาดเงินและตลาดทุน ซึ่งสภาวการณ์ดังกล่าวอาจมีผลกระทบทางด้านบวกหรือด้านลบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนดังกล่าว ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทของกองทุนว่ามีความสัมพันธ์กับความผันผวนของตลาดมากน้อยเพียงใดอันอาจทำให้มูลค่าของเงินลงทุนเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

#### 20.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ฯจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราราคาดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราราคาดอกเบี้ยในตลาด กองทรัสต์ฯจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันหรือจ่ายชำระหนี้สินในขณะที่ยังสองฝ่ายมีความรอบรู้ และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้น โดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม



## 21. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ คือการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ

## 22. เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบการเงิน

เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้มีมติอนุมัติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยทรัสต์ละ 0.1607 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 118,576,042 บาท โดยกองทรัสต์ฯ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 28 มีนาคม 2567

## 23. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2567





BUILD THE TRUST



**ผู้จัดการกองทรัสต์**

**บริษัท ภริช ทรัสต์ แอแนจเม้นท์ จำกัด**

เลขที่ 591 อาคารสมัชชาวาณิช 2 (UBCII) ชั้น P7 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ  
เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110

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



[www.bofficereit.com](http://www.bofficereit.com)