

continue to build
sustainable growth





WiredScore
GOLD



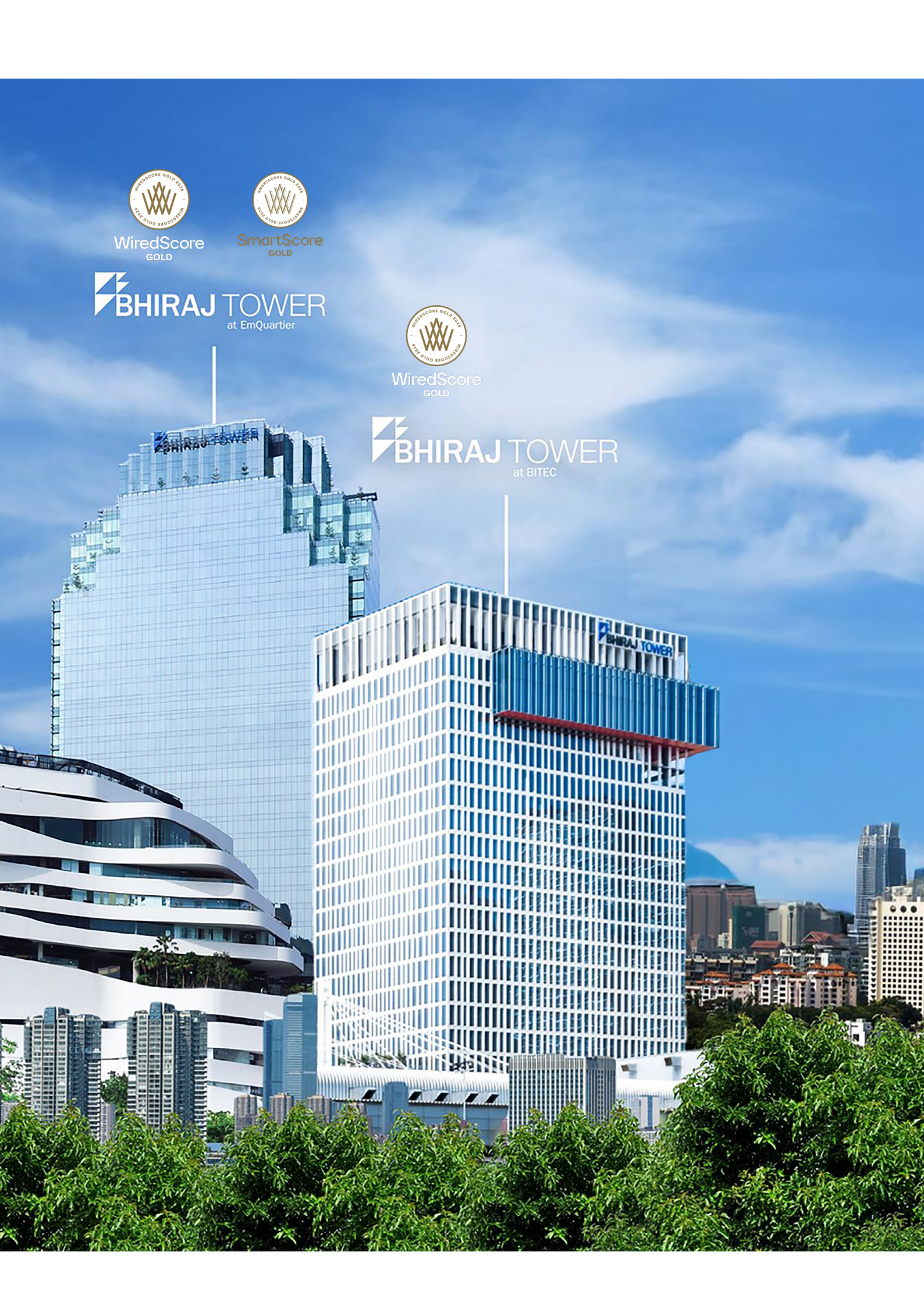
SmartScore
GOLD

 **BHIRAJ TOWER**
at EmQuartier



WiredScore
GOLD

 **BHIRAJ TOWER**
at BITEC



**WE CONSTRUCT
NOT JUST A BUILDING
WE ARE
CONSTRUCTING
QUALITY
OF WORKING-LIFE**

สารบัญ

- 02** สรุปข้อมูลที่สำคัญของกองทรัสต์
- 08** สารจากประธานกรรมการ
- 13** ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ
- 15** การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์
- 22** กองทรัสต์
- 26** ทรัสต์
- 27** โครงสร้างการบริหารจัดการกองทรัสต์
- 30** คณะกรรมการและกรรมการผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์
- 48** ภาพรวมธุรกิจ และรายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน
- 54** การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ
- 55** รายละเอียดทรัพย์สินหลักที่ลงทุน
- 63** รายละเอียดเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักในรอบระยะเวลาบัญชี
- 64** นโยบายการกู้ยืมเงิน
- 68** ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน
- 71** ปัจจัยความเสี่ยง
- 80** การกำกับดูแลกองทรัสต์
- 93** การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง
- 97** การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- 101** ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์
- 103** การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน
- 128** รายงานความเห็นของทรัสต์
- 129** รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- 135** งบการเงิน



www.bofficereit.com



สรุปข้อมูลที่สำคัญของกองทรัสต์

อาคารกิริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์



อัตราการเช่า
พื้นที่เฉลี่ย **87%**

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



อาคารกิริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค



อัตราการเช่า
พื้นที่เฉลี่ย **80%**

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



สินทรัพย์รวม
9,651.58 ล้านบาท

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธ.ค. 68

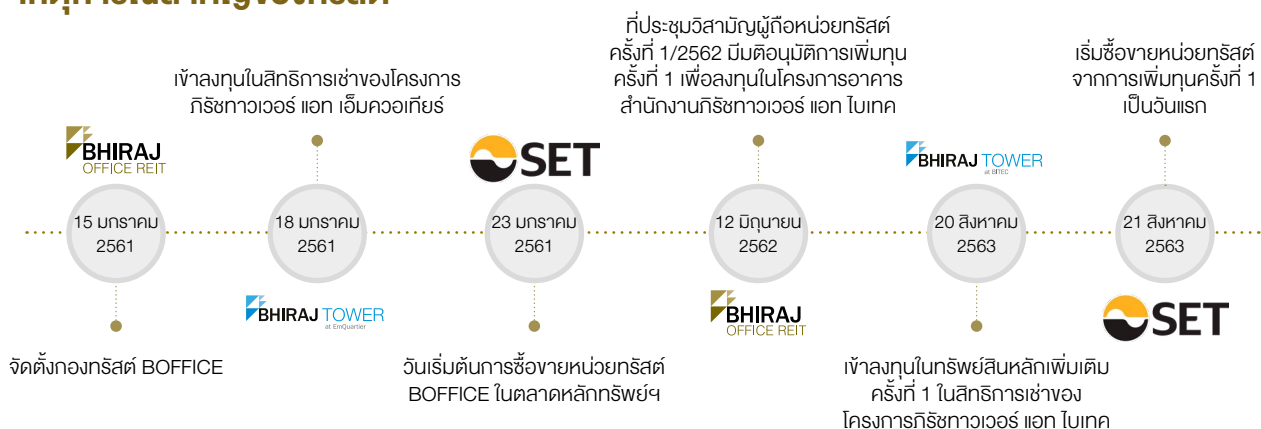


มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
7,112.00 ล้านบาท



รวมการจ่ายประโยชน์
ตอบแทนปี 2568
0.6001 บาท/หน่วย

เหตุการณ์สำคัญของทรัสต์





ข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

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 กสิกรไทย จำกัด
ผู้สอบบัญชี	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	15 มกราคม 2561
อายุกองทรัสต์	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์
ประเภทของกองทรัสต์	ประเภทไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

Market Cap	3,726.25 ล้านบาท
ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	5.05 บาท/หน่วย
จำนวนหน่วย	737,872,074 หน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	7,112.00 ล้านบาท
NAV ต่อหน่วย	9.6385 บาท/หน่วย
ทุนจดทะเบียน	6,426.35 ล้านบาท
Par ต่อหน่วย	8.7093 บาท/หน่วย
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์	15 มกราคม 2561
Price/NAV	0.52 เท่า
อายุสัญญาเช่าพื้นที่โครงการเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	21.26 ปี

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



Leasehold

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์



สินทรัพย์รวม
9,651.58
ล้านบาท



หนี้สินรวม
2,539.58
ล้านบาท



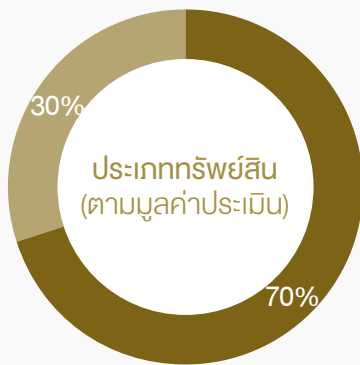
ส่วนทุน
7,000.53
ล้านบาท



กำไรสะสม
111.47
ล้านบาท



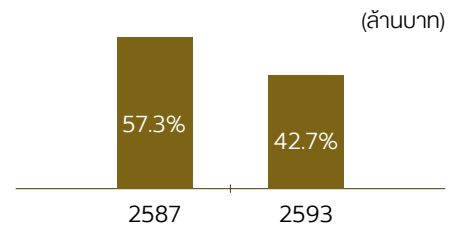
สัดส่วนการกู้ยืม
22.84%
ของสินทรัพย์รวม



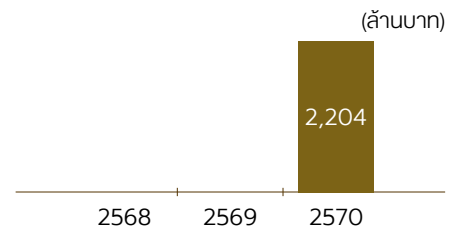
■ BTE ■ BTB

อาคารสำนักงาน 100%

อายุสัญญาเช่า
พื้นที่โครงการ
เฉลี่ยคงเหลือถ่วง
น้ำหนัก : 21.26 ปี



รายละเอียดการ
ครบกำหนดชำระ
ของเงินกู้ยืม



ประเทศไทย

ราคาประเมินทรัพย์สิน



BHIRAJ TOWER
at EmQuartier

ทรัพย์สินที่ลงทุน
โครงการอาคารสำนักงาน
กรีฑาทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์

ราคาประเมินตามวิธีหลัก
6,289 ล้านบาท

ผู้ประเมิน
บริษัท ซี.ไอ.ที.
แอฟพรซัล จำกัด



อาคารกรีฑาทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์
QR Code สำหรับ Download รายงานประเมินฉบับเต็ม



BHIRAJ TOWER
at BITEC

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน
โครงการอาคารสำนักงาน
กรีฑาทาวเวอร์ แอท ไบเทค

ราคาประเมินตามวิธีหลัก
2,699 ล้านบาท

ผู้ประเมิน
บริษัท ซี.ไอ.ที.
แอฟพรซัล จำกัด



อาคารกรีฑาทาวเวอร์ แอท ไบเทค
QR Code สำหรับ Download รายงานประเมินฉบับเต็ม



ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

รายชื่อ	จำนวนหน่วย	สัดส่วน
1. บริษัท ภริชบุรี จำกัด	149,593,700	20.27%
2. สำนักงานประกันสังคม	64,350,900	8.72%
3. บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	60,391,600	8.18%
4. บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	37,994,893	5.15%
5. นาง ประไพร์ บุรี	33,842,056	4.59%

Foreign Limit	49.00% ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด
---------------	------------------------------------------------

Current Foreign Holding	0.52% ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด
-------------------------	-----------------------------------------------

ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

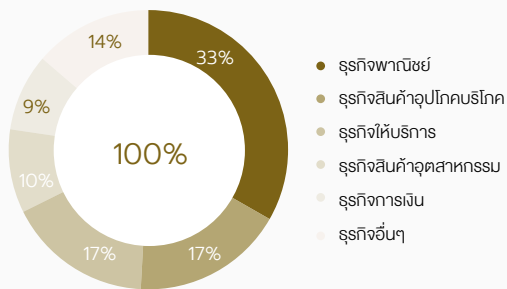
ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว และไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีกองทรัสต์มีการเพิ่มทุนอาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี (บาท/หน่วย)

รายการ	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	ตั้งแต่จัดตั้ง กองทรัสต์
เงินปันผล	0.1315	0.6810	0.6817	0.1466	0.6939	0.4784	0.5664	0.6001	3.9796
เงินลดทุน	0.5134	0.0293	-	0.4981	-	0.1856	0.0643	-	1.2907

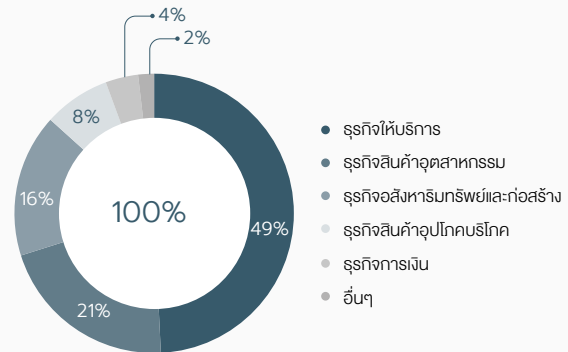


รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ

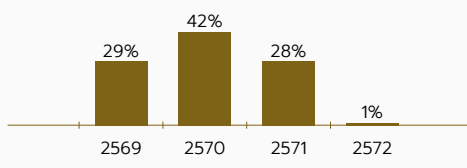
อาคารริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ (BTE)



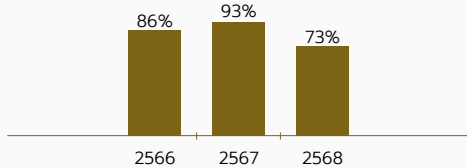
อาคารริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค (BTB)



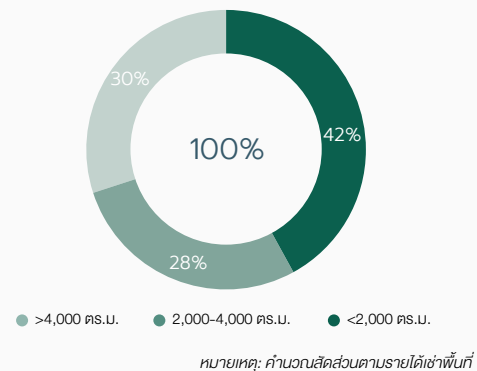
สัดส่วนรายได้ของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา



อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่าที่สิ้นสุดสัญญาในแต่ละปี

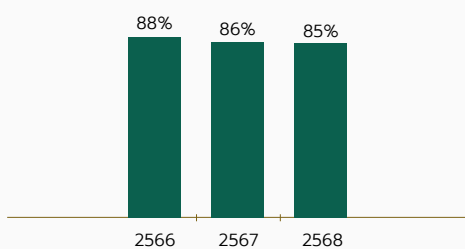


สัดส่วนรายได้ค่าเช่าที่
ได้รับจากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก

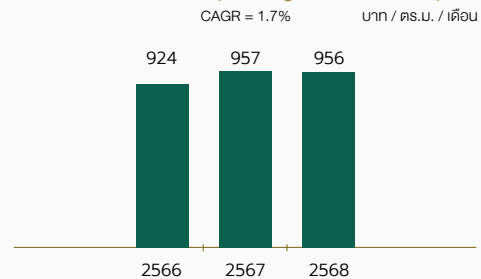


ผลดำเนินงาน

อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy rate)



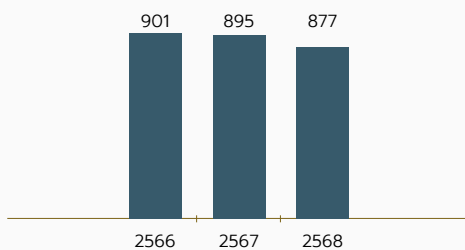
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate)



รายได้ (Revenue)

CAGR = -1.3% (Revenue)

ล้านบาท

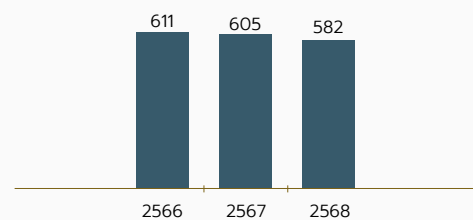


หมายเหตุ: CAGR ย่อมาจาก Compound Annual Growth Rate

กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้
ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)

CAGR = -2.4%

ล้านบาท



หมายเหตุ: CAGR ย่อมาจาก Compound Annual Growth Rate



ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	หน่วย	2568	2567	2566
รายได้ค่าเช่าและบริการ	ล้านบาท	876.89	894.88	900.59
รายได้อื่น	ล้านบาท	21.25	1.00	0.82
กำไรสุทธิจากเงินลงทุน	ล้านบาท	9.04	11.77	8.96
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	ล้านบาท	581.67	604.77	610.92
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	ล้านบาท	383.13	464.32	361.09
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU)	บาท/หน่วย	0.5192	0.6293	0.4894
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	บาท/หน่วย	0.6001	0.5664	0.4784
ส่วนพองลดทุน	บาท/หน่วย	-	0.0643	0.1856
หนี้สินเงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม	เท่า	0.23	0.23	0.23
ดอกเบี้ยจ่าย	ล้านบาท	89.32	91.47	99.80
เงินสดสุทธิได้มาจากการ (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	ล้านบาท	545.08	577.18	785.48
เงินสดสุทธิได้มาจากการ (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	ล้านบาท	(560.95)	(575.47)	(802.77)
กระแสเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	ล้านบาท	(15.87)	1.72	(17.29)
สินทรัพย์สุทธิ	ล้านบาท	7,112.00	7,193.36	7,182.98
ราคาต่อสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	เท่า	0.52	0.52	0.51
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ สิ้นปี	ล้านหน่วย	737.87	737.87	737.87
ผลประโยชน์ตอบแทน ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	%	11.88%	11.22%	9.57%
มูลค่าตลาด	ล้านบาท	3,726.25	3,726.25	3,689.36
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี (31 ธันวาคม)	บาท	5.05	5.05	5.00

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

รายได้จากการลงทุนเพิ่มจำนวน 2.26 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.25 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันปี 2567 ซึ่งสาเหตุหลักมาจากรายได้อื่นจากการประมาณการค่าสินไหมทดแทนบางส่วนของงานซ่อมแซมอาคารที่ได้รับความเสียหายจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 จากบริษัทประกันภัยจำนวน 20.43 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.28

ค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น 23.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.07 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันปี 2567 ซึ่งส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายอื่นๆเพิ่มขึ้นจำนวน 27.31 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 350.43 ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายของการซ่อมแซมอาคารที่ได้รับความเสียหายจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวโดยงานซ่อมแซมส่วนใหญ่ได้ดำเนินการแล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว รองลงมาเป็นค่าหน้าขายอสังหาริมทรัพย์จากการเพิ่มเติมพื้นที่ว่างของทั้งสองอาคาร อย่างไรก็ตามกองทรัสต์สามารถลดต้นทุนทางการเงินได้จำนวน 2.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.35 จากการทยอยชำระคืนเงินกู้ก่อนกำหนดเป็นประจำทุกไตรมาสในปี 2568

จากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวข้างต้นทำให้กองทรัสต์ มีกำไรจากการลงทุนสุทธิก่อนหักรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน ลดลงจำนวน 60.24 ล้านบาทเมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันปี 2567 คิดเป็นร้อยละ 122.96 และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานลดลงจำนวน 81.18 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.48 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันปี 2567 เนื่องจากการปรับปรุงการบันทึกรายการค่าใช้จ่ายลงทุน (CAPEX) สอดคล้องกับแนวทางการปฏิบัติทางบัญชีในปัจจุบัน โดยส่วนใหญ่มาจากเงินลงทุนของโครงการปรับปรุงคุณภาพทรัพย์สินของอาคารริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ซึ่งดำเนินการแล้วเสร็จในปี 2568

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด : ไม่มีเงื่อนไข

สารจากประธานกรรมการ



**“ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมุ่งมั่น
 ทุ่มเทในการบริหารจัดการกองทรัสต์
 ภายใต้กรอบนโยบายและหลัก
 ธรรมาภิบาลที่ดีเพื่อให้กองทรัสต์
 เติบโตอย่างยั่งยืนมั่นคงและเพื่อสร้าง
 ผลประโยชน์ที่ดีที่สุดสำหรับ
 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป ”**

เรียบ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกท่าน

ปี 2568 เป็นอีกหนึ่งปีที่เต็มไปด้วยความท้าทายและการเปลี่ยนแปลงทั้งในระดับเศรษฐกิจมหภาคและในอุตสาหกรรมอาคารสำนักงาน ซึ่งกำลังเข้าสู่ “จุดเปลี่ยนสำคัญ” ที่นิยามโดยอุปทานใหม่คุณภาพสูง มีมาตรฐานความยั่งยืน และพฤติกรรมผู้เช่าที่ปรับตัวอย่างรวดเร็ว ปัจจัยเหล่านี้ล้วนส่งผลต่อสภาพแวดล้อมการดำเนินงานของกองทรัสต์ ท่ามกลางบริบทดังกล่าวคณะกรรมการและทีมปฏิบัติงานยังคงบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ด้วยหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี มีวินัยทางการเงิน ประกอบกับวิสัยทัศน์ระยะยาว พร้อมต่อยุทธศาสตร์ของกองทรัสต์ที่ยึดมั่นต่อการสร้างคุณค่า และผลตอบแทนที่ยั่งยืนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

จากรายงานของสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 3 ปี 2568 ขยายตัวร้อยละ 1.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ชะลอลงจากร้อยละ 2.8 ในไตรมาสที่ 2 ปี 2568 ได้รับปัจจัยสนับสนุนจากการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวต่อเนื่อง การส่งออกสินค้าชะลอตัว ขณะที่การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาล การลงทุนภาครัฐ และการส่งออกบริการลดลง อย่างไรก็ตามภาพรวมของเศรษฐกิจไทยในปี 2568 ยังคงเคลื่อนไหววนความไม่แน่นอน จากความเสี่ยงปัจจัยภายในและภายนอกที่จะส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ ได้แก่ การชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก สงครามการค้า รวมทั้งจากข้อจำกัดเชิงโครงสร้างเศรษฐกิจของไทยที่มากขึ้น ไม่ว่าจะเป็นความเปราะบางในภาคครัวเรือนและภาคธุรกิจ และสถานการณ์ความไม่แน่นอนทางการเมืองภายในประเทศ

สำหรับภาพรวมทางด้านตลาดอาคารสำนักงานพื้นที่กรุงเทพมหานครในไตรมาสที่ 3 ปี 2568 ข้อมูลจาก คอลลิเออร์ส ประเทศไทย พบว่า พื้นที่อาคารสำนักงานโดยรวมของกรุงเทพมหานครมีจำนวน 10.44 ล้านตารางเมตร ลดลงร้อยละ 1.3 จากไตรมาสก่อนหน้า และขยายตัวร้อยละ 5.1 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ในไตรมาสสุดท้ายของปี 2568 จะมีอุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานเข้าสู่ตลาดเพิ่มขึ้นประมาณ 130,000 ตารางเมตร ซึ่งในปี 2568 อุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ขณะที่อุปสงค์ความต้องการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานมีแนวโน้มชะลอตัวลง ส่งผลให้มีการแข่งขันด้านราคาเช่าและเงื่อนไขพิเศษสำหรับผู้เช่ามากขึ้น อาคารสำนักงานกำลังเผชิญกับแรงกดดันที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากผู้เช่าหลายรายย้ายไปโครงการใหม่ ที่มีคุณภาพสูงกว่า มีเทคโนโลยีที่ทันสมัย

และตอบโจทย์ความต้องการของผู้ใช้อาคาร ทั้งในด้านความยั่งยืน สุขอนามัย รวมถึงการทำงานในรูปแบบไฮบริด ทำให้การปรับปรุงและยกระดับคุณภาพสินทรัพย์ให้ได้มาตรฐานสากลจึงมีบทบาทสำคัญอย่างยิ่งต่อการรักษาความสามารถในการแข่งขันในสภาวะตลาดปัจจุบัน

ความต้องการพื้นที่สำนักงานคุณภาพสูง รวมถึงอาคารที่ได้รับการรับรองตามมาตรฐานด้านความยั่งยืน โดยเฉพาะอาคารสีเขียว (Green Building) ยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยเป็นกลุ่มที่ได้รับความสนใจเป็นพิเศษจากผู้เช่าระดับนานาชาติ ซึ่งถือเป็นทิศทางเดียวกับแผนการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่มุ่งเน้นการพัฒนาทรัพย์สินให้เป็นอาคารสีเขียว และส่งเสริมการใช้เทคโนโลยีที่ล้ำสมัยในการควบคุมและบริหารจัดการอาคาร เพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน รองรับความต้องการของกลุ่มธุรกิจเทคโนโลยีและบริษัทชั้นนำระดับนานาชาติ ในปี 2568 กองทรัสต์จึงได้ดำเนินโครงการปรับปรุงพื้นที่รับรอง (Lobby) และพื้นที่ส่วนกลางของอาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ เพื่อเดินหน้านำสู่การได้รับการรับรอง WELL Building Standard ในปี 2569 รวมถึงการพัฒนาทรัพย์สินในด้านอาคารอัจฉริยะ (SMART Building) อาทิ การพัฒนาระบบหน้าจอแสดงผลข้อมูลคุณภาพอากาศภายในอาคารแบบเรียลไทม์ (IAQ Dashboard) โดยบูรณาการร่วมกับการบริหารจัดการระบบจัดการอากาศแบบครบวงจร (HVAC) อย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อควบคุมอุณหภูมิและความชื้นให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม และการเข้า-ออกอาคารด้วยระบบสแกนใบหน้า อีกทั้งในปี 2568 ทรัพย์สินภายใต้การบริหารของกองทรัสต์ประสบความสำเร็จในการยกระดับมาตรฐานสู่ระดับสากล โดยอาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ได้รับการรับรองมาตรฐาน WiredScore และ SmartScore ในระดับ Gold ขณะที่อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทคได้รับการรับรอง WiredScore ในระดับ Gold เช่นเดียวกัน การได้รับรองมาตรฐานทั้งสองนี้ถือเป็นการตอกย้ำด้านนวัตกรรมอาคารอัจฉริยะ (Smart Building) ที่เพียบพร้อมด้วยโครงสร้างพื้นฐานด้านดิจิทัลอันล้ำสมัย ซึ่งไม่เพียงแต่ช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันและการดึงดูดผู้เช่าชั้นนำ แต่ยังสร้างความมั่นใจในด้านเสถียรภาพของการเชื่อมต่อและการบริหารจัดการอาคารที่มีประสิทธิภาพสูงสุดอีกด้วย

การบริหารจัดการกองทรัสต์ในปี 2568 กองทรัสต์ได้ดำเนินแผนงานตามงบประมาณได้อย่างมีประสิทธิภาพ ถึงแม้ประเทศไทยจะประสบเหตุการณ์แผ่นดินไหวในเดือนมีนาคม 2568 ซึ่งส่งผลกระทบต่อการทำงานของหลายภาคธุรกิจ โดยเฉพาะภาคอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง แต่กองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ดำเนินมาตรการ

บริหารจัดการสถานการณ์หลังเกิดเหตุแผ่นดินไหวอย่างรวดเร็ว โดยเข้าตรวจสอบโครงสร้างอาคารทันที เพื่อประเมินความเสียหายและความปลอดภัยในการใช้งานพื้นที่ ซึ่งช่วยสร้างความเชื่อมั่นและสะท้อนถึงความมุ่งมั่นของกองทรัสต์ที่ให้ความสำคัญสูงสุดกับความปลอดภัยและคุณภาพชีวิตที่ดีของผู้ใช้อาคาร ส่งผลให้กองทรัสต์ยังคงสามารถรักษาผลการดำเนินงาน ณ สิ้นปี 2568 โดยมีอัตราการเช่าพื้นที่ของทั้ง 2 โครงการเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 84 ซึ่งมากกว่าอัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานเกรดเอในกรุงเทพมหานครที่เฉลี่ยร้อยละ 73 ทางด้านวินัยทางการเงิน กองทรัสต์ให้ความสำคัญกับการควบคุมค่าใช้จ่ายและการบริหารเงินสำรองอย่างมีประสิทธิภาพ โดยในปี 2568 ได้มีการชำระเงินกู้ยืมบางส่วนของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง เพื่อลดภาระต้นทุนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์

สำหรับแผนการดำเนินงานในอนาคต ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มุ่งมั่นร่วมกันในการบริหารทรัพย์สินเชิงรุก โดยการทบทวนคุณภาพทรัพย์สินทั้ง 2 อาคารอย่างต่อเนื่อง พร้อมวางแผนการลงทุนปรับปรุงอาคาร (CAPEX Prioritization) เพื่อเตรียมความพร้อมและรับมือกับการแข่งขันในตลาดอาคารสำนักงานที่รุนแรงขึ้นจากอาคารสำนักใหม่ระดับพรีเมียม รวมถึงกำหนดกลยุทธ์ในการปล่อยเช่าพื้นที่ด้วยการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงลึก ประกอบการกำหนดข้อเสนอการเช่าแบบยืดหยุ่น วางกลยุทธ์รักษฐานผู้เช่าเดิมเพื่อลดอัตราการว่างของพื้นที่ และบริหารจัดการช่วงเวลาเปลี่ยนผ่านของผู้เช่าให้มีประสิทธิภาพสูงสุด การยกระดับคุณภาพสินทรัพย์ให้ได้มาตรฐานสากล การบริหารความสัมพันธ์กับผู้เช่า และดำเนินกิจการโดยคำนึงถึงการเติบโตอย่างยั่งยืนในทุกมิติ ทั้งด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ยังคงเป็นกลยุทธ์ที่กองทรัสต์ให้ความสำคัญสูงสุด

ท้ายนี้ในนามของประธานกรรมการบริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ขอขอบพระคุณท่านผู้ถือหุ้นรายทุกท่านที่ให้ความไว้วางใจ และลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กิรัชออฟฟิศ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมุ่งมั่น พยายามในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ภายใต้กรอบนโยบายและหลักธรรมาภิบาลที่ดี เพื่อให้กองทรัสต์เติบโตอย่างยั่งยืน มั่นคง และเพื่อสร้างผลประโยชน์ที่ดีที่สุดสำหรับผู้ถือหุ้นรายต่อไป

นางประพีร์ บุรี
ประธานกรรมการ



สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

การลงทุนของกองทรัสต์ในปัจจุบันนั้นใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกันทางธุรกิจ และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องระหว่างทรัสต์ของกองทรัสต์ กับผู้ให้กู้หรือระหว่างคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญเบื้องต้น ดังต่อไปนี้

ผู้ให้กู้	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
เงินกู้	เงินกู้ที่ 1 ประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 2,220 ล้านบาท (ณ 31 ธันวาคม 2568 คงเหลือ 2,204 ล้านบาท) เพื่อใช้สำหรับชำระคืนเงินกู้ยืมเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลัก ที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มทุนครั้งที่ 1 เงินกู้ที่ 2 ประเภทหนังสือค้ำประกัน ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนจำนวน 6 ล้านบาท เพื่อใช้ค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก ต่อการไฟฟ้านครหลวง
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยในอัตรา MLR (Minimum Loan Rate) ลบอัตราร้อยละที่ระบุตามสัญญา กู้ยืมเงิน
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้	ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ไม่เกิน 3 ปีนับแต่วันเบิกถอนเงินกู้ครั้งแรก
การชำระเงินต้นของวงเงิน	ชำระคืนโดยการทยอยชำระ และ/หรือ ครึ่งเดียวทั้งจำนวนตามที่ระบุในสัญญา กู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน ซึ่งคู่สัญญาตกลงกัน อย่างไรก็ตามหากยอดเงินกู้คงค้าง จะถูกชำระ ณ วันครบกำหนดอายุสัญญากู้ยืมเงินในปีที่ 3 บริษัทในฐานะผู้จัดการ กองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่างๆ โดยคำนึงถึงสภาวะแวดล้อมทางเศรษฐกิจ ณ ขณะนั้น เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ เช่น การเสนอ ขายหุ้นกู้ การกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน เพื่อชำระหนี้เดิม (Refinancing) เป็นต้น
จำนวนเงินต้นคงค้าง	2,204,000,000 บาท (รายละเอียดเพิ่มเติมตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10. เงินกู้ยืม ระยะยาวจากสถาบันการเงิน)
อัตราส่วนหนี้สินเงินกู้ยืม ต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม	ร้อยละ 22.84
การปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินของสัญญากู้ยืมเงิน (Financial Covenants)	กองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงิน ตามที่ระบุไว้ในสัญญา



ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดตามงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	จำนวนเงิน (บาท)	ร้อยละของกำไรจากการลงทุนสุทธิ ปี 2568	ร้อยละของมูลค่าสินทรัพย์ถาวรเฉลี่ย ¹
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมคงที่)	27,087,178	5.50	0.38
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมแปรผัน)	ไม่มีเรียกเก็บ	-	-
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	10,959,318	2.23	0.15
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	4,129,348	0.84	0.06
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่มีเรียกเก็บ	-	-
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ไม่มีเรียกเก็บ	-	-
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	61,121,249	12.41	0.85
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	0.00	0.00
ต้นทุนทางการเงิน	89,317,959	18.14	1.25
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์	66,453,696	13.50	0.93
ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	127,197,219	25.83	1.78
ค่าเบี้ยประกันภัย	3,090,307	0.63	0.04
ภาษีที่เกี่ยวข้อง	14,355,841	2.92	0.20
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	425,066	0.09	0.01
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV	1,260,940	0.26	0.02
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	385,985	0.08	0.01
รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	405,784,106.27	82.42	5.67

¹ มูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี 2568 เท่ากับ 7,156,220,998 บาท



สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์
2. ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการผิดนัดชำระค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ และ/หรือยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนด และ/หรือการครบกำหนดอายุสัญญาในเวลาใกล้เคียงกัน และ/หรือการต่อสัญญาหรือเช่าทำสัญญาใหม่ภายใต้เงื่อนไขที่กองทรัสต์ได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่เคยได้รับ
3. ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
4. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืม
5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศภัย ภัยโจรกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ
6. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยในกรณีที่ทรัพย์สินเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย
7. ความเสี่ยงของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน
8. ความเสี่ยงเกี่ยวกับมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินในประเทศไทย และ/หรือ การแก้ไขกฎหมาย กฎ หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง ซึ่งไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
9. ความเสี่ยงจากการผิดกฎหมายที่เงินจากหน่วยงานของรัฐ
10. ความเสี่ยงในมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
11. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการต่อสัญญาในอนาคตของสิทธิในการใช้ทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้ามหานครบีทีเอส
12. ความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์ที่อาจลดลงจากราคาที่ผันผวนตามสภาวะตลาดที่ผันผวน
13. ความเสี่ยงจากการกระจายการลงทุนของกองทรัสต์น้อย
14. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
15. ความเสี่ยงเกี่ยวกับงานระบบบางส่วนของโครงการอาคารพาณิชย์แอมแบสซาดอร์ แอท ไบเทค ไม่อยู่ในพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และปัจจุบันเป็นพื้นที่ของเจ้าของทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้การจำนอง
16. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์
17. ความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (ESG Risk)

ข้อมูลเบื้องต้น

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

ทรัสต์	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีสโรไทย จำกัด
ที่อยู่	400/22 อาคารธนาคารกลีสโรไทย ชั้น 6 และชั้น 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์	02-673-3888
URL	www.kasikornasset.com



ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการสอบบัญชี

ประเภท	ความเห็นของผู้สอบบัญชี
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2568	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ถัดไปเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และถัดไปเพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2567	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ถัดไปเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และถัดไปเพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2566	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ถัดไปเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และถัดไปเพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน

ตารางสรุปงบการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษออฟฟิศ

(หน่วย: บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2568	2567	2566
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	8,981,365,690	9,051,002,351	9,103,412,764
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	555,814,610	564,185,470	520,059,731
สินทรัพย์อื่น	114,401,435	104,973,460	106,861,812
รวมสินทรัพย์	9,651,581,735	9,720,161,281	9,730,334,307
หนี้สิน			
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,200,545,494	2,214,754,529	2,218,042,988
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	239,800,314	226,650,568	234,671,448
หนี้สินอื่น	99,237,616	85,400,028	94,640,080
รวมหนี้สิน	2,539,583,424	2,526,805,125	2,547,354,516
สินทรัพย์สุทธิ	7,111,998,311	7,193,356,156	7,182,979,791
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	6,426,349,254	6,426,349,254	6,473,794,428
ส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์	574,180,632	574,180,632	574,180,632
กำไรสะสม	111,468,425	192,826,270	135,004,731
สินทรัพย์สุทธิ	7,111,998,311	7,193,356,156	7,182,979,791
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.6385	9.7487	9.7347
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ สิ้นปี (หน่วย)	737,872,074	737,872,074	737,872,074



งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของทรูสตีเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษออฟฟิศ

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2568	2567	2566
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	876,887,247	894,881,561	900,593,078
รายได้ดอกเบี้ย	820,046	997,188	824,507
รายได้อื่น	20,433,812	-	-
รวมรายได้	898,141,105	895,878,749	901,417,585
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	178,063,384	178,689,061	178,495,270
ค่าธรรมเนียม	103,297,093	104,626,180	105,649,683
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	124,423,630	99,260,796	106,861,526
รวมค่าใช้จ่าย	405,784,107	382,576,037	391,006,479
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	492,356,998	513,302,712	510,411,106
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	9,042,427	11,773,657	8,963,457
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(118,266,799)	(60,761,104)	(158,282,330)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	383,132,626	464,315,265	361,092,233

งบกระแสเงินสด ของทรูสตีเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษออฟฟิศ

(หน่วย: บาท)

กระแสเงินสด	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2568	2567	2566
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	545,083,452	577,184,234	785,482,687
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(560,953,505)	(575,468,543)	(802,773,194)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(15,870,053)	1,715,691	(17,290,507)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	64,750,793	63,035,102	80,325,609
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	48,880,740	64,750,793	63,035,102



การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษขอฟฟิศ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ผลดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กฤษขอฟฟิศ มีดังต่อไปนี้

รายการ	หน่วย	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		การ เปลี่ยนแปลง
		2568	2567	
อัตราการใช้พื้นที่อาคารกฤษทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์	ร้อยละ	85.76	90.94	(5.18)
อัตราการใช้พื้นที่อาคารกฤษทาวเวอร์ แอท ไบเทค	ร้อยละ	82.21	77.21	5.00
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด	ตร.ม.	81,195	81,182	13
รายได้ค่าเช่าและบริการ	บาท	876,887,247	894,881,561	(17,994,314)
รายได้รวม	บาท	898,141,105	895,878,749	2,262,356
ค่าใช้จ่ายรวม	บาท	405,784,107	382,576,037	23,208,070
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	บาท	383,132,626	464,315,265	(81,182,639)
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	79.69	80.03	(0.34)
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	42.66	51.83	(9.17)
อัตราส่วนสภาพคล่องของสินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สิน หมุนเวียน	เท่า	6.75	7.84	(1.08)

โดยภาพรวมอัตราการใช้พื้นที่ ณ สิ้นปี 2568 สำหรับอาคารกฤษทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ปรับลดลงจากสิ้นปีที่ผ่านมาเนื่องจากมีผู้เช่าบางรายไม่ต่อสัญญาหรือยกเลิกสัญญาก่อนกำหนดเนื่องจากสภาวะเศรษฐกิจทั้งภายในและภายนอกประเทศส่งผลต่อการประกอบธุรกิจของบริษัทในหลายภาคส่วน อย่างไรก็ตามอัตราการใช้พื้นที่ ณ สิ้นปี 2568 ของอาคารกฤษทาวเวอร์ แอท ไบเทคปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับสิ้นปีที่แล้วเนื่องจากทางกองทรัสต์สามารถสรรหาผู้เช่ารายใหม่เข้ามาภายในอาคารได้อย่างต่อเนื่อง



1) รายได้จากการลงทุน

ในปี 2568 กองทรัสต์มีรายได้รวมเพิ่มขึ้นจำนวน 2.26 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.25 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันกับปี 2567 ซึ่งสาเหตุหลักมาจากรายได้อื่นจากการประมาณการค่าสินไหมทดแทนบางส่วนของการซ่อมแซมอาคารที่ได้รับจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 จากบริษัทประกันภัยจำนวน 20.43 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.28

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2568	2567	
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	876,887,247	894,881,561	(2.01)
รายได้ดอกเบี้ย	820,046	997,188	(17.76)
รายได้อื่น	20,433,812	-	20.43
รวมรายได้	898,141,105	895,878,749	0.25
กำไรจากเงินลงทุนสุทธิ	9,042,427	11,773,657	(23.20)
รวมรายได้หลังกำไรจากเงินลงทุนสุทธิ	907,183,532	907,652,406	(0.05)

2) ค่าใช้จ่าย

ในปี 2568 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมเพิ่มขึ้น 23.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.07 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันกับปี 2567 ซึ่งส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายอื่นๆ เพิ่มขึ้นจำนวน 27.31 คิดเป็นร้อยละ 350.43 ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายของการซ่อมแซมอาคารที่ได้รับ ความเสียหายจากเหตุการณ์แผ่นดินไหว โดยงานซ่อมแซมส่วนใหญ่ได้ดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้ว รองลงมาเป็นการเพิ่มขึ้นจาก ค่านายหน้าอสังหาริมทรัพย์จากการเติมเต็มพื้นที่ว่างของทั้ง 2 อาคาร อย่างไรก็ตามกองทรัสต์สามารถลดต้นทุนทางการเงินได้จำนวน 2.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.35 จากการทยอยชำระคืนเงินกู้ก่อนกำหนดประจำทุกไตรมาสในปี 2568

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2568	2567	
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	178,063,384	178,689,061	(0.35)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	27,087,178	27,066,101	0.08
ค่าธรรมเนียมกรอสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	10,959,318	10,999,016	(0.36)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์	4,129,348	4,079,019	1.23
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	61,121,249	62,482,044	(2.18)
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	35,105,671	7,793,745	350.43
ต้นทุนทางการเงิน	89,317,959	91,467,051	(2.35)
รวมค่าใช้จ่าย	405,784,107	382,576,037	6.07



3) การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ในปี 2568 กองทรัสต์มีขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 57.51 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 94.64 เมื่อเทียบกับปี 2567 ซึ่งผลขาดทุนดังกล่าวเกิดจากผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ลดลงโดยผู้ประเมินราคาอิสระ และการบันทึกรายการค่าใช้จ่ายลงทุน (CAPEX) ให้สอดคล้องกับแนวทางปฏิบัติทางบัญชีในปัจจุบัน โดยส่วนใหญ่มาจากเงินลงทุนของโครงการปรับปรุงคุณภาพอาคารกรีฑาหัวเว่ย แอท เอ็มควอเทียร์ ซึ่งโครงการดังกล่าวได้เปิดให้ผู้เช่าอาคารเข้าใช้บริการอย่างเป็นทางการตั้งแต่ช่วงปลายปี 2568 เป็นต้นมา

จากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวข้างต้น จึงทำให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานลดลงจำนวน 81.18 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.48 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันกับปีก่อน

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2568	2567	
รายได้จากการลงทุน	898,141,105	895,878,749	0.25
ค่าใช้จ่าย	(405,784,107)	(382,576,037)	6.07
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	492,356,998	513,302,712	(4.08)
กำไรสุทธิจากเงินลงทุน	9,042,427	11,773,657	(23.20)
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์	(118,266,799)	(60,761,104)	94.64
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	383,132,626	464,315,265	(17.48)

ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมลดลงจำนวน 68.58 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.71 เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบไปด้วยรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

- 1.1) เงินสดและรายการเทียบเท่าลดลงจำนวน 15.13 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24.51 ซึ่งส่วนใหญ่มาจากการบันทึกรายการค่าใช้จ่ายลงทุน (CAPEX) จากเงินลงทุนของโครงการปรับปรุงคุณภาพอาคารกรีฑาหัวเว่ย แอท เอ็มควอเทียร์ ให้สอดคล้องกับแนวทางปฏิบัติทางบัญชีในปัจจุบัน
- 1.2) ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น เพิ่มขึ้นจำนวน 22.11 ล้านบาท หรือร้อยละ 139.68 ส่วนใหญ่เกิดจากรายได้ค้างรับจากค่าสินไหมทดแทนกรณีจากการฉ้อโกงที่ดินไหวเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 ของอาคาร กรีฑาหัวเว่ย แอท เอ็มควอเทียร์

(หน่วย: บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2568	2567	
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์	8,981,365,690	9,051,002,351	(0.77)
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม	555,814,610	564,185,470	(1.48)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	48,880,740	64,750,793	(24.51)
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น	37,938,471	15,829,103	139.68
สินทรัพย์อื่น	27,582,224	24,393,564	13.07
รวมสินทรัพย์	9,651,581,735	9,720,161,281	(0.71)



2) หักสิ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจำนวน 12.78 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.51 เมื่อเปรียบเทียบกับหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบไปด้วยรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

- 2.1) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดลงจำนวน 18.23 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 28.73 สาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมอาคารที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568
- 2.2) ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าลดลงจำนวน 4.39 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.01 เนื่องจากผู้เช่าจ่ายชำระตามรอบการชำระค่าเช่าและค่าบริการตรงตามรอบจึงทำให้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าลดลง
- 2.3) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลงจำนวน 14.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.64 เนื่องจากการทยอยชำระคืนเงินกู้ก่อนกำหนดประจำทุกไตรมาสในปี 2568 โดยในปี 2568 กองทรัสต์ได้ดำเนินการชำระเงินกู้ยืมคืนบางส่วน เป็นจำนวน 16.00 ล้านบาท

(หน่วย: บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2568	2567	
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	81,677,507	63,447,393	28.73
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	17,560,109	21,952,635	(20.01)
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	239,800,314	226,650,568	5.80
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,200,545,494	2,214,754,529	(0.64)
รวมหนี้สิน	2,539,583,424	2,526,805,125	0.51

3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิลดลงจำนวน 81.36 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.13 เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เป็นผลสืบเนื่องมาจากในระหว่างปี 2568 กองทรัสต์มีผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ลดลงโดยผู้ประเมินราคาอิสระ และกองทรัสต์ได้มีการปรับปรุงการบันทึกการจ่ายค่าใช้จ่ายลงทุน (CAPEX) ให้สอดคล้องกับแนวทางปฏิบัติทางบัญชีในปัจจุบัน

(หน่วย: บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2567	2566	
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคล	6,426,349,254	6,426,349,254	-
ส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์	574,180,632	574,180,632	-
กำไรสะสม	111,468,425	192,826,270	(42.19)
สินทรัพย์สุทธิ	7,111,998,311	7,193,356,156	(1.13)
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.6385	9.7487	
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (หน่วย)	737,872,074	737,872,074	



4) งบกระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงจำนวน 15.87 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 รายการสำคัญในงบกระแสเงินสดมีดังนี้

- 4.1) ปี 2568 กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 545.08 ล้านบาท ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2567 สาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมอาคารที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้รับความคุ้มครองภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (IAR) ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างขั้นตอนการเรียกร้องค่าสินไหมทดแทน
- ปี 2567 กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 577.18 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 464.32 ล้านบาท
- 4.2) ปี 2568 กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 560.95 ล้านบาท ซึ่งใช้ไปในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์จำนวน 464.49 ล้านบาท
- ปี 2567 กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 575.47 ล้านบาท ซึ่งใช้ไปในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและจ่ายลดทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์จำนวน 406.49 ล้านบาท และ 47.45 ล้านบาทตามลำดับ

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2568	2567	
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	545,083,452	577,184,234	(5.56)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(560,953,505)	(575,468,543)	(2.52)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(15,870,053)	1,715,691	(1,024.99)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	64,750,793	63,035,102	2.72
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	48,880,740	64,750,793	(24.51)

ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ

ปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ ดังนี้

- 1) เศรษฐกิจไทยในปี 2569 ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์ (SCB EIC) ประเมินการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของไทย (Gross Domestic Product : GDP) จะเติบโตแค่ร้อยละ 1.5 ชะลอตัวจากปี 2568 ที่คาดเติบโตร้อยละ 2 โดยมีแรงกดดันสำคัญมาจากทั้งปัจจัยภายนอก เช่น เศรษฐกิจโลกชะลอตัว สงครามการค้า และการแข่งขันจากต่างประเทศที่ทวีความรุนแรง รวมถึงข้อจำกัดเชิงโครงสร้างของเศรษฐกิจไทยที่ชัดเจนขึ้น ไม่ว่าจะเป็นความเปราะบางของครัวเรือนและภาคธุรกิจที่กระทบกำลังซื้อและการลงทุน ตลอดจนข้อจำกัดด้านการคลังภายใต้ความไม่แน่นอนทางการเมือง
- 2) คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ประเมินว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยในปี 2569 จะอยู่ในระดับต่ำ และมีแนวโน้มทยอยกลับเข้าสู่เป้าหมายระยะปานกลางในปี 2570 อย่างไรก็ดี อัตราเงินเฟ้อในระยะข้างหน้ามีความไม่แน่นอนสูงจากแนวโน้มการขยายตัวของเศรษฐกิจโลก ยังคงต้องติดตามความเสี่ยงจากเศรษฐกิจโลกและราคาพลังงานโลก ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยเชิงโครงสร้างที่ยังมีความไม่แน่นอน โดยเฉพาะการแข่งขันทางการค้าที่รุนแรงขึ้น รวมทั้งภาวะเศรษฐกิจไทยที่มีแนวโน้มชะลอตัวลง ปัจจัยเหล่านี้ล้วนเป็นความเสี่ยงต่อแนวโน้มเงินเฟ้อไทยในระยะข้างหน้า
- 3) การแข่งขันในตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าที่มีแนวโน้มเผชิญแรงกดดันจากอุปทานส่วนเกินท่ามกลางเศรษฐกิจที่ชะลอตัว ข้อมูลจากบริษัท คอลลิเออร์ส (ประเทศไทย) จำกัด ระบุว่า ณ ไตรมาส 4 ปี 2568 ปริมาณอุปทานสะสมของพื้นที่อาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นเป็น 10.48 ล้านตารางเมตร หรือขยายตัวร้อยละ 1.79 สวนทางกับอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ที่ลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 86 เป็นการสะท้อนว่า อาคารสำนักงานใหม่ที่เข้ามาในตลาด ไม่สามารถเติมเต็มผู้เช่าได้ตามเป้าหมายเนื่องจากภาวะเศรษฐกิจไทยมีทิศทางการเติบโตที่ลดลงทั้งภาคการค้าและการลงทุน รวมทั้งการทำงานยุคใหม่ที่เน้นรูปแบบการทำงานแบบไฮบริด ทำให้บริษัทหลายแห่งควบคุมต้นทุนโดยการลดขนาดพื้นที่เช่า จากปัจจัยข้างต้นนี้ ส่งผลให้ความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานชะลอตัวลง
- 4) อาคารสำนักงานที่มีอายุมากกว่า 15 ปี เผชิญกับแรงกดดันที่เพิ่มขึ้น จากการที่ผู้เช่าย้ายไปยังโครงการที่มีคุณภาพสูง และมีความทันสมัยด้านเทคโนโลยีที่สูงกว่า ส่งผลให้อาคารสำนักงานเก่าต้องเร่งปรับปรุงและยกระดับอาคารให้ตอบโจทย์กับผู้เช่าอาคาร รวมถึงการยกระดับคุณภาพสินทรัพย์ให้สอดคล้องกับมาตรฐานอาคารเขียว (Green Building) ซึ่งอาคารที่ได้รับการรับรองมาตรฐานสีเขียว (Green Certificate) นั้นได้กลายเป็นปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจเลือกเช่าพื้นที่ขององค์กรธุรกิจชั้นนำที่ให้ความสำคัญกับความยั่งยืน สุขภาวะของพนักงาน และการสร้างสภาพแวดล้อมที่เป็นมิตรต่อชุมชน

ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงปัจจัยที่ระบุไว้ในรายละเอียดข้างต้น จึงได้มีการจัดเตรียมแผนกลยุทธ์และนโยบายในการดำเนินงานเพื่อรองรับปัจจัยต่างๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานธุรกิจ มุ่งมั่นพัฒนาและยกระดับทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้สอดคล้องกับมาตรฐานสากลในด้านต่างๆ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการโดยคำนึงถึงความต้องการของผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่อาคารที่เปลี่ยนไปในปัจจุบัน และเพื่อให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์สามารถแข่งขันในสภาวะที่ตลาดอาคารสำนักงานมีแนวโน้มการแข่งขันที่สูงขึ้นได้

อย่างไรก็ตาม การคาดการณ์ในอนาคตเป็นความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในปัจจุบันเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต แต่ไม่ได้เป็นการรับรองผลประกอบการในอนาคตของกองทรัสต์แต่อย่างใด ดังนั้นในการตัดสินใจลงทุนผู้ลงทุนจึงควรใช้ความระมัดระวังและพิจารณาของตนเองในการศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์ในแบบรายงานฉบับนี้



ข้อมูลกองทรัสต์

มูลค่าสินทรัพย์รวม
ภายใต้กองทรัสต์

9,651.58

ล้านบาท

พื้นที่ให้เช่า
ทั้งหมด

81,195

ตารางเมตร





ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษออฟฟิศ
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Bhiraj Office Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	BOFFICE
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท กฤษ รัท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท กฤษแมนเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
อายุกองทรัสต์	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์
ทุนชำระแล้ว	6,426,349,254 บาท
ประเภทของกองทรัสต์	ประเภทไม่รับไถ่ก่อนหน่วยทรัสต์

ข้อมูลหน่วยทรัสต์

สรุปข้อมูลหน่วยทรัสต์

ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	6,426.35 ล้านบาท
มูลค่าที่ตราไว้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	8.7093 บาท/หน่วย
จำนวนหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	737,872,074 หน่วย
ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568	5.05 บาท/หน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	7,112.00 ล้านบาท
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	9.6385 บาท/หน่วย
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	9.7487 บาท/หน่วย
มูลค่าตามราคาตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568	3,726.25 ล้านบาท
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยของปี 2568	1.69 ล้านบาท/วัน
ราคาสูงสุดตลอดปีบัญชี 2568	5.10 บาท/หน่วย



โครงสร้างผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

รายชื่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาส 10 รายแรก (โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีผู้ถือหุ้นรายไตรมาสใหญ่ตามการปิดสมุดทะเบียน ดังนี้

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	จำนวนหน่วยทรัสต์ (หน่วย)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท ภิรัชบุรี จำกัด และ บริษัท ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด	165,853,900	22.48
2	สำนักงานประกันสังคม	64,350,900	8.72
3	นางประไพร์ บุรี และ นายประสาน ภิรัช บุรี*	61,477,142	8.33
4	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	60,391,600	8.18
5	บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	37,994,893	5.15
6	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	27,940,200	3.79
7	ธนาคาร ออมสิน	27,197,100	3.69
8	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	21,499,700	2.91
9	กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible	19,887,289	2.70
10	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	13,708,796	1.86
รวมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส 10 รายแรก		500,301,520	67.80
ผู้ถือหุ้นรายอื่น		237,570,554	32.20
รวม		737,872,074	100.00

หมายเหตุ *เป็นคู่สมรส

ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสรายใหญ่ (ถือหุ้นรายไตรมาสตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	จำนวนหน่วยทรัสต์ (หน่วย)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท ภิรัชบุรี จำกัด และ บริษัท ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด	165,853,900	22.48
รวม		165,853,900	22.48

กลุ่มผู้ถือหุ้นรายไตรมาสรายใหญ่ของกองทรัสต์ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

บริษัท ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด (“ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง”)

ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่โดยอ้อมของกองทรัสต์โดยถือหุ้นในบริษัท ภิรัชบุรี จำกัด ร้อยละ 82.69 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์โดยการถือหุ้นในบริษัท ภิรัช ริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ปัจจุบัน ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง ถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ร้อยละ 70 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว โดยที่ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง เป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลในประเทศไทย

การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นได้แก่ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (ถ้ามี) ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึง กำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้

 - (1) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่ได้กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทราบล่วงหน้า
 - (2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืม หรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้รับไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทราบล่วงหน้า
 - (3) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์

- 2) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องดำเนินการให้เป็นไปตามหลักการ ดังนี้
 - (1) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
 - (2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (3) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต.ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบในการสื่อสารในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (two - way communication)
- 3) ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนเพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับผลประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังนี้
 - (1) ในกรณีเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน
 - (2) ในกรณีเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับแต่ละรอบระหว่างกาล (หากมี) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

ทั้งนี้ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ภายในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และหากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ภายในระยะเวลาที่ได้ประกาศกำหนดอันเนื่องมาจากความผิดพลาดของผู้จัดการกองทรัสต์เอง ผู้จัดการกองทรัสต์จะชำระดอกเบี้ยด้วยเงินของตนเองในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสได้มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 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 หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน เฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
- 5) ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดใน ประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 (แล้วแต่กรณี) มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในส่วนที่อยู่ในอัตราที่ ประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 (แล้วแต่กรณี) กำหนด โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการคำนวณหาจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวนี้ให้ตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับคราวนั้น

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ตามที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งเป็นผลให้กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิทำให้สามารถดำเนินการ การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี 2568 จำนวน 4 ครั้ง มีรายละเอียดการจ่ายตามตารางดังนี้

รอบผลการดำเนินงาน	วันที่จ่าย	จำนวนเงินจ่าย (บาท/หน่วย)
1 มกราคม - 31 มีนาคม 2568	13 มิถุนายน 2568	0.1550
1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2568	5 กันยายน 2568	0.1515
1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2568	12 ธันวาคม 2568	0.1468
1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2568	27 มีนาคม 2569	0.1468
รวมการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี 2568		0.6001

โดยมีรายละเอียดประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลังตามตารางดังนี้

รายการ	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	ตั้งแต่จัดตั้ง
เงินปันผล	0.1315	0.6810	0.6817	0.1466	0.6939	0.4784	0.5664	0.6001	3.9796
เงินลดทุน	0.5134	0.0293	-	0.4981	-	0.1856	0.0643	-	1.2907



ข้อมูลทั่วไปของกรสิติ

ชื่อบริษัท	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรสิติไทย จำกัด
ที่ตั้งของบริษัท (สำนักงานใหญ่)	400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และชั้น 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400
การติดต่อบริษัท	โทรศัพท์: 0-2673-3888 เว็บไซต์: www.kasikornasset.com
ประเภทธุรกิจ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนและกรสิติ
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	1. ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) (ถือหุ้นจำนวน 27,154,272 หุ้น ร้อยละ 99.99) 2. นายปรกาน อัจฉรวรรณ (ถือหุ้นจำนวน 1 หุ้น) 3. นางสาวศรัญญา ศิริวันสานต์ (ถือหุ้นจำนวน 1 หุ้น)

หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นกรสิติ

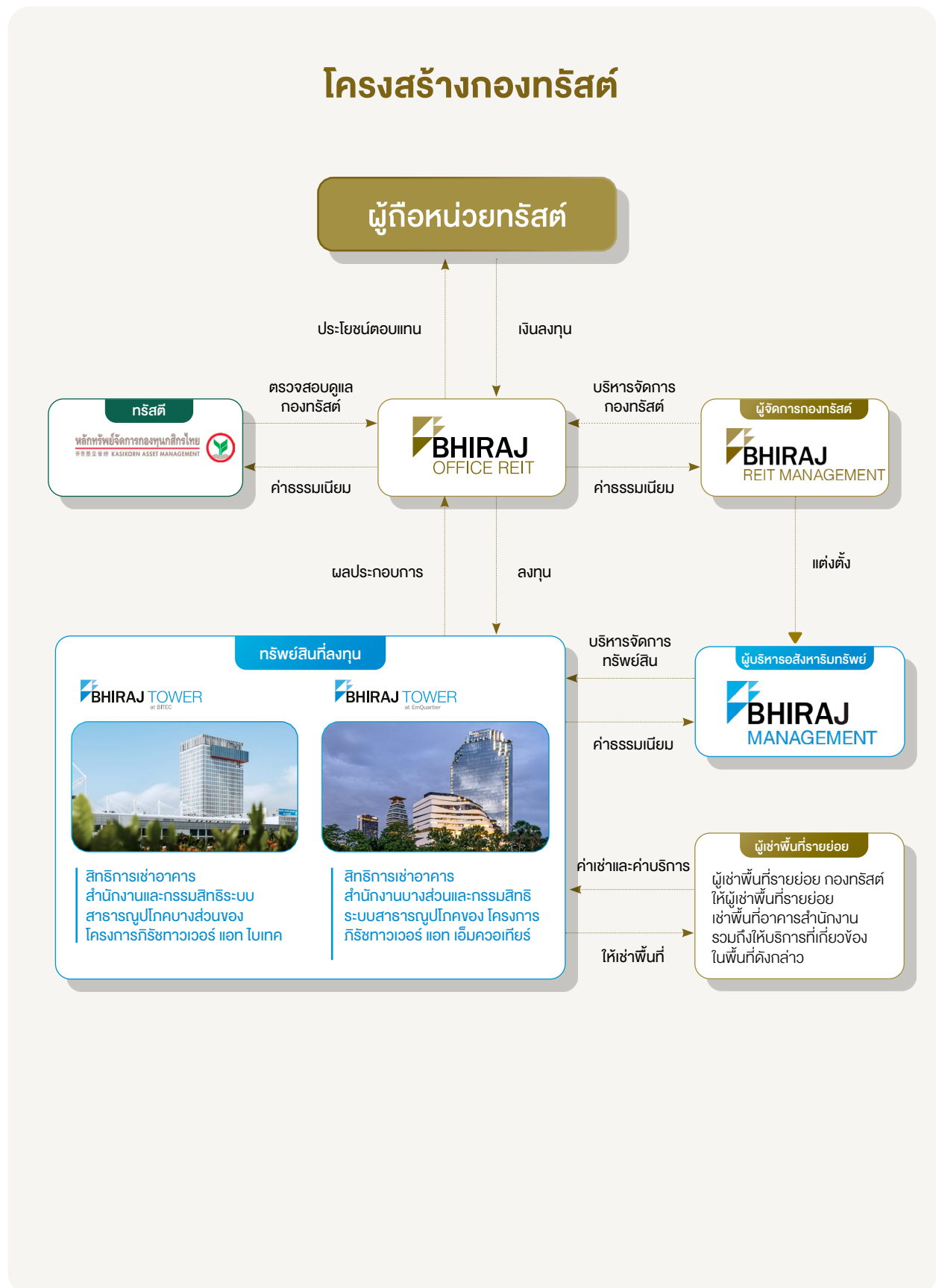
กรสิติมีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ได้อย่างมีประสิทธิภาพและความเป็นอิสระ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) หน้าที่สำคัญของทรัสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ได้แก่

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

ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์



โครงสร้างการบริหารจัดการกองทรัสต์





ผู้จัดการกองทรัสต์

ข้อมูลผู้จัดการกองทรัสต์

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

ชื่อบริษัท	บริษัท ภริช รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	28 มิถุนายน 2560	
ที่ตั้งของบริษัท	591 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	
การติดต่อบริษัท	โทรศัพท์: 02-261-0170 เว็บไซต์: www.bofficerreit.com อีเมล: boffice.brrm@bhirajburi.co.th	
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท	
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงานธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)	
รายชื่อกรรมการ	นางประไพร์ บุรี (ประธานกรรมการและกรรมการ) นางสโรชา บุรี (กรรมการ) นายปิติกกร บุรี (กรรมการ) นางทิพย์ภาพร เกิดผล (กรรมการอิสระ) นายเทวัญ อุทัยวัฒน์ (กรรมการอิสระ)	
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม	

โครงสร้างการถือหุ้น

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

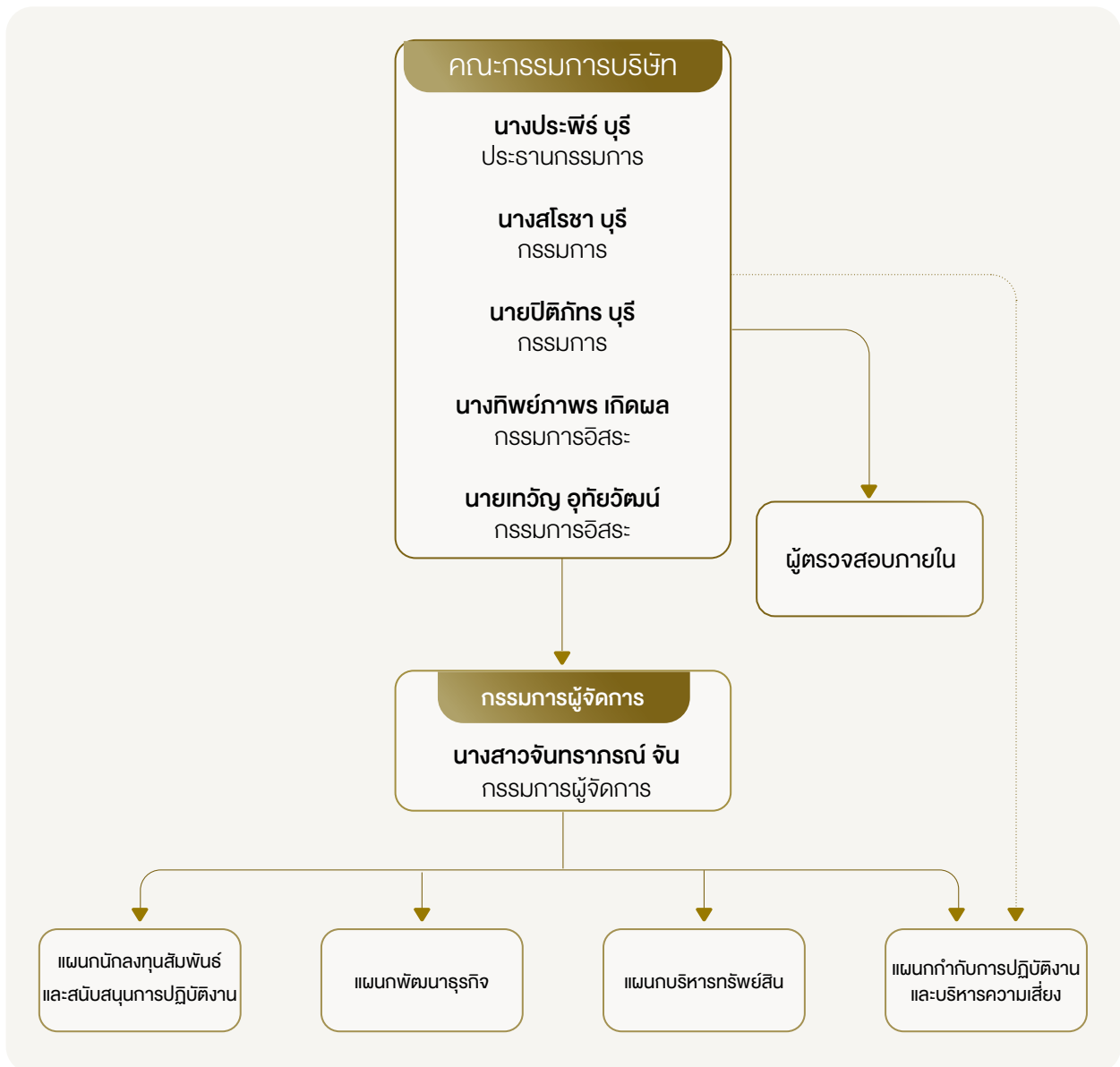
ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1	บริษัท ภริชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด	7,000	70.00
2	นางสาวปนิษฐา บุรี	1,498	14.98
3	นายปิติกกร บุรี	1,498	14.98
4	นายประสาน ภริช บุรี	2	0.02
5	นางประไพร์ บุรี	2	0.02
รวม		10,000	100.00

โดยผู้ถือหุ้นลำดับที่ 4 และ 5 เป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันเนื่องจากเป็นสามี ภรรยาซึ่งต้องปฏิบัติตามกฎหมาย และในลำดับที่ 5 นางประไพร์ บุรี ดำรงตำแหน่งเป็นประธานกรรมการ และผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท ภริช รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด



โครงสร้างการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์

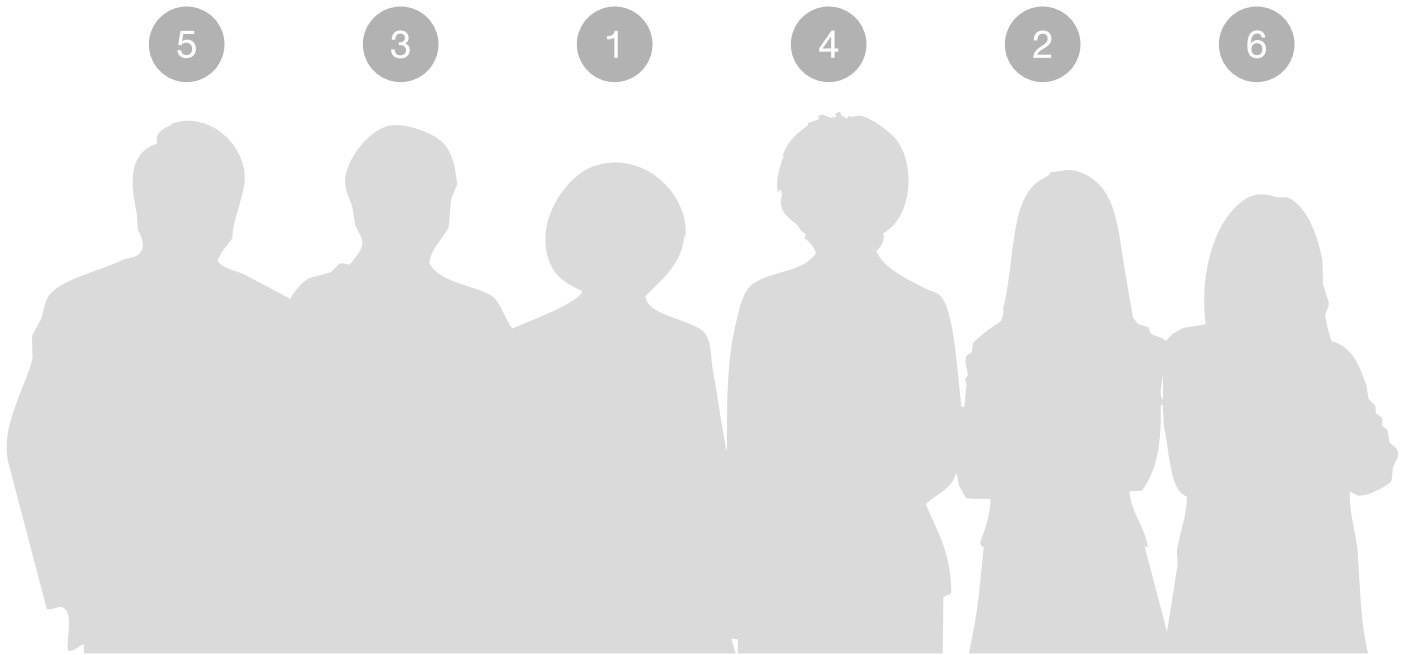
โครงสร้างการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และเจ้าหน้าที่บริหารตามโครงสร้างสายการบริหารงานดังนี้





คณะกรรมการ

และกรรมการผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์



คณะกรรมการบริษัท และกรรมการผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์จำนวนทั้งหมด 6 คน

คณะกรรมการบริษัท

เพศหญิง 2 คน

คณะกรรมการบริษัท

เพศชาย 1 คน

กรรมการอิสระ

เพศหญิงจำนวน 1 คน

กรรมการอิสระ

เพศชายจำนวน 1 คน

กรรมการผู้จัดการกองทรัสต์

เพศหญิง 1 คน

1

นางประไพร์ บุรี
ประธานกรรมการ

4

นางกัญญาพร เกิดผล
กรรมการอิสระ

2

นางสโรชา บุรี
กรรมการ

5

นายเทวัญ อุกัยวัฒน์
กรรมการอิสระ

3

นายปิติภัทร บุรี
กรรมการ

6

นางสาวจันทราภรณ์ จัน
กรรมการผู้จัดการ



ประวัติคณะกรรมการ



นางประไพร์ บุรี
ประธานกรรมการ

วุฒิการศึกษา

- เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- พุทธศาสตรดุษฎีบัณฑิต มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย (มจร.)

ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา (ย้อนหลัง 5 ปี)

- | | |
|-----------------|-----------------------------------------------------|
| 2565 - ปัจจุบัน | ประธานกรรมการบริหาร ภิรัชบุรีกรุ๊ป |
| 2560 - ปัจจุบัน | ประธานกรรมการ บริษัท ภิรัช ธิก แมนเนจเม้นท์ จำกัด |
| 2556 - 2565 | ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงิน ภิรัชบุรีกรุ๊ป |

การอบรมจากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- Corporate Governance for Executives (CGE) รุ่นที่ 26 ปี 2568
- Board Nomination and Compensation Program (BNCP) รุ่นที่ 6 ปี 2562
- Boardroom Success through Financing & Investment (BFI) รุ่นที่ 5 ปี 2561
- Role of the Chairman Program Class 34/2014
- Director Certification Program (DCP 174/2013)



นางสโรชา บุรี
กรรมการ

วุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี สาขาการเงินและบริหาร University of Virginia

ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา (ย้อนหลัง 5 ปี)

- | | |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------|
| ก.ค. 2568 - ปัจจุบัน | ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงินและกลยุทธ์ ภิรัชบุรีกรุ๊ป |
| 2565 - มิ.ย. 2568 | ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายการเงิน ภิรัชบุรีกรุ๊ป |
| 2560 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ภิรัช ธิก แมนเนจเม้นท์ จำกัด |
| พ.ย. 2566 - ก.พ. 2567 | กรรมการผู้จัดการ บริษัท ภิรัช ธิก แมนเนจเม้นท์ จำกัด |
| 2559 - 2565 | รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงิน ภิรัชบุรีกรุ๊ป |

การอบรมจากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

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



นายพิทักษ์ บุรี
กรรมการ

วุฒิการศึกษา

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

ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา (ย้อนหลัง 5 ปี)

- | | |
|----------------------|-------------------------------------------------|
| ค.ค. 2567 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ภิรัช ธิก แมนเนจเม้นท์ จำกัด |
| 2565 - ปัจจุบัน | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ภิรัชบุรีกรุ๊ป |
| 2558 - 2565 | กรรมการผู้จัดการ บริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด |
| 2555 - 2565 | กรรมการบริหาร ภิรัชบุรีกรุ๊ป |

การอบรมจากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- Business Transformation & Leadership Summit 2024: Accelerating Sustainable Business Transformation
- The Director Certification Program (DCP247/2017)
- Risk Management Committee Program (RMP2)
- Successful Formulation and Execution of Strategy (SFE19)



นางทิพย์ภาพร เกิดผล

กรรมการอิสระ

วุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประสบการณ์การทำงานที่ผ่านมา (ย้อนหลัง 5 ปี)

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

การอบรมจากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

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



นายเทวัญ outhaywattana

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

ประสบการณ์การทำงานที่ผ่านมา (ย้อนหลัง 5 ปี)

- 2566 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ บริษัท กิรัช ธิก แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- 2565 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ ประธานคณะกรรมการพันธกิจเพื่อสังคม และความยั่งยืน และกรรมการตรวจสอบและกบถวนความเสี่ยง บริษัท ทากา สตีล (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
- 2557 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ชิง ออเนอร์ (กรุงเทพ) จำกัด
- 2537 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท สุรินทร์ ออมยา เคมิคอล (ประเทศไทย) จำกัด

การอบรมจากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- Advanced Audit Committee Program (AAP55/2025)
- ESG in the Boardroom (ESG 3/2024)
- Director Leadership Certification Program (DLCP14/2024)
- Corporate Governance for Executives (CGE 6/2016)
- Chartered Director Certification (CDC 9/2015)
- Director Certification Program (DCP 181/2013)
- Audit Certification Program (ACP 43/2013)

อื่นๆ

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



ประวัติของกรรมการผู้จัดการ

นางสาวจินตราภรณ์ จัน

กรรมการผู้จัดการ

วุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต สาขารัฐกิจสงฆ์บริหารกริพย
คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา (ย้อนหลัง 5 ปี)

ก.พ. 2567 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ บริษัท กริธ ธิธ แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ร.ค. 2558 - ม.ค. 2567	กรรมการผู้จัดการ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล เอเชีย แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
2558 - ม.ค. 2566	รักษาการผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล เอเชีย แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการในเรื่องอื่น ๆ

สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทในรอบปีที่ผ่านมา

ในรอบปีที่ผ่านมา คณะกรรมการบริษัทได้ปฏิบัติหน้าที่กำกับดูแลและให้คำแนะนำเชิงนโยบายแก่ผู้จัดการกองทรัสต์อย่างใกล้ชิด โดยมีบทบาทสำคัญในการกำหนดนโยบาย แนวทาง และกลยุทธ์ในการบริหารกองทรัสต์ให้สอดคล้องกับสถานะเศรษฐกิจและตลาดอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเสริมสร้างความสามารถในการแข่งขันและความยั่งยืนในระยะยาว พร้อมทั้งส่งเสริมการดำเนินงานภายใต้หลักธรรมาภิบาล ความโปร่งใส และความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจนสนับสนุนนวัตกรรมองค์กรที่ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งกำกับดูแลให้มีระบบการควบคุมภายในและระบบบริหารจัดการความเสี่ยงที่เหมาะสม เพียงพอ และมีประสิทธิภาพ โดยติดตามผลการดำเนินงานและความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงให้ข้อเสนอแนะเพื่อปรับปรุงประสิทธิภาพและลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น

ในปี 2568 บริษัทจัดการประชุมคณะกรรมการบริษัทรวม 5 ครั้ง โดยมีรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของ คณะกรรมการแต่ละท่าน ดังนี้

ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง	จำนวนครั้งที่เข้าร่วม / จำนวนครั้งที่จัดประชุม
นางประไพร์ บุรี	ประธานกรรมการ	5/5
นางสโรชา บุรี	กรรมการ	5/5
นายปติภกร บุรี	กรรมการ	5/5
นางกวิภภาพร เกิดผล	กรรมการอิสระ	5/5
นายเกวัญ อุทัยวัฒน์	กรรมการอิสระ	5/5

การพัฒนา และประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

ผู้จัดการกองทรัสต์มีการส่งเสริมและพัฒนาให้คณะกรรมการบริษัทมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ กฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลกองทรัสต์ รวมถึงแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการปฏิบัติหน้าที่และการกำกับดูแลการดำเนินงาน โดยมีการรายงานสรุปสาระสำคัญของกฎหมายหรือประกาศใหม่ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ต่อที่ประชุมคณะกรรมการอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงมีการจัดตั้งงบประมาณเพื่อสนับสนุนให้คณะกรรมการสามารถอบรมและสัมมนาในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ได้ รวมทั้งคณะกรรมการได้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการโดยภาพรวมทั้งแบบรายคณะและรายบุคคล เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาและปรับปรุงการทำงานของคณะกรรมการให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น และสนับสนุนการกำกับดูแลกิจการที่ดีของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

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

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

- 1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนมติที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethic)
- 2) บริหารกองทรัสต์ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ รวมทั้งกำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ เช่น การลงทุนของกองทรัสต์ ผลประกอบการของกองทรัสต์ ร่างงบประมาณประจำปีและแผนธุรกิจของกองทรัสต์ พิจารณาปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ ผลการดำเนินงานของฝ่ายต่าง ๆ และพิจารณารายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เป็นต้น
- 3) กำหนดนโยบายการจัดการโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ โดยพิจารณาถึงความเหมาะสม ความสมเหตุสมผล และประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมถึงคำนึงถึงปัจจัยต่างๆ โดยเฉพาะในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงิน การออกหุ้นกู้ หรือการก่อภาระหนี้อื่นๆ ในลักษณะเดียวกัน
- 4) กำกับดูแล รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานช่วยให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและกฎระเบียบว่าด้วยการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- 5) กำกับดูแลการติดตามผลการดำเนินงานด้านต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นอย่างต่อเนื่องเพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดและสามารถจัดการอุปสรรคปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม
- 6) พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบควบคุมภายใน รวมถึงระบบการทำงานที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- 7) พิจารณา กำกับดูแล และดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและแผนงานที่สำคัญต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ
- 8) พิจารณา กำกับดูแล ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการแต่งตั้งผู้บริหารระดับกรรมการผู้จัดการ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ได้ ปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มความสามารถ และเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
- 9) พิจารณา กำกับดูแล การประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
- 10) คณะกรรมการอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วง ที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการ สามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์



ทั้งนี้ จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการเพื่อให้คณะกรรมการพิจารณา รับทราบ และอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในการดำเนินงานของกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ในเรื่องดังนี้

เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่อรับทราบและอนุมัติ

เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่อรับทราบ

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

เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่ออนุมัติ

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

ในการประชุมมีการเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความเห็นก่อนการลงคะแนนและมีการสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุม และมีการจัดทำบันทึกการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษร

กรรมการอิสระ

กรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์มีจำนวน 2 ท่าน ซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการ ทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ การคัดเลือกคณะกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
- 2) ไม่เป็น หรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 3) ไม่มี หรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ หรือผู้บริหาร ของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 4) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิตหรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดามารดา คู่สมรส พี่น้องและบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์หรือบริษัทย่อย
- 5) ไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน และไม่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 6) ไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปี จากผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ในกรณีที่ผู้ให้บริการทางวิชาชีพเป็นนิติบุคคล ให้รวมถึงการเป็น ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการ ของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- 8) ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ และต้องไม่มีลักษณะขาดความน่าไว้วางใจ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง การกำหนดลักษณะขาดความน่าไว้วางใจของกรรมการและผู้บริหารของบริษัท
- 9) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการ ประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคาร พาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการ ป้องกันและปราบปรามการ ฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทย หรือ กฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ในความผิดเกี่ยวกับการ กระทำอันไม่เป็นธรรม ที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการ หลอกลวง ฉ้อฉล หรือทุจริต
- 10) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์

ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์

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

มอบหมายหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์

คณะกรรมการบริษัทและกรรมการอิสระจะมีบทบาทที่สำคัญในการกำกับดูแลและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้อง ส่วนกรรมการผู้จัดการจะมีหน้าที่ในการควบคุม ติดตาม บังคับบัญชาและดูแลการทำงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้สามารถดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพโดยผู้จัดการกองทรัสต์ มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการดังนี้

- 1) รับผิดชอบ ดูแล บริหารการดำเนินงาน และ/หรือ การบริหารงานประจำวัน รวมถึงการกำกับดูแลการดำเนินงานโดยรวมของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามกฎระเบียบ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และมติของที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- 2) กำหนดโครงสร้างองค์กร วิธีการบริหารงาน รวมถึงการคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้าง และการเลิกจ้างพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และกำหนดอัตราค่าจ้าง เงินเดือน ค่าตอบแทน โบนัส และสวัสดิการต่าง ๆ สำหรับพนักงาน
- 3) ดูแลและควบคุมการปฏิบัติงานด้านต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์
- 4) เป็นตัวแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
- 5) มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม ปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของผู้จัดการกองทรัสต์
- 6) มีอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบใด ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- 7) ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ มอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ การมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือ ให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้น จะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใด ๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

1) หน้าที่โดยทั่วไป

- 1.1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์ สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ แต่อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ เมื่อได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และต้องไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันตั้งแต่ร้อยละสิบ (10) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านมติดังกล่าว นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม และต้องรับผิดชอบอย่างไม่มีข้อจำกัดความรับผิดในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ และ/หรือ ปฏิบัติหน้าที่ไม่ถูกต้องครบถ้วน
- 1.2) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้
 - (ก) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
 - (ข) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือนและไม่ทำให้สำคัญผิด
 - (ค) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
 - (ง) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์ จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
 - (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

โดยในกรณีนี้ที่ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ (3) นี้ ในจำนวนเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

- (จ) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับ โดยอนุโลม และไม่สนับสนุนสิ่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
 - (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้
 - (1) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำเสนอข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอเพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่ยอมรับได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์
 - (2) ในช่วงระยะเวลาก่อนการจัดตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ วิธีการปล่อยเช่า การจัดหา และการจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์ และบริษัทหรือบุคคลต่าง ๆ เป็นต้น เพื่อให้ทรัสต์นำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องประสานงาน และจัดส่งข้อมูลเอกสารต่าง ๆ แก่ทรัสต์โดยมีเอกสารความถี่ และกำหนดเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเอกสารอื่นใดที่ทรัสต์ร้องขอตามจำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ภายในกำหนดเวลาอันสมควร
- 1.3) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำรงเงินกองทุนและปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของประกาศที่เกี่ยวข้องกับการดำรงเงินกองทุน
- 1.4) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (ก) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
 - (ข) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (1) ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ นั้น ๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์แล้วแต่กรณี
 - (2) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้

- 1.5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 1.6) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็น เพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนสำเร็จลุล่วงไป
- 1.7) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
 - (ข) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- 1.8) ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องจัดทำงบการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 4 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) หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์โดยเฉพาอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือก ซื้อ ขาย เช่า เช่าช่วง ให้เช่า หรือให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ รับค่านายหน้า หรือ ผลประโยชน์ตอบแทนที่ได้จากการให้บริการ (Soft Commission) หรือผลประโยชน์อื่นใดจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม หรือ ผู้สนับสนุน (Sponsor) ผู้ขายหลักทรัพย์ ผู้ให้บริการ หรือบริษัทนายหน้า เป็นรายได้หรือประโยชน์ของตนเอง
- 1.12) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่าง ๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อผู้ลงทุนและทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น
ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้ำประกันหรือ ได้รับการค้ำประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหาร เป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้แก่กัน เป็นต้น
- 1.13) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตน ต้องระบุเรื่องดังกล่าวพร้อมทั้งระบุหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการคัดเลือกผู้รับดำเนินการของผู้รับดำเนินการไว้ด้วย ทั้งนี้ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัด หรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555

2) หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

- 2.1) เพื่อให้การดูแลและบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วนโดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้
- (ก) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามกฎหมายและกฎเกณฑ์กำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
 - (ข) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ
 - (ค) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
 - (ง) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์เพื่อให้มีผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ
 - (จ) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมาย กฎเกณฑ์ สัญญา ก่อตั้งทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์กำหนด
 - (ฉ) การเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามหลักเกณฑ์ที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์
 - (ช) การปฏิบัติการดำเนินงานสนับสนุน (Back Office)
 - (ซ) การตรวจสอบและควบคุมภายใน
 - (ฌ) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
 - (ญ) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย
- 2.2) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็นเพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ภายใต้หลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้
- (ก) การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
 - (ข) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้
 - (ค) ในกรณีที่มีการมอบหมายงานเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ต้องมอบหมายให้กับผู้ที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

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 ทั้งนี้การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- 2.5) ดำเนินการต่าง ๆ ให้มั่นใจว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมืออาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น
 - (ก) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (ข) กำหนดวงเงินกู้ยืมและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์
 - (ง) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
 - (จ) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
 - (ฉ) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์ สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม
 - (ช) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่า และผู้ใช้บริการ (Tenant Mix)
 - (ซ) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ใช้บริการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า สัญญาใช้บริการ และสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
 - (ฅ) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน ตลอดจนดูแลและดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนนั้น ไม่ถูกนำไปใช้ในการประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย
 - (ญ) จัดการและบริหารพื้นที่ให้เช่า เช่น ควบคุมดูแลการปล่อยเช่าพื้นที่ การเจรจาต่อรองกับผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า การทบทวนอัตราหรือราคาปล่อยเช่า การบอกเลิกหรือต่ออายุสัญญาเช่า เป็นต้น ทั้งนี้ในกรณีที่เป็นการเช่าทำสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปี ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการได้โดยต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ก่อน และไม่เป็นการตัดสิทธิทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์หากปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเช่าทำสัญญาเช่าดังกล่าวโดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์

- (ฎ) ประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีต เพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและการให้บริการพื้นที่จัดทำสัญญาเช่า สัญญาให้บริการพื้นที่ และสัญญาให้บริการที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ที่เหมาะสม และประเมินผลการติดตามเรียกเก็บค่าเช่า ค่าบริการพื้นที่ที่ค่าใช้จ่าย เพื่อบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญ หรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
 - (ฏ) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
 - (ฐ) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุนเพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่เทียบเคียงได้กับอุตสาหกรรม
- 2.6) ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิโดยถูกต้องในสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือลงทุนในสิทธิการเช่า รวมทั้งสัญญาต่าง ๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญามีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมาย และมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
 - 2.7) จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่าง ๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์ และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 10 ปี นับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว หรือภายในระยะเวลาตามที่กฎหมายกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น
 - 2.8) จัดทำและเผยแพร่ทางการเงิน รายงานประจำปี และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ให้ถูกต้องครบถ้วนและเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์รวมถึงกรรมการ และผู้บริหาร ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบ ที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใดได้รับการตรวจสอบว่า มีความถูกต้อง ครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมาย ประกาศ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - 2.9) ดูแลให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอ ก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่าง ๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์
 - 2.10) ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติตามกฎหมายหรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
 - 2.11) จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งหมายความว่ารวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ โดยจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - 2.12) กำหนดขอบเขตการดำเนินงานหรือการประเมินของผู้ประเมินทรัพย์สินในแต่ละปี ให้รวมถึงการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกันและมีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินของกองทรัสต์
 - 2.13) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจัดจ้างนายหน้าเพื่อมาทำการช่วยผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ในกระบวนการจัดหาผู้เช่า

- 2.14) ในการลงทุนทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก ทรสต์จะมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีหน้าที่ในการจัดการลงทุนทรัพย์สินอื่นตามหลักเกณฑ์ที่ประกาศ สร. 26/2555 และสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด แต่ทั้งนี้การมอบหมายดังกล่าวมิได้เป็นการตัดสินใจของทรัสต์ในการมอบหมายให้ผู้อื่นดำเนินการจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก

3) หน้าที่จากการมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

แม้ผู้จัดการกองทรัสต์จะมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ที่เป็นบุคคลภายนอก ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงต้องกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยต้องดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

3.1) การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากภายนอกให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด และการบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

- (ก) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องความสามารถในการจัดหาผู้เช่า ผู้ใช้บริการ การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น
- (ข) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ที่เรียกเก็บได้จริงหรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
- (ค) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
- (ง) จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมการปฏิบัติงาน
- (จ) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้างผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้นเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทนหรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ เพื่อทดแทนรายเดิม อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินและสัญญากู้ยืมเงินมีข้อห้ามในการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยอาศัยเหตุตามที่กำหนดไว้จะกระทำได้อีกก็ต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้กู้ยืมเงินของกองทรัสต์

3.2) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้ดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการจัดทำหรือพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่าย เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ กำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้แต่ละเดือนและแต่ละปี ควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายเป็นไปตามแผนงบประมาณที่วางไว้ โดยแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่จูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ และลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดหารายได้ และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ให้แก่กองทรัสต์ และควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามกลยุทธ์ที่วางไว้
- (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ หรือมีส่วนร่วมในการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ในแต่ละปี
- (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือมีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบายค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่เพื่อให้อัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่เป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคาร เพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่เทียบเคียงได้กับอุตสาหกรรม
- (ช) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป
- (ซ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการครบถ้วน
- (ฌ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและ ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่าง ๆ ให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด
- (ญ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้ง สุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (ฎ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกและประเมินระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการติดตามควบคุม และสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (1) จัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์ครบถ้วนถูกต้อง
 - (2) ไม่เรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนเกิดความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญา แต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดให้เรียกเก็บได้ และ
 - (3) มีการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถใช้จัดหาผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว



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
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงานธุรกิจ	บริหารจัดการอาคารสำนักงาน
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	1. บริษัท กิรัชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด (ร้อยละ 70.00) 2. นางสาวปนิษฐา บุรี (ร้อยละ 14.98) 3. นายปิติภัทร บุรี (ร้อยละ 14.98)
รายชื่อกรรมการ	1. นายประสาน กิรัช บุรี 2. นางประไพร์ บุรี 3. นางสาวปนิษฐา บุรี 4. นายปิติภัทร บุรี
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1) หน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ดูแล และบำรุงอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินใด ๆ ตามที่จำเป็นให้อยู่ในสภาพที่ดี เพื่อประโยชน์ในการบริการ บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อำนวยความสะดวกให้กับ ทรัสต์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ตามที่ เกี่ยวข้องจำเป็นและเหมาะสม ดำเนินการใดร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งใบอนุญาต และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จัดหาผู้เช่าเพื่อเช่าพื้นที่ โครงการ ประสานงานรวมถึงเจรจากับผู้เช่าในการเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ หรือสัญญาอื่นใดเกี่ยวกับโครงการ จัดส่งรายได้ นำส่งค่าใช้จ่าย และชำระเงินใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์รวมถึงบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญา ต่าง ๆ ให้ความช่วยเหลือให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขออย่างสมเหตุสมผลในกรณีที่ผู้จัดการ กองทรัสต์ประสงค์จะขาย โอน ให้เช่า โอนสิทธิการเช่า หรือจำนอง (ถ้ามี) ไม่ว่าโดยวิธีใด ๆ ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ บุคคลอื่น ติดต่อ ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอันเกิดจาก อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระ ภาษีหัก ณ ที่จ่ายอันเนื่องจากการบริหารจัดการโครงการ และ/หรือ ภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ การบริหารจัดการโครงการ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงาน ราชการที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการ และ/หรือ ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ และให้ความช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ในการจัดการให้ผู้เช่าของทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้รับบริการสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในโครงการ ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เพื่อให้การบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามโครงการจัดการกองทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น



2) การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

จัดให้มีบัญชีและรายงานต่าง ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายงานรับชำระหนี้ประจำวัน รายงานสรุปค่าจอตลอดประจำวัน รายงานลูกหนี้ค้างชำระ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือน รวมทั้งเอกสารหลักฐานใด ๆ ที่เกี่ยวกับรายได้จากการดำเนินงานสุทธิ (Gross Property Operating Revenue) และค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ (Operating Expenses) ของกองทรัสต์เพื่อจัดส่งบัญชี รายงาน และเอกสารดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ภายในระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามหลักการบัญชีที่เป็นที่รับรองโดยทั่วไป โดยจะแบ่งแยกทรัพย์สิน และ/หรือ ดอกผลใด ๆ ที่เกิดจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัพย์สินใด ๆ ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับไว้ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ พึ่งรับไว้ในนามกองทรัสต์ ออกจากทรัพย์สินของตน และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชี และการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อยตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และบุคคลที่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ได้รับมอบหมายเข้าตรวจสอบ และอำนวยความสะดวกในการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ตามที่ร้องขอ

3) การตลาด

ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อพัฒนาและจัดให้มีแผนการโฆษณา แผนการส่งเสริมการขาย สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์

ข้อมูลติดต่ออื่น ๆ

1. ผู้สอบบัญชี

ชื่อ	สำนักงาน อีวาย จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 1875 อาคารวัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 3 ชั้น 34-37 ถนนพระราม 4 แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์	0-2264-9090
เว็บไซต์	www.ey.com

2. นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

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

3. ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

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



ภาพรวมธุรกิจ และรายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน

อัตราการเช่าเฉลี่ย
อาคารภิรัชทาวเวอร์
แอก เอ็มควอเทียร์
ปี 2568

87%

อัตราการเช่าเฉลี่ย
อาคารภิรัชทาวเวอร์
แอก ไบเทค
ปี 2568

80%



ภาพรวมธุรกิจ นโยบาย และแหล่งที่มาของรายได้

ภาพรวมธุรกิจของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีนโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย โดยผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) เป็นผู้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์และมอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ บริษัท ภิรัช แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) ซึ่งมีหน้าที่ได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้กำหนดไว้ รวมทั้งการติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่และจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าบริการอื่น ๆ เพื่อนำส่งให้แก่กองทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ การให้เช่าชุมชนสถานที่และการเจรจากับผู้ที่สนใจ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์

กลยุทธ์ในการดำเนินงานหรือการจัดหาผลประโยชน์

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

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

ทั้งนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้ที่จะจัดการงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ พร้อมทั้งติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า และจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่เพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนการจัดให้มีการบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์

โดยสาระสำคัญของสัญญาสิทธิการเช่าระยะยาวของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ดังนี้

โครงการ	คู่สัญญา	เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ปีที่ครบกำหนด
ภิรัชทาวเวอร์ แอ็ก เอ็มควอเทียส์	ผู้ให้เช่า: บริษัท ภิรัชบุรี จำกัด ผู้เช่า: กองทรัสต์	บริษัท ภิรัชบุรี จำกัด	กันยายน พ.ศ. 2587
ภิรัชทาวเวอร์ แอ็ก ไบเทค	ผู้ให้เช่า: บริษัท ปรีณกร จำกัด ผู้เช่า: กองทรัสต์	บริษัท ปรีณกร จำกัด	สิงหาคม พ.ศ. 2593



ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์ และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ทั้งนี้รูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ได้แก่

1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทรัสต์ ได้รับจากการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน และพื้นที่ร้านค้าให้แก่ผู้เช่าโดยตรง ซึ่งผู้เช่าพื้นที่สำนักงานไปประกอบกิจการของตนเอง โดยส่วนใหญ่กองทรัสต์คิดค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าเป็นอัตราคงที่ตามขนาดของพื้นที่ โดยสัญญาส่วนใหญ่ที่ทำกับผู้เช่าในปัจจุบันมีอายุสัญญา 3 ปี โดยผู้เช่าชำระค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายเดือนให้แก่กองทรัสต์

2) รายได้อื่น

รายได้อื่นประกอบด้วย รายได้ค่าที่จอดรถ ค่าแอร์ล่วงหน้า ค่าสาธารณูปโภคที่เรียกเก็บจากผู้เช่า รายได้จากการบริการ รายได้จากการส่งเสริมการขายและค่าโฆษณา (ส่วนแบ่งกำไรจากรายได้ของสื่อจอภาพแอลซีดี) รายได้จากการให้เช่าและให้บริการพื้นที่งานระบบโทรคมนาคม รายได้ค่าปรับ และรายได้อื่น ๆ

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โครงการมีผู้เช่าในธุรกิจที่หลากหลาย มีการกระจายตัวของผู้เช่าทั้งในด้านของประเภทธุรกิจ และขนาดพื้นที่เช่า โดยไม่ได้มีการพึ่งพิงผู้เช่ารายใดรายหนึ่งอย่างมีนัยสำคัญ โดยมีรายละเอียดแสดงได้ดังนี้

ข้อมูลประเภทธุรกิจของผู้เช่าในโครงการกิริชทาวเวอร์ แอคว เอ็มควอเทียร์

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	จำนวนผู้เช่า (ราย)	พื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	สัดส่วนบนพื้นที่ เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	สัดส่วนบนราย ได้ค่าเช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ธุรกิจพาณิชย์	14	14,556	29.63%	33.27%
ธุรกิจสินค้าอุปโภคบริโภค	13	7,469	15.20%	17.60%
ธุรกิจให้บริการ	21	6,607	13.45%	16.79%
ธุรกิจสินค้าอุตสาหกรรม	7	4,216	8.58%	9.68%
ธุรกิจการเงิน	11	3,556	7.24%	8.96%
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง	4	2,937	5.98%	6.70%
ธุรกิจเกี่ยวกับสินค้าเทคโนโลยี	7	1,589	3.23%	3.86%
หน่วยงานราชการ	1	1,003	2.04%	2.62%
ธุรกิจพลังงานและทรัพยากร	1	117	0.24%	0.34%
พื้นที่เช่าเพื่อการพาณิชย์	1	77	0.16%	0.19%
รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่า	80	42,127	85.76%	100.00%
พื้นที่ว่าง		6,996	14.24%	
รวมทั้งสิ้น		49,123	100.00%	

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 พื้นที่เช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ประกอบด้วย พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ รวมถึงพื้นที่เช่าตามหนังสือแสดงเจตนากรณีในการเช่าและการบริการ



นอกจากนี้ข้อมูลอายุสัญญาเช่าที่จะครบอายุในแต่ละช่วงเวลาสามารถแสดงได้ดังตารางต่อไปนี้

ตารางผู้เช่าแบ่งตามปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าในโครงการกรีฑาเวออร์ แอท เอ็มควอเทียร์

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า	พื้นที่ให้เช่าที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่ให้เช่าที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าบนพื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	สัดส่วนบนรายได้ค่าเช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	จำนวนสัญญาที่ครบกำหนดอายุ ¹ (สัญญา)
2569	12,076	24.58%	28.64%	20
2570	16,084	32.74%	38.40%	30
2571	13,013	26.49%	31.60%	29
2572	571	1.16%	1.35%	2
รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่า	41,744²	84.98%	100.00%	81
พื้นที่ว่าง	7,379	15.02%	-	-
รวม	49,123	100.00%	100.00%	81

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยพื้นที่เช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ประกอบด้วย พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ รวมถึงพื้นที่เช่าตามหนังสือแสดงเจตนากรณีในการเช่าและการบริการ

¹ ผู้เช่าบางรายได้ทำสัญญาเช่ามากกว่า 1 สัญญา ซึ่งแต่ละสัญญามีช่วงเวลาครบกำหนดอายุสัญญาเช่าที่แตกต่างกัน

² เมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่ที่มีผู้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จะพบว่าพื้นที่ที่มีผู้เช่าลดลง 383 ตร.ม. เนื่องจากมีผู้เช่าที่ครบอายุสัญญายืนยันไม่ต่อสัญญาโดยจะมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2569 เป็นต้นไป

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โครงการกรีฑาเวออร์ แอท เอ็มควอเทียร์ มีอัตราการเช่าพื้นที่ของโครงการเท่ากับ ร้อยละ 86 และอัตราค่าเช่าที่ผู้เช่ามีการทำสัญญาในปี 2568 อยู่ในช่วงประมาณ 980 - 1,400 บาท/ตร.ม./เดือน

ข้อมูลประเภทธุรกิจของผู้เช่าในโครงการกรีฑาเวออร์ แอท ไบเทค

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	จำนวนผู้เช่า (ราย)	พื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	สัดส่วนบนพื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	สัดส่วนบนรายได้ค่าเช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ธุรกิจให้บริการ	9	11,659	36.35%	49.23%
ธุรกิจสินค้าอุตสาหกรรม	17	6,380	19.89%	20.89%
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง	9	4,555	14.20%	16.56%
ธุรกิจสินค้าอุปโภคบริโภค	6	2,050	6.39%	7.69%
ธุรกิจการเงิน	1	1,407	4.39%	3.79%
ธุรกิจเกี่ยวกับสินค้าเทคโนโลยี	2	288	0.90%	1.42%
พื้นที่เช่าเพื่อการพาณิชย์	1	154	0.48%	0.42%
รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่า	45	26,493	82.60%	100.00%
พื้นที่ว่าง		5,579	17.40%	
รวมทั้งสิ้น		32,072	100.00%	

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 พื้นที่เช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ประกอบด้วย พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ รวมถึงพื้นที่เช่าตามหนังสือแสดงเจตนากรณีในการเช่าและการบริการ



นอกจากนี้ข้อมูลอายุสัญญาเช่าที่จะครบอายุในแต่ละช่วงเวลาสามารถแสดงได้ดังตารางต่อไปนี้

ตารางผู้เช่าแบ่งตามปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าในโครงการกรีฑาเวเวอร์ แอท ไบเทค

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า	พื้นที่ให้เช่าที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่ให้เช่าที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าบนพื้นที่เช่าทั้งหมด(ร้อยละ)	สัดส่วนบนรายได้ค่าเช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	จำนวนสัญญาที่ครบกำหนดอายุ ¹ (สัญญา)
2569	8,470	26.41%	30.06%	20
2570	14,081	43.90%	54.99%	17
2571	3,942	12.29%	14.95%	8
รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่า	26,493	82.60%	100.00%	45
พื้นที่ว่าง	5,579	17.40%	-	-
รวม	32,072	100.00%	100.00%	45

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยพื้นที่เช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ประกอบด้วย พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ รวมถึงพื้นที่เช่าตามหนังสือแสดงเจตนากรณีในการเช่าและการบริการ

¹ ผู้เช่าบางรายได้ทำสัญญาเช่ามากกว่า 1 สัญญา ซึ่งแต่ละสัญญามีช่วงเวลาครบกำหนดอายุสัญญาเช่าที่แตกต่างกัน

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โครงการกรีฑาเวเวอร์ แอท ไบเทค มีอัตราการเช่าพื้นที่ของโครงการเท่ากับ ร้อยละ 83 และอัตราค่าเช่าที่ผู้เช่ามีการทำสัญญาในปี 2568 อยู่ในช่วงประมาณ 620 - 900 บาท/ตร.ม./เดือน

จากข้อมูลพื้นที่เช่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ได้แก่ โครงการกรีฑาเวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และโครงการกรีฑาเวเวอร์ แอท ไบเทค ที่ปรากฏผู้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 อัตราการครบกำหนดของสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ของผู้เช่าและผู้รับบริการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีดังนี้

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า	สัดส่วนของพื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)		
	อาคารกรีฑาเวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์	อาคารกรีฑาเวเวอร์ แอท ไบเทค	รวมทรัพย์สินของกองทรัสต์
2569	24.58%	26.41%	25.30%
2570	32.74%	43.90%	37.15%
2571	26.49%	12.29%	20.88%
2572	1.16%	0.00%	0.70%
รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่า	84.98%	82.60%	84.04%
พื้นที่ว่าง	15.02%	17.40%	15.96%
รวม	100.00%	100.00%	100.00%

รายละเอียดของผู้เช่าที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ผู้เช่าที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับทรัสต์

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

ณ 31 ธันวาคม 2568 ธนาคารกสิกรไทยในฐานะผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าและบริการเพื่อประกอบธุรกิจบนที่ตั้งโครงการ ภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ พื้นที่ประมาณ 1,640 ตารางเมตร มีกำหนดระยะเวลาการเช่าและบริการ 3 ปีนับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 โดยเงื่อนไขการเช่าและบริการ รวมถึงอัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามมาตรฐานเช่นเดียวกับที่กองทรัสต์ ได้เสนอให้กับผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายอื่นของโครงการภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวแล้ว เห็นว่าธุรกรรมดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นหน่วย ทรัสต์ และได้ขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ธนาคารกสิกรไทยเป็นบริษัทขนาดใหญ่ ประกอบกับอยู่ในกลุ่มธุรกิจการเงินการธนาคารจึงทำให้สัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าทางการเงินการธนาคารในโครงการให้มี สัดส่วนที่เพิ่มมากขึ้น ซึ่งเป็นผลให้ส่วนผสมผู้เช่า (Tenant Mix) มีสัดส่วนการกระจายตัวที่ดีขึ้น โดยเงื่อนไขการเช่าและบริการรวมถึงอัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามมาตรฐานเช่นเดียวกับที่กองทรัสต์ ได้เสนอให้กับผู้เช่าพื้นที่รายอื่นของโครงการภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์

ผู้เช่าที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ภิรัชแอนด์บียอนด์เวนเจอร์ จำกัด (“ภิรัชแอนด์บียอนด์เวนเจอร์”) ซึ่งเป็นบริษัทที่ถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ ผู้จัดการกองทรัสต์ผ่านทางบริษัท ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด จากข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2568 บริษัท ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด เข้าถือหุ้น ในภิรัชแอนด์บียอนด์เวนเจอร์โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 43.10 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว และบริษัท ภิรัช ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 70 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว และภิรัชแอนด์บียอนด์เวนเจอร์ได้เข้า ทำสัญญาเช่าและบริการกับกองทรัสต์ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ณ 31 ธันวาคม 2568 ภิรัชแอนด์บียอนด์เวนเจอร์ในฐานะผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าและบริการเพื่อประกอบธุรกิจบนที่ตั้งโครงการ ภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ พื้นที่ประมาณ 64 ตารางเมตร

มีกำหนดระยะเวลาการเช่าและบริการ 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2567 โดยเงื่อนไขการเช่าและบริการเป็นไปตามมาตรฐาน เช่นเดียวกับที่กองทรัสต์ ได้เสนอให้กับผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายอื่นของโครงการภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ รวมถึงอัตรา ค่าเช่าและบริการอันมีอัตราเทียบเคียงในตลาดที่มีลักษณะธุรกิจคล้ายคลึงกันและอยู่บริเวณใกล้เคียงกัน

ณ 31 ธันวาคม 2568 ภิรัชแอนด์บียอนด์เวนเจอร์ในฐานะผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าและบริการเพื่อประกอบธุรกิจบนที่ตั้งโครงการ ภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค พื้นที่ประมาณ 154 ตารางเมตร

มีกำหนดระยะเวลาการเช่าและบริการ 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2567 โดยเงื่อนไขการเช่าและบริการเป็นไปตามมาตรฐาน เช่นเดียวกับที่กองทรัสต์ ได้เสนอให้กับผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายอื่นของโครงการภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค รวมถึงอัตราค่าเช่า และบริการอันมีอัตราเทียบเคียงในตลาดที่มีลักษณะธุรกิจคล้ายคลึงกันและอยู่บริเวณใกล้เคียงกัน

ณ 31 ธันวาคม 2568 ภิรัชแอนด์บียอนด์เวนเจอร์ในฐานะผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าและบริการเพื่อประกอบธุรกิจบนที่ตั้งโครงการ ภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ พื้นที่ประมาณ 13 ตารางเมตร

มีกำหนดระยะเวลาการเช่าและบริการ 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2568 โดยเงื่อนไขการเช่าและบริการเป็นไปตามมาตรฐาน เช่นเดียวกับที่กองทรัสต์ ได้เสนอให้กับผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายอื่นของโครงการภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ รวมถึงอัตรา ค่าเช่าและบริการอันมีอัตราเทียบเคียงในตลาดที่มีลักษณะธุรกิจคล้ายคลึงกันและอยู่บริเวณใกล้เคียงกัน

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวแล้ว เห็นว่าธุรกรรมดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และได้ขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง โดยธุรกรรมดังกล่าวผ่านการได้รับความเห็นชอบ ในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวจากทรัสต์

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนางานที่สำคัญ

ในรอบปี 2566-2568 ที่ผ่านมา กองทรัสต์มีการดำเนินงานและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญเพื่อเสริมสร้างการบริหารจัดการทรัพย์สินอย่างต่อเนื่อง และสะท้อนถึงความตั้งใจในการบริหารกองทรัสต์ภายใต้กรอบนโยบายที่มุ่งเน้นการเติบโตอย่างยั่งยืน มั่นคง สร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมและต่อเนื่องให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการยกระดับมาตรฐานและคุณภาพชีวิตของผู้ใช้อาคาร โดยสรุปประเด็นสำคัญได้ดังนี้

ปี 2566

- ผู้จัดการกองทรัสต์มีการแต่งตั้งกรรมการผู้จัดการใหม่ แทนกรรมการผู้จัดการที่ลาออก (นายอรรถกร เนตร์นมมิตรดี) โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4 ประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2566 มีมติแต่งตั้งให้ นางสาวโรชา บุรี ตำแหน่ง กรรมการบริหารดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการควบคู่กันไป มีผลตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2566 เป็นต้นไป
- ผู้จัดการกองทรัสต์มีการแต่งตั้งกรรมการอิสระเพิ่มเติม โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6 ประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2566 มีมติแต่งตั้ง นายเทวัญ อุทัยวัฒน์ เป็นกรรมการอิสระเพิ่มเติม มีผลตั้งแต่วันที่ 23 พฤศจิกายน 2566 เป็นต้นไป

ปี 2567

- ผู้จัดการกองทรัสต์มีการแต่งตั้งกรรมการผู้จัดการใหม่ โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1 ประจำปี 2567 เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2567 มีมติแต่งตั้งให้ นางสาวจันทร์ภาภรณ์ จัน ดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ และให้ นางสาวโรชา บุรี กลับไปดำรงตำแหน่งกรรมการตามเดิม มีผลตั้งแต่วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2567 เป็นต้นไป
- ผู้จัดการกองทรัสต์มีการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติม โดยที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1 ประจำปี 2567 เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2567 มีมติแต่งตั้งให้ นายปิติกภัทร บุรี ดำรงตำแหน่งกรรมการ มีผลตั้งแต่วันที่ 8 ตุลาคม 2567 เป็นต้นไป
- กองทรัสต์ได้ดำเนินการกู้ยืมเงินในวงเงินสินเชื่อ ทั้งหมดจำนวนรวมไม่เกิน 2,220,000,000 (สองพันสองร้อยยี่สิบล้าน) บาท เพื่อชำระหนี้เงินกู้ก่อนกำหนด (Refinance) ที่กองทรัสต์มีอยู่ให้แก่ธนาคารกสิกรไทยและสำหรับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมถึงการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้อง โดยกองทรัสต์ได้เข้าทำรายการข้างต้นกับธนาคารกสิกรไทยซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับทรัสต์ของกองทรัสต์ ในเดือนตุลาคม 2567 ส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ลดลง

ปี 2568

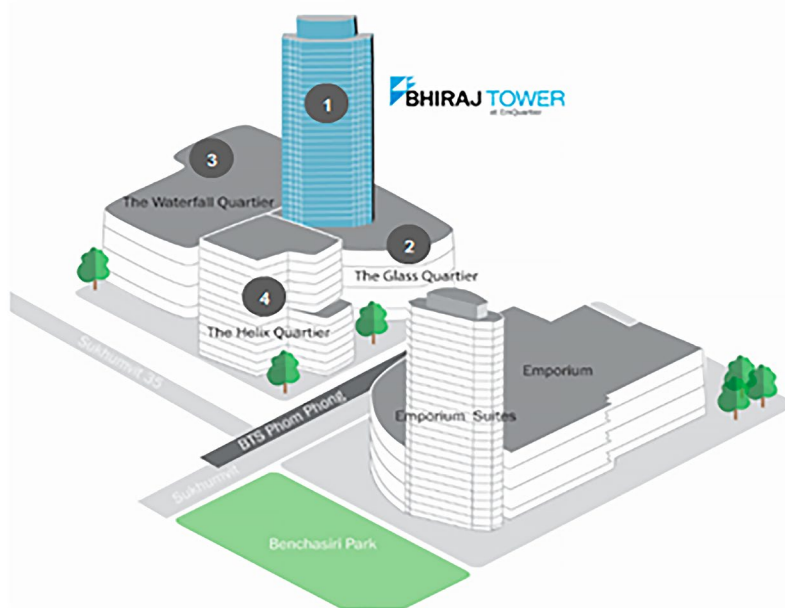
- การปรับปรุงพื้นที่รับรอง (Lobby) และพื้นที่ส่วนกลางของอาคารग्रิซทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ เพื่อเดินหน้าสู่การได้รับการรับรอง WELL Building Standard ภายในปี 2569 โดยการปรับปรุงคุณภาพทรัพย์สินในครั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์ให้ความสำคัญกับการส่งเสริมสุขภาวะที่ดีของผู้ใช้อาคาร ผ่านการปรับปรุงในหลากหลายมิติ ไม่ว่าจะเป็น การควบคุมคุณภาพอากาศภายในอาคาร การจัดการแสงธรรมชาติ หรือการสร้างพื้นที่สีเขียวภายในอาคาร
- การพัฒนาทรัพย์สินในด้านอาคารอัจฉริยะ (SMART Building) ในปี 2568 ทรัพย์สินทั้ง 2 อาคารของกองทรัสต์ ได้รับการรับรองมาตรฐานระดับโลกอย่าง WiredScore และ SmartScore โดยอาคารग्रิซทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ได้รับการรับรอง WiredScore และ SmartScore ในระดับ Gold อาคารग्रิซทาวเวอร์ แอท ไบเทค ได้รับการรับรอง WiredScore ในระดับ Gold เพื่อให้ผู้ใช้พื้นที่ในอาคารสามารถมั่นใจได้ในความเสถียรของการเชื่อมต่อดิจิทัลภายในอาคาร ช่วยขับเคลื่อนและรองรับการเติบโตของธุรกิจในอนาคต
- การประเมินความเสี่ยงและการจัดการด้านความยั่งยืน ผู้จัดการกองทรัสต์มุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจที่คำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียในทุกภาคส่วน ในปี 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เริ่มการประเมินความเสี่ยงด้านความยั่งยืน เพื่อให้สอดคล้องกับแนวทางการบริหารความเสี่ยงขององค์กร และปฏิบัติตามแนวทางการจัดการด้านความยั่งยืนขององค์กร เพื่อให้การดำเนินงานต่างๆ ในธุรกิจมีความโปร่งใส และสอดคล้องตามหลักธรรมาภิบาล
- การทยอยชำระคืนเงินกู้ก่อนกำหนด (บางส่วน) ภายหลังจากการรีไฟแนนซ์ (Refinance) ของกองทรัสต์ในเดือนตุลาคม ปี 2567 ผู้จัดการกองทรัสต์ยึดมั่นถึงวินัยทางการเงินในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ในปี 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเริ่มมีการทยอยชำระคืนเงินกู้บางส่วนแก่ธนาคารกสิกร ไทย จำกัด (มหาชน) ในแต่ละไตรมาส เพื่อลดภาระต้นทุนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ รวมเป็นจำนวน 16 ล้านบาท

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 และพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานอาคารสำนักงาน ซึ่งเป็นพื้นที่บางส่วนในอาคารเดอะกลาสควอเทียร์ และอาคารเดอะวอเตอร์ฟอลควอเทียร์ รวมถึงการเข้ารับโอนกรรมสิทธิ์ในระบบ สาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานอาคารสำนักงาน โดยกองทรัสต์ไม่เข้าลงทุนในพื้นที่ใช้ประโยชน์ เป็นศูนย์การค้า ดี เอ็มควอเทียร์ และพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันระหว่างอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า โดยมีตำแหน่งที่ตั้ง และรายละเอียดของแต่ละอาคารตามแผนภาพดังนี้

ภาพแสดงตำแหน่งอาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ใน Mixed-Use Commercial Complex



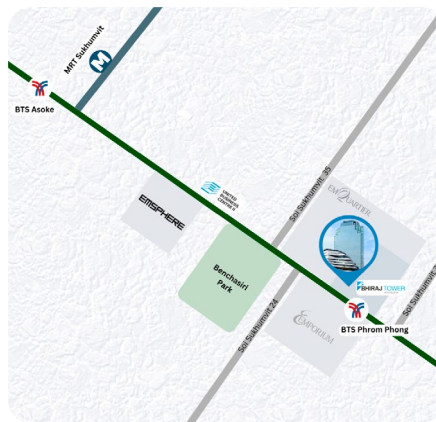
- หมายเหตุ
- (1) อาคารสำนักงานภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์
 - (2) อาคารเดอะกลาสควอเทียร์
 - (3) อาคารเดอะวอเตอร์ฟอลควอเทียร์
 - (4) อาคารเดอะฮิลิกซ์ควอเทียร์



ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม

อาคารสำนักงานกรีฑาเวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ ตั้งอยู่เลขที่ 689 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร มีพื้นที่ด้านหน้าโครงการติดกับถนนสุขุมวิท ซึ่งอยู่ระหว่างซอยสุขุมวิท 35 และซอยสุขุมวิท 39 โดยทำเลดังกล่าวถือว่าตั้งอยู่ใจกลางเขตธุรกิจที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร และอยู่ติดกับบริเวณรถไฟฟ้า (BTS) สถานีพร้อมพงษ์ ซึ่งมีทางเชื่อมต่อเข้าสู่ตัวอาคารผ่านบริเวณชั้น M ของศูนย์การค้า ดี 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">สิทธิการเช่าพื้นที่ระยะยาวบางส่วนในโครงการกรีฑาเวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์<ol style="list-style-type: none">พื้นที่ส่วนสำนักงานให้เช่าของอาคารสำนักงานกรีฑาเวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ (ชั้น 15 ถึงชั้น 42 และชั้น 43 บางส่วน) และพื้นที่เช่าร้านค้าปลีก (ชั้น M)พื้นที่ส่วนกลางส่วนสำนักงาน เช่น พื้นที่บันไดหนีไฟ พื้นที่ลิฟท์ พื้นที่ทางเดินส่วนสำนักงาน และพื้นที่ล็อบบี้ส่วนสำนักงาน เป็นต้นพื้นที่จอดรถส่วนสำนักงาน (ซึ่งตั้งอยู่ภายในอาคารเดอะวอเตอร์ฟอลควอเทียร์ ชั้น 2M ชั้น 3 และชั้น 3M)พื้นที่สำหรับงานระบบสาธารณูปโภคของส่วนสำนักงาน (ซึ่งเป็นพื้นที่บางส่วนภายในอาคารเดอะวอเตอร์ฟอลควอเทียร์ และอาคารสำนักงานกรีฑาเวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์) รวมถึงระบบสาธารณูปโภคของส่วนที่ใช้ประโยชน์ร่วมกับศูนย์การค้า ดี เอ็มควอเทียร์ (ซึ่งตั้งอยู่ภายในอาคารเดอะวอเตอร์ฟอลควอเทียร์ บริเวณบางส่วนของชั้น BB ชั้น B ชั้น G และชั้น 5M)กรรมสิทธิ์ในสิ่งหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการกรีฑาเวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ได้แก่ กรรมสิทธิ์ในสิ่งหาริมทรัพย์ประเภทงานระบบสาธารณูปโภคในส่วนของอาคารสำนักงาน และส่วนที่ใช้ประโยชน์ร่วมกับศูนย์การค้า ดี เอ็มควอเทียร์ รวมถึงกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง
ระยะเวลาลงทุน	ประมาณ 26 ปี 9 เดือน นับจากวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า โดยสิทธิการเช่าจะสิ้นสุดในวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2587
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	18 มกราคม 2561
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	6,668,789,000 บาท
ราคาประเมินของทรัพย์สิน ณ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2568	6,289,000,000 บาท (ประเมินโดย บริษัท ซี.ไอ.ที. แอพพรซัล จำกัด)



ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
ที่ตั้ง	689 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	โครงการอาคารสำนักงานกรีซทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ตั้งอยู่บนที่ดิน 13 ไร่ 32 ตารางวา ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท กรีซบุรี จำกัด
เจ้าของกรรมสิทธิ์อาคาร	อาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท กรีซบุรี จำกัด
ประเภทการใช้งาน	อาคารสำนักงานให้เช่า
พื้นที่รวม (Gross Floor Area)	94,853 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่สำนักงานให้เช่า พื้นที่ส่วนกลางส่วนสำนักงาน พื้นที่จอดรถ ส่วนสำนักงาน พื้นที่สำหรับวางงานระบบสาธารณูปโภค และพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ
พื้นที่เช่าสุทธิ (Net Leasable Area)	49,123 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ห้องสำนักงานให้เช่า 48,814 ตารางเมตร พื้นที่ระเบียงและพื้นที่โถงทางเดินที่ปล่อยให้เช่า เช่าพื้นที่ 232 ตารางเมตร และพื้นที่ร้านค้าปลีก 77 ตารางเมตร
ปีที่สร้างเสร็จ	ปี 2558
ลักษณะจัดหาผลประโยชน์	จัดหาผลประโยชน์ด้วยการให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย และให้บริการที่เกี่ยวข้องการให้เช่าทรัพย์สินที่เช่า
ประเภทของกลุ่มลูกค้า	กลุ่มผู้เช่าที่มีความหลากหลายทั้งในด้านของประเภทธุรกิจหรือบริการ
ข้อจำกัดหรือภาระผูกพัน	ภายใต้สัญญากู้เงิน กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนด

มูลค่าที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

ทรัพย์สินมีการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2568 โดยบริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นวิธีหลักในการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่า จากความสามารถในการสร้างรายได้ในอนาคต โดยคำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ในอนาคต และใช้การวิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดด้วยอัตราคิดลดที่เหมาะสม ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่ามูลค่าทรัพย์สินใด ๆ จะเท่ากับมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินนั้น ๆ โดยการคิดลดผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นในอนาคตให้กลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน

สรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ดังนี้

รายละเอียด	สิทธิการเช่าพื้นที่ระยะยาวบางส่วนในอาคารสำนักงานและกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการกรีซทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์
ผู้ประเมิน	บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)
ระยะเวลาที่ใช้ในการประเมินมูลค่า	19 ปี 4 เดือน นับจากวันที่ประเมินจนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2587 (ตามระยะเวลาสิทธิการเช่าคงเหลือ)
วันที่ประเมิน	1 มิถุนายน พ.ศ. 2568
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	6,289,000,000 บาท (หกพันสองร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)



สมมติฐานที่สำคัญ

อัตราค่าเช่าพื้นที่ และอัตรา การปรับค่าเช่าตั้งแต่ปี 2568	<ul style="list-style-type: none"> พื้นที่สำนักงาน 1,140 บาท/ตารางเมตร/เดือน สำหรับพื้นที่ว่าง และปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.5 ทุกปี พื้นที่ระเบียง 430 บาท/ตารางเมตร/เดือน สำหรับพื้นที่ว่าง และ ปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.5 ทุกปี พื้นที่ร้านค้าปลีก 1,570 บาท/ตารางเมตร/เดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.5 ทุกปี)
อัตราการใช้เฉลี่ย (Occupancy Rate)	<ul style="list-style-type: none"> พื้นที่สำนักงาน : ปีที่ 1 = 90% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ปีที่ 2 = 95% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ปีที่ 3 เป็นต้นไป = 97% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด พื้นที่ระเบียง : ปีที่ 1 = 100% และปีต่อไป 100% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด พื้นที่ร้านค้าปลีก : ปีที่ 1 = 70% และปีต่อไป 100% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด
สมมติฐานที่สำคัญ	
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 8.75

หมายเหตุ : ค่าสาธารณูปโภคปรับร้อยละ 3.5 ต่อปีนับตั้งแต่ประมาณการปี 2568 ค่าบำรุงรักษาปรับปรุงอาคาร และจัดซื้ออุปกรณ์ ร้อยละ 1.5 ของรายได้รวม และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ระบุอัตราไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์





2) อาคารสำนักงานกรีฑาเวเวอร์ แอท ไบเทค

อาคารสำนักงานกรีฑาเวเวอร์ แอท ไบเทค เป็นอาคารสำนักงานบนถนนสุขุมวิทใกล้สี่แยกบางนา ซึ่งถูกพัฒนาขึ้นโดยเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ Mixed-Use ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค (โครงการ BITEC) โดยโครงการ BITEC ประกอบไปด้วย ศูนย์แสดงสินค้า ศูนย์การประชุม และอาคารสำนักงาน ซึ่งการลงทุนของกองทรัสต์ในการลงทุนในสิทธิการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน กรีฑาเวเวอร์ แอท ไบเทค รวมถึงการเข้ารับโอนกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภคบางส่วน และสิทธิการเช่าพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานอาคารสำนักงาน โดยกองทรัสต์ไม่เข้าลงทุนในพื้นที่ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค และพื้นที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันระหว่างอาคารสำนักงานและศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค และกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภคที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน ทั้งนี้กองทรัสต์มีการจดทะเบียนการถือหุ้นในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินหรือบนอาคารสำหรับระบบสาธารณูปโภคที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ในระยะยาว

ภาพอาคารสำนักงานกรีฑาเวเวอร์ แอท ไบเทค

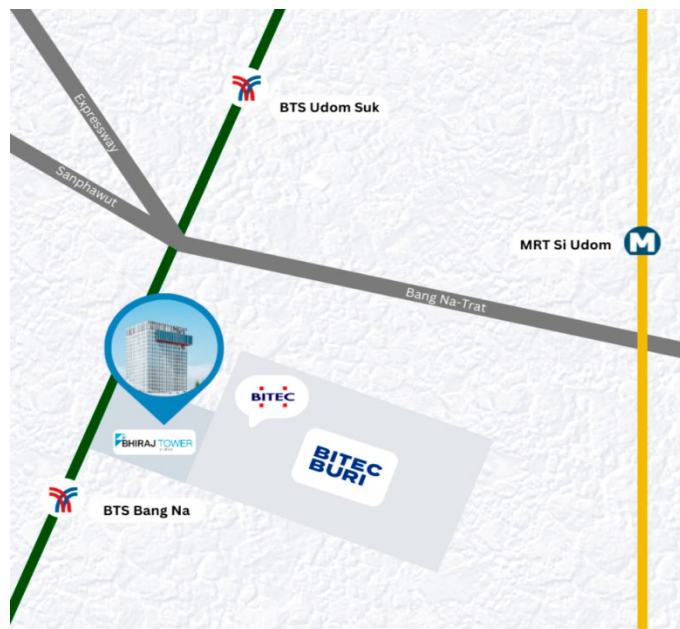


ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม

อาคารสำนักงานกรีฑาเวเวอร์ แอท ไบเทคตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิทใกล้สี่แยกบางนา และตั้งอยู่ห่างจากสถานี รถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) บางนา เพียง 150 เมตร โดยมีทางเดิน Skywalk เชื่อมต่อเข้าสู่ตัวอาคารสำนักงานกรีฑาเวเวอร์ แอท ไบเทค ผ่านบริเวณชั้น 2 ของโครงการศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค และเชื่อมต่อมายัง Lobby ของอาคารสำนักงานที่อยู่บริเวณชั้น G ได้โดยตรง อีกทั้งที่ตั้งของโครงการยังห่างจากบริเวณขึ้นลงทางด่วนเพียง 100 เมตร และเชื่อมต่อไปยังทางพิเศษสายต่างๆ อาทิ ทางพิเศษฉลองรัช ทางพิเศษเฉลิมมหานคร ทางพิเศษบูรพาวิถี การเดินทางโดยการสัญจรทางรถยนต์จึงมีความสะดวกเช่นกัน



แผนที่ตั้งโครงการ



รายละเอียดการลงทุน

ลักษณะการลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> สิทธิการเช่าพื้นที่ระยะยาวบางส่วนในโครงการกสิธทาวเวอร์ แอท ไบเทค <ol style="list-style-type: none"> พื้นที่ส่วนสำนักงานให้เช่าของอาคารสำนักงานกสิธทาวเวอร์ แอท ไบเทค (ชั้น 10 ถึงชั้น 28 และชั้น 9 บางส่วน) และพื้นที่เช่าร้านค้าปลีก (ชั้น G) พื้นที่ส่วนกลางส่วนสำนักงาน เช่น พื้นที่ทางเดินส่วนสำนักงาน พื้นที่ลิฟต์ส่วนสำนักงาน พื้นที่โถงลิฟท์ และ ห้องน้ำ เป็นต้น รวมถึงพื้นที่ชั้น 29 และชั้นดาดฟ้า พื้นที่จอดรถส่วนอาคารสำนักงานกสิธทาวเวอร์ แอท ไบเทค ชั้น B1, B2 และ B3 พื้นที่ตั้งงานระบบบางส่วนของอาคารสำนักงานกสิธทาวเวอร์ แอท ไบเทค กรรมสิทธิ์ในสิ่งหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการกสิธทาวเวอร์ แอท ไบเทค <ol style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ในสิ่งหาริมทรัพย์ประเภทงานระบบอาคารที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการกิจการในส่วนของอาคารสำนักงาน ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ระบบไฟฟ้า (ยกเว้น สถานีไฟฟ้าย่อย) ระบบสุขาภิบาล (ยกเว้นระบบบำบัดน้ำเสีย และถังเก็บน้ำประปา) ระบบการสื่อสาร ระบบลิฟต์โดยสารและบันไดเลื่อน ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย (บางส่วน) ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบจัดการและควบคุมอาคารอัตโนมัติ (Building Automation System) กรรมสิทธิ์ในสิ่งหาริมทรัพย์ประเภทงานระบบอาคารในส่วนของที่จอดรถของอาคารสำนักงาน กรรมสิทธิ์ในอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งอาคารสำนักงาน หรือการประกอบธุรกิจ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการกิจการของโครงการกสิธทาวเวอร์ 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. 2568	2,699,000,000 บาท (ประเมินโดย บริษัท ซี.ไอ.ที.แอฟเพรชล จำกัด)



ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

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

มูลค่าที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้าย

ทรัพย์สินมีการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้าย ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2568 โดยบริษัท ซี.ไอ.ที.แอฟเฟอริล จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นวิธีหลักในการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่า จากความสามารถในการสร้างรายได้ในอนาคต โดยคำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดที่จะเกิดขึ้นจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ในอนาคต และใช้การวิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดด้วยอัตราคิดลดที่เหมาะสม ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่ามูลค่าทรัพย์สินใด ๆ จะเท่ากับมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินนั้นๆ โดยการคิดลดผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตให้กลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน





สรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ดังนี้

รายละเอียด	สิทธิการเช่าพื้นที่ระยะยาวบางส่วนในอาคารสำนักงานและกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการกสิชทาเวอร์ แอท ไบเทค
ผู้ประเมิน	บริษัท ซี.ไอ.ที.แอฟฟิเชิล จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)
ระยะเวลาที่ใช้ในการประเมินมูลค่า	25 ปี 2 เดือน นับจากวันที่ประเมินจนสิ้นสุดวันที่ 19 สิงหาคม พ.ศ. 2593 (ตามระยะเวลาสิทธิการเช่าคงเหลือ)
วันที่ประเมิน	1 มิถุนายน พ.ศ. 2568
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	2,699,000,000 บาท (สองพันหกร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน)
สมมติฐานที่สำคัญ	
อัตราค่าเช่าพื้นที่ และอัตราการปรับค่าเช่าตั้งแต่ปี 2568	<ul style="list-style-type: none">พื้นที่สำนักงาน 750 บาท/ตารางเมตร/เดือน สำหรับพื้นที่ว่าง และปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.5 ทุกปีพื้นที่ร้านค้าปลีก 450 บาท/ตารางเมตร/เดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.5 ทุกปี)
สมมติฐานที่สำคัญ	
อัตราการใช้เช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	<ul style="list-style-type: none">พื้นที่สำนักงาน : ปีที่ 1 = 85% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ปีที่ 2 = 92% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดพื้นที่ร้านค้าปลีก : 100% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.0

หมายเหตุ : ค่าสาธารณูปโภคปรับร้อยละ 3.5 ต่อปีนับตั้งแต่ประมาณการปี 2568 ค่าบำรุงรักษาปรับปรุงอาคาร และจัดซื้ออุปกรณ์ อยู่ที่ร้อยละ 3 ของรายได้รวม และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ระบุตราไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนแล้ว พบว่า รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีความเหมาะสม เป็นไปตามประเภทของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ สมมติฐานที่ใช้ประเมินมูลค่าไม่พบสิ่งที่ทำให้สมมติฐานไม่มีความสมเหตุสมผลอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สินเมื่อเทียบกับผลกระทบการเฉลี่ยในอดีต และสอดคล้องกับภาพรวมของตลาดอาคารสำนักงาน

อย่างไรก็ตาม ผลการประกอบที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่างๆ อาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เนื่องจากสมมติฐานของผู้ประเมินฯ ตั้งอยู่บนปัจจัยสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจซึ่งได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ต่างๆที่เกิดขึ้น ณ วันที่พิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังนั้น หากมีการเปลี่ยนแปลงในอนาคต อาจส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินพิจารณาไว้เปลี่ยนแปลงได้



รายละเอียดเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก ในรอบระยะเวลาบัญชี

รายละเอียดเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี

กองทรัสต์ได้มีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักในรอบระยะเวลาบัญชีวันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2568

รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี

กองทรัสต์ได้มีการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักในรอบระยะเวลาบัญชีวันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2568



นโยบายการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม โดยจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงิน หรือการก่อภาระผูกพันตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ต้องเป็นการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

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

ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินจะกระทำโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่าตามวัตถุประสงค์ที่ 3) หรือเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วที่กองทรัสต์ มีกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่าตามวัตถุประสงค์ที่ 4) กองทรัสต์จะต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่า

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

ซึ่งการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนนั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับประโยชน์จากต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ ที่ต่ำลงเมื่อเทียบกับการลงทุนในทรัพย์สินโดยใช้เงินที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่นักลงทุนเพียงอย่างเดียว โดยอัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ต้องชำระในการกู้ยืมเงินในครั้งนี้ก็อยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของลูกค้าชั้นดีที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของตนที่ประกอบธุรกิจสำนักงานให้เช่า และอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน

วิธีการกู้ยืมเงิน

ทางกองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

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

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ให้หมายความรวมถึง 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) ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขการจ่ายดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนที่อ้างอิงกับปัจจัยอ้างอิงอื่นเพิ่มเติม
- 3) มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

การก่อการผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

การก่อการผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ สามารถกระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ดังต่อไปนี้

- 1) การก่อการผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศที่ ทล. 49/2555 รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญานี้ และตามที่กฎหมายกำหนด
- 2) การก่อการผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

การกู้ยืมเงินหรือการก่อการผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันภัย และ/หรือ นิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ก่อการผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ได้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด



การกัณเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีหนี้สินที่เป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 2,204 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 22.84 ของทรัพย์สินรวม ทั้งนี้กองทรัสต์มีภาระหนี้สินในการชำระคืนเงินกู้ยืมตามภาระผูกพันตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ฉบับลงวันที่ 28 ตุลาคม 2567 รวมถึงการพิจารณาทยอยคืนเงินกู้ยืมในส่วนของเงินต้นอย่างเหมาะสมเพื่อเสริมความมั่นคงทางการเงินของกองทรัสต์ในระยะยาวอย่างยั่งยืน และลดความเสี่ยงทางการเงินด้านการรีไฟแนนซ์ภาระหนี้สินของกองทรัสต์ โดยเฉพาะในธุรกิจอาคารสำนักงานที่มีความผันผวนของอัตราค่าเช่า และเพื่อรองรับภาวะอัตราดอกเบี้ยและวัฏจักรตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่อาจมีความผันแปรในอนาคต ผู้จัดการกองทรัสต์จึงพิจารณากันเงินสำรองเพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืมก่อนการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ในแต่ละปีบัญชี โดยเฉลี่ยตลอดอายุโครงการที่เหลือของกองทรัสต์ ซึ่งในปี 2569 ผู้จัดการกองทรัสต์จะกันสำรองเงินเพื่อการชำระหนี้จากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์สำหรับรอบปีบัญชี 2569 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2569 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569 จำนวนไม่เกิน 108.43 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น สำหรับวงเงินกู้ในสิทธิการเช่าโครงการอาคารภัทรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ จำนวนไม่เกิน 84.43 ล้านบาท และสำหรับวงเงินกู้ในสิทธิการเช่าโครงการอาคารภัทรทาวเวอร์ แอท ไบเทค จำนวนไม่เกิน 24.00 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และ/หรือ ลดทุนตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ โดยการกันสำรองเพื่อชำระหนี้ดังกล่าวจะถูกสะท้อนในรายการปรับปรุงกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วสำหรับการคำนวณจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสตามเกณฑ์หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

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

ตารางสรุปรายละเอียด เงื่อนไข การกู้ยืมเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ กิรัชออฟฟิศ

ผู้ให้กู้	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด กระทำการแทนในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กิรัชออฟฟิศ
เงินกู้ (ล้านบาท)	เงินกู้ที่ 1 ประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 2,220 ล้านบาท (ณ 31 ธันวาคม 2568 คงเหลือ 2,204 ล้านบาท) เพื่อใช้สำหรับชำระคืนเงินกู้ยืมเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มทุนครั้งที่ 1 เงินกู้ที่ 2 ประเภทหนี้สื้อค้าประกัน ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนจำนวน 6 ล้านบาท เพื่อใช้ค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก ต่อการไฟฟ้านครหลวง
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยในอัตรา MLR (Minimum Loan Rate) ลบอัตราร้อยละที่ระบุตามสัญญากู้ยืมเงิน
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้	ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ไม่เกิน 3 ปีนับแต่วันเบิกถอนเงินกู้ครั้งแรก
การชำระเงินต้นของวงเงิน	ชำระคืนโดยการทยอยชำระและ/หรือครั้งเดียวทั้งจำนวนตามที่ระบุในสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน ซึ่งคู่สัญญาตกลงกัน อย่างไรก็ตามยอดเงินกู้คงค้างจะถูกชำระ ณ วันครบกำหนดอายุสัญญากู้ยืมเงินในปีที่ 3 บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่าง ๆ โดยคำนึงถึงสถานะแวดล้อมทางเศรษฐกิจ ณ ขณะนั้น เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ เช่น การเสนอขายหุ้นกู้ การกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน เพื่อชำระคืนหนี้เดิม (Refinancing) เป็นต้น
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน



หลักประกันการกู้ยืม วงเงินกู้ที่ 1

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก

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

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

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

นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกันทางธุรกิจ และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง ซึ่งคู่สัญญาจะได้อัดลงกัน

“การก่อหลักประกันทางธุรกิจ” หมายถึง การตราทรัพย์สินเพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้ตามพระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ. 2558 ซึ่งสิทธิเรียกร้องสามารถนำมาเป็นหลักประกันได้ รวมถึง สิทธิเรียกร้องที่จะได้รับเงินค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง และสิทธิในเงินฝากในบัญชีที่เกี่ยวข้อง และผู้ให้กู้อาจบังคับหลักประกันได้ เมื่อมีเหตุบังคับหลักประกัน ตามที่ระบุไว้ในสัญญาหลักประกัน รวมถึงเหตุผิดสัญญาภายใต้สัญญาเงินกู้ (อาทิเช่น ผู้กู้ไม่ชำระหนี้เงินที่ถึงกำหนด ผู้กู้ผิดข้อปฏิบัติภายใต้เอกสารทางการเงิน รวมทั้งผู้กู้ล้มละลาย เป็นต้น) และ ผู้ให้กู้ได้มีหนังสือแจ้งเหตุบังคับหลักประกันแก่คู่สัญญา ตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ

ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินจะช่วยให้เกิดประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในแง่ของอัตราผลตอบแทน เนื่องจากมีต้นทุนทางการเงิน (Cost of Debt) ต่ำกว่าต้นทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Cost of Equity) โดยสถานะของการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบบัญชีปี 2568 ของกองทรัสต์มีรายละเอียดดังตาราง

จำนวนเงินต้นคงค้าง	2,204,000,000 บาท
มูลค่าสินทรัพย์รวม	9,651,581,735 บาท
อัตราส่วนหนี้สินเงินกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม	ร้อยละ 22.84
การปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินของสัญญากู้ยืมเงิน (Financial Covenants)	กองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงิน ตามที่ระบุไว้ในสัญญา



ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหา ผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

จากรายงานภาวะเศรษฐกิจไทยปี 2568 สภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ แสดงตัวเลขเศรษฐกิจของไตรมาสที่ 1 ปี 2568 ขยายตัวร้อยละ 3.1 ต่อเนื่องจากการขยายตัวร้อยละ 3.3 ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2567 ปัจจัยหลักมาจากการส่งออกสินค้าและบริการขยายตัวในเกณฑ์ที่สูง แต่การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนชะลอตัว และการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาลชะลอตัว ขณะที่การลงทุนภาคเอกชนลดลงต่อเนื่อง ในส่วนเศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 2 ของ ปี 2568 ขยายตัวร้อยละ 2.8 ชะลอลงจากการขยายตัวร้อยละ 3.2 ในไตรมาสแรกของปี 2568 เนื่องจากการส่งออกสินค้าขยายตัวในเกณฑ์สูงต่อเนื่อง จากการเร่งส่งออกสินค้าก่อนมาตรการภาษีนำเข้าของสหรัฐฯ (Reciprocal Tariff) มีผลบังคับใช้ การลงทุนภาคเอกชนกลับมาขยายตัว ขณะที่ภาคการท่องเที่ยวและการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนชะลอตัว ส่งผลให้ภาพรวมเศรษฐกิจไทยปี 2568 ในครึ่งปีแรก ขยายตัวร้อยละ 3 สำหรับเศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 3 ของปี 2568 ขยายตัวร้อยละ 1.2 ชะลอลงจากการขยายตัวร้อยละ 2.8 ในไตรมาสที่ 2 ปี 2568 ปัจจัยสนับสนุนจากการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวต่อเนื่อง การส่งออกสินค้าชะลอตัว ขณะที่การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาลการลงทุนภาครัฐ และการส่งออกบริการลดลง ส่งผลทำให้ภาพรวมเศรษฐกิจไทยใน 9 เดือนแรกของปี 2568 ขยายตัวร้อยละ 2.4

ภาพรวมนโยบายทางการเงินของไทยในปี 2568 มีแนวโน้มไปในทิศทางผ่อนคลาย โดยในการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ปี 2568 ที่ผ่านมามีมติปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายทั้งหมด 4 ครั้ง และคงอัตราดอกเบี้ยทั้งหมด 2 ครั้ง ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน ครั้งสุดท้ายของปี 2568 นี้มีมติปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายอยู่ที่ร้อยละ 0.25 ต่อปี จากร้อยละ 1.50 เป็นร้อยละ 1.25 ต่อปี เนื่องจากเศรษฐกิจไทยในปี 2569 และปี 2570 มีแนวโน้มขยายตัวชะลอลงจากครึ่งแรกของปี 2568 ตามการบริโภคภาคเอกชนที่ชะลอตามแนวโน้มรายได้ และภาคส่งออกที่ได้รับผลกระทบจากมาตรการทางภาษีของสหรัฐฯ ขณะที่ภาคการท่องเที่ยวทยอยฟื้นตัว ด้านอัตราเงินเฟ้อทั่วไปมีแนวโน้มอยู่ในระดับต่ำ ขณะที่แรงกดดันเงินเฟ้อด้านอุปสงค์มีจำกัดในภาวะที่เศรษฐกิจขยายตัวต่ำกว่าศักยภาพ โดยเห็นว่านโยบายการเงินสามารถที่จะผ่อนคลายเพิ่มเติมได้ภายใต้เศรษฐกิจที่มีแนวโน้มชะลอตัวชัดเจนและมีความเสี่ยงมากขึ้น เพื่อให้ภาวะการเงินสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ ช่วยบรรเทาภาระหนี้ให้กับกลุ่มเปราะบาง และช่วยเสริมประสิทธิภาพของมาตรการนโยบายอื่นๆ ทั้งด้านการเงินและนโยบายภาครัฐ

อย่างไรก็ดี เศรษฐกิจไทยปี 2568 ยังคงมีความเสี่ยงและมีข้อจำกัด รวมทั้งเผชิญกับความไม่แน่นอนมากขึ้น จากความเสี่ยงปัจจัยภายในและภายนอกที่จะส่งผลกระทบต่อภาคการดำเนินธุรกิจ โดยเฉพาะ (1) สงครามทางการค้าจากการขึ้นภาษีนำเข้าศุลกากรของทรัมป์ (2) ความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและการเงินโลก (3) ความไม่แน่นอนของการเมืองไทยที่อาจส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภคและนักลงทุนไทย (4) ระดับหนี้ครัวเรือนที่ยังคงอยู่ในระดับสูง เป็นปัจจัยกดดันการบริโภคภาคเอกชน

ทั้งนี้ หากมองเศรษฐกิจไทยในระยะข้างหน้า แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2569 คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) คาดการณ์ว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2569 จะขยายได้ตัวเพียงร้อยละ 1.5 มีแนวโน้มขยายตัวลดลงจากปี 2568 ตามการบริโภคภาคเอกชนที่ได้รับแรงกดดันจากรายได้ที่เติบโตช้า และการส่งออกสินค้าที่ได้รับผลกระทบจากมาตรการทางภาษีของสหรัฐฯ ขณะที่ภาคการท่องเที่ยวทยอยฟื้นตัว ในระยะข้างหน้านี้ ยังคงต้องติดตามความเสี่ยงจากมาตรการทางภาษีของสหรัฐฯ ที่อาจมีเพิ่มเติม รวมถึง การใช้จ่ายภาครัฐจากความไม่แน่นอนทางการเมือง ที่อาจส่งผลให้กระบวนการงบประมาณปี 2570 มีความล่าช้าออกไป

ภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ส่วนพาณิชย์กรรมประเภทอาคารสำนักงาน สภาพการแข่งขันภายในอุตสาหกรรมในปี 2567-2568

สภาพการแข่งขันภายในอุตสาหกรรมในปี 2567 ที่ผ่านมา จากรายงานวิจัยของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ ระบุว่าภาพรวมอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร ในปี 2567 ปรับตัวดีขึ้นโดยได้แรงหนุนจากความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเกรด A+ ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ที่เติบโตได้ดี สะท้อนจากความต้องการเช่าสุทธิเพิ่มขึ้นจากปีก่อน ร้อยละ 65.9 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า คิดเป็นพื้นที่รวม 108,673 ตารางเมตร เนื่องจากมีความต้องการอาคารที่มีคุณภาพสูง โดยเฉพาะอาคารที่มีมาตรฐานอาคารเขียว (Green Office) นับเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้องค์กรทั้งไทยและต่างชาติ มีแนวโน้มย้ายจากอาคารเก่าไปยังอาคารใหม่ที่มีคุณภาพสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม อุปทานใหม่ที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่องยังคงกดดันให้การปรับขึ้นค่าเช่าทำได้ยากขึ้น โดยอุปทานใหม่ที่เข้าสู่ตลาดส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) เช่น พระราม 4 สุขุมวิท สีลม และสาทร รวมถึงพื้นที่นอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) ที่มีศักยภาพสูง อาทิ พหลโยธิน พระราม 9 และรัชดาภิเษก เป็นต้น

ภาพรวมของอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร ปี 2568 อ้างอิงจากบทวิจัยของบริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2568 พบว่า พื้นที่อาคารสำนักงานรวมในกรุงเทพมหานครยังคงทรงตัวอยู่ที่ประมาณ 10.25 ล้านตารางเมตร โดยโครงการใหม่ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาคาดว่าจะเปิดให้บริการในช่วงครึ่งหลังของปี ส่งผลให้ในไตรมาสดังกล่าวไม่มีโครงการที่เปิดใหม่เข้าสู่ตลาด ภาพรวมอัตราการเช่าพื้นที่ปรับตัวลงเหลือร้อยละ 87.18 สะท้อนถึงความต้องการเช่าพื้นที่ที่ชะลอตัวลง ประกอบกับความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจ ซึ่งส่งผลกระทบต่อโครงการอาคารสำนักงานโดยรวม โดยเฉพาะโครงการที่อยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ในไตรมาสที่ 2 ปี 2568 มีพื้นที่สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ ขยายตัวร้อยละ 0.43 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องจากมีอาคารสำนักงานเกรดเอใหม่เปิดตัว 2 โครงการ ได้แก่ อาคารรามคำแหง ฮิลล์ และอาคารเอแพค ทาวเวอร์ ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลพื้นที่นอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) ขณะเดียวกัน ในครึ่งปีหลังนี้จะมีอุปทานใหม่จำนวน 314,979 ตร.ม. ที่คาดว่าจะทยอยเปิดให้บริการในช่วงครึ่งหลังของปี 2568 ด้วยอุปทานใหม่ของอาคารสำนักงานเกรดเอที่เข้าสู่ตลาดกรุงเทพฯ ส่งผลให้อาคารสำนักงานที่มีอายุ 5-15 ปี เผชิญกับแรงกดดันที่เพิ่มขึ้นในการปรับปรุงคุณภาพสินทรัพย์ ซึ่งในปัจจุบันผู้เช่านั้นให้ความสำคัญกับความยั่งยืน สุขภาพ และความยืดหยุ่นในการทำงานแบบไฮบริด ดังนั้น การปรับปรุงและยกระดับอาคารที่ตอบโจทย์กับผู้ใช้อาคาร อาทิ พื้นที่ลิฟต์ ระบบอาคาร และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ จึงมีบทบาทสำคัญอย่างยิ่งต่อการรักษาระดับอัตราการเช่าในพื้นที่ อีกทั้งจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวที่ผ่านมา ส่งผลให้ผู้เช่ามีแนวโน้มให้ความสำคัญกับการเลือกอาคารสำนักงานใหม่ที่มีมาตรฐานด้านความปลอดภัยสูงมากยิ่งขึ้น

อุปทานของอาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานคร

จากบทวิจัยของบริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด ระบุว่าอุปทานในพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2568 พื้นที่สำนักงานโดยรวมของกรุงเทพมหานคร มีจำนวน 10.44 ล้านตารางเมตร ลดลงร้อยละ 1.3 จากไตรมาสก่อนหน้า และขยายตัวร้อยละ 5.1 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ในไตรมาสที่ 3 ปี 2568 มีอาคารสำนักงานเกรดเอใหม่เปิดตัว 2 โครงการ ได้แก่ อาคารเซ็นทรัล พาร์ค ออฟฟิศเซส และ อาคารบีทีเอส วิชันนารี พาร์ค ซึ่งคอลลิเออร์ส คาดว่า ในไตรมาสสุดท้ายของปี 2568 จะมีอุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานเข้าสู่ตลาดเพิ่มขึ้นประมาณ 130,000 ตารางเมตร ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ส่งผลให้พื้นที่ว่างโดยรวมเพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 1.40 ล้านตารางเมตร ทำให้ตลาดอาคารสำนักงานเผชิญกับการแข่งขันที่สูงขึ้นในระหว่างปี 2568 - ปี 2570

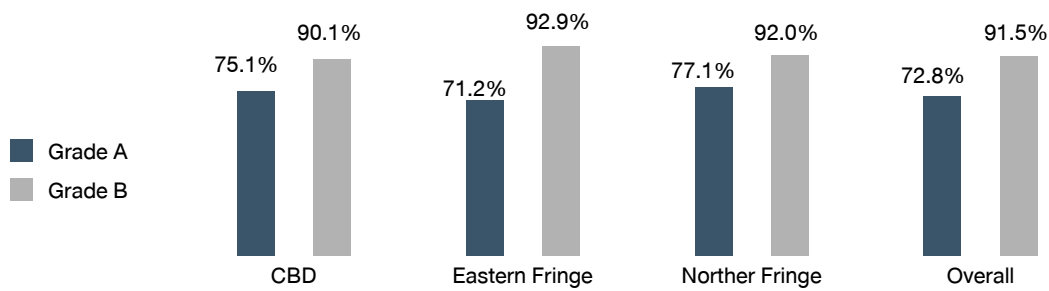
อุปสงค์ของอาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานคร

จากบทวิจัยของ บริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด ในไตรมาสที่ 3 ปี 2568 พื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร มีอัตราการดูดซับพื้นที่สุทธิ จำนวน 48,988 ตารางเมตร โดยอัตราการเช่าเฉลี่ยอยู่ร้อยละ 86.2 ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าร้อยละ 0.69 โดยการดูดซับพื้นที่ดังกล่าวมาจากอาคารสำนักงานใหม่ และเป็นผลมาจากการย้ายของผู้เช่าไปยังโครงการที่มีคุณภาพสูง ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงแนวโน้มการเลือกย้ายไปสู่อาคารสำนักงานใหม่มากกว่าการเกิดอุปสงค์ใหม่สุทธิในตลาด

อย่างไรก็ตาม คาดการณ์ว่าในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2568 ความต้องการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานมีแนวโน้มชะลอตัวลงเนื่องจากได้รับผลกระทบจากเศรษฐกิจที่ผันผวนในปัจจุบัน



กราฟแสดงอัตราการเข้าพื้นที่ของสำนักงานเกรดเอและเกรดบี ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2568



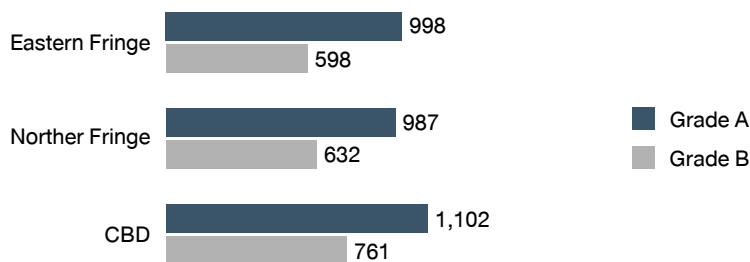
ที่มา : ข้อมูลจากบทวิจัยของบริษัทคอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด

อัตราค่าเช่า

จากบทวิจัยของ บริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2568 ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.38 อยู่ที่ 775 บาทต่อตารางเมตรพบว่าทำเลศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) มีอัตราค่าเช่าที่มีความโดดเด่นที่สุด มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 1,102 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ปรับเพิ่มดังกล่าวเป็นผลจากการเปิดตัวของอาคารสำนักงานใหม่ที่มีค่าเช่าสูงกว่าราคาเฉลี่ยของตลาดรวม

ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร โดยรวมมีแนวโน้มที่จะเผชิญกับแรงกดดันจากการปรับลดอัตราค่าเช่าโดยเฉพาะอย่างยิ่งอาคารสำนักงานเกรดเอที่มีอายุอาคารมาก มีแนวโน้มที่จะได้รับผลกระทบมากขึ้น เนื่องจากเจ้าของอาคารต้องแข่งขันกันเพื่อดึงดูดและรักษาผู้เช่า ท่ามกลางภาวะอุปทานที่เพิ่มขึ้น รวมถึงแนวโน้มการย้ายของผู้เช่าไปยังโครงการที่มีคุณภาพ และมีความทันสมัยด้านเทคโนโลยีสูงกว่า

กราฟแสดงอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรดเอและเกรดบี ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2568



ที่มา : บทวิจัยของบริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด

นโยบายการตลาดและการแข่งขันของโครงการ

จากการเปรียบเทียบอุปทานพื้นที่สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานครเมื่อเทียบกับผลประกอบการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน พบว่า อัตราการเช่าของทรัพย์สินของโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีอัตราค่าเช่าสูงกว่าอัตราการเช่าอาคารสำนักงานเกรดเอของตลาด อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบถึงสถานการณ์ตลาดในปัจจุบันที่มีการแข่งขันสูง และแนวโน้มของพฤติกรรมของผู้เช่าในอนาคตที่อาจมีการโยกย้ายไปอาคารสำนักงานเพื่อลดต้นทุนหรืออาจย้ายไปสำนักงานสร้างใหม่ ทางผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมด้วยผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ได้มีการจัดเตรียมแผนกลยุทธ์และนโยบายในการดำเนินงานเพื่อรองรับปัจจัยต่างๆที่อาจจะส่งผลกระทบต่อการค้าเงินธุรกิจ มุ่งมั่นพัฒนาและยกระดับทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้สอดคล้องกับมาตรฐานสากลในด้านต่างๆ ซึ่งในปี 2568 กองทรัสต์ได้ดำเนินการปรับปรุงพื้นที่รับรอง (Lobby) และพื้นที่ส่วนกลางของอาคารริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ เพื่อเดินทางสู่การได้รับการรับรอง WELL Building Standard ให้สอดคล้องกับแนวทางการพัฒนาที่คำนึงถึงเรื่องสุขภาวะและความยั่งยืนในด้านสุขอนามัย คุณภาพอากาศ การระบายถ่ายเทอากาศ และเทคโนโลยีที่เป็นการไร้สัมผัส และในปี 2568 ทรัพย์สินทั้ง 2 อาคารของกองทรัสต์ ได้รับการรับรองมาตรฐานระดับโลกอย่าง WiredScore และ SmartScore เป็นการสะท้อนให้เห็นถึงการพัฒนาทรัพย์สินในด้านอาคารอัจฉริยะ (SMART Building) เพื่อเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินให้สามารถแข่งขันกับตลาดอาคารสำนักงานในปัจจุบันได้

ปัจจัยความเสี่ยง

1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจเผชิญความเสี่ยงอุปทานของพื้นที่สำนักงานให้เช่าในอนาคต ทั้งจากการเพิ่มขึ้นของอาคารสำนักงานให้เช่าแห่งใหม่ นอกเหนือจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งการเพิ่มขึ้นของอุปทานดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อให้ผู้เช่าพื้นที่ย้ายสำนักงานไปอยู่ในอาคารสำนักงานแห่งใหม่ อันจะส่งผลกระทบต่ออัตราการเช่าพื้นที่ การต่อรองอัตราค่าเช่าพื้นที่ และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ด้วยทำเลที่ตั้งของโครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ตั้งอยู่ในศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร (Central Business District; CBD) สภาพแวดล้อมที่โดดเด่นของโครงการ และตัวอาคารเชื่อมต่อโดยตรงกับระบบขนส่งสาธารณะรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) สถานีพร้อมพงษ์ ทำให้ทรัพย์สินมีความสามารถในการแข่งขันที่เมื่อเปรียบเทียบกับอาคารสำนักงานอื่น สำหรับโครงการริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิทใกล้สี่แยกบางนา อาคารสำนักงานติดกับศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค โดยสามารถเดินทางทางเดินเชื่อม (Sky Walk) ชั้น 2 ของศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทคเข้าสู่อาคารสำนักงานริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ได้โดยตรง และทางเชื่อมดังกล่าวสามารถเชื่อมไปยังระบบขนส่งสาธารณะรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) สถานีบางนา ระยะทาง 150 เมตร และอยู่ใกล้กับทางขึ้นลงทางด่วนและทางพิเศษต่างๆ เช่น ทางพิเศษฉลองรัช ทางพิเศษเฉลิมมหานคร และทางพิเศษบูรพาวิถี

2) ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการผิดนัดชำระค่าเช่าและ/หรือค่าบริการ และ/หรือยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนด และ/หรือการครบกำหนดอายุสัญญาในเวลาที่ใกล้เคียงกัน และ/หรือการต่อสัญญาหรือเข้าทำสัญญาใหม่ภายใต้เงื่อนไขที่กองทรัสต์ได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่เคยได้รับ

ค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการจัดเป็นแหล่งรายได้หลักของกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการผิดนัดชำระค่าเช่า และ/หรือค่าบริการ และ/หรือยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนดได้ ทั้งนี้เนื่องด้วยหลายสาเหตุ อาทิ ความผันผวนของสภาวะเศรษฐกิจการเมืองในประเทศ ซึ่งส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจและภาคธุรกิจต่างๆ และหากมีการยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนดและกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาเพื่อทดแทนพื้นที่ว่างได้ หรือทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจประสบปัญหาการที่สัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการจำนวนมากครบกำหนดอายุในช่วงเวลาเดียวกัน หากผู้เช่าพื้นที่ทั้งหมดหรือบางส่วนไม่ต่ออายุสัญญาไม่ว่าด้วยเหตุผลใดก็ตาม อาจนำไปสู่การมีอัตราพื้นที่ว่างสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ กรณีดังกล่าวย่อมส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ ในการต่ออายุสัญญาเดิมหรือการเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการใหม่ก็อาจตาม อาจเกิดเหตุการณ์ที่กองทรัสต์ต้องยินยอมรับเงื่อนไขของสัญญาที่กองทรัสต์อาจได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่เคยได้รับตามสัญญาที่มีอยู่ปัจจุบันโดยอาจเนื่องมาจากอุปสงค์การเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานที่ลดต่ำลง อุปทานพื้นที่เช่าอาคารสำนักงานที่เพิ่มมากขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ หรือภาวะทางเศรษฐกิจอื่นๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าหรือค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่รายย่อยซึ่งกองทรัสต์ไม่อาจควบคุมได้ หากอัตราค่าเช่าพื้นที่และอัตราค่าบริการใหม่เมื่อมีการต่ออายุ หรือเมื่อมีการเข้าทำสัญญาใหม่ต่ำกว่าอัตราที่คาดว่าจะได้รับอย่างมีนัยสำคัญแล้ว ย่อมส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมถึงความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้เช่นเดียวกัน

ดังนั้น เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการกำหนดและทบทวนกลยุทธ์เกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์ มีการจัดหานายหน้าผู้เชี่ยวชาญในการช่วยคัดเลือกผู้เช่ารายใหม่ มีมาตรการการคัดกรองผู้เช่าที่มีศักยภาพในการดำเนินธุรกิจ โดยพิจารณาความมั่นคงทางการเงิน มีประวัติที่น่าเชื่อถือ และเป็นที่รู้จักและได้รับการยอมรับ รวมถึงในสภาวะการณปัจจุบันได้พิจารณาสถานการณ์อย่างสม่ำเสมอและประเมินแนวโน้มของการต่อสัญญาเช่าและโอกาสในการยกเลิกสัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่และดำเนินการและใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการรักษารฐานผู้เช่าและผู้รับบริการ

ในสภาวะเศรษฐกิจที่ผันผวนและบรรเทาความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นกรณีผู้เช่าและผู้รับบริการอาจผิดนัดชำระค่าเช่าและ/หรือค่าบริการ และ/หรือยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนด และ/หรือการครบกำหนดอายุสัญญาในเวลาใกล้เคียงกัน และ/หรือการต่อสัญญาหรือเช่าทำสัญญาใหม่ภายใต้เงื่อนไขที่กองทรัสต์ได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่เคยได้รับ

อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าและผู้รับบริการตัดสินใจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการในคราวถัดไป ผู้เช่าและผู้รับบริการจะต้องบอกกล่าวล่วงหน้าโดยแจ้งให้กองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการทราบ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีนโยบายในการสำรวจความประสงค์ในการต่ออายุสัญญาของผู้เช่าเป็นระยะเวลาประมาณ 6 เดือนล่วงหน้า ก่อนการสิ้นสุดสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ซึ่งทำให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีระยะเวลาเตรียมการสำหรับการจัดหาผู้เช่ารายใหม่

3) ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประโยชน์ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

การบริหารจัดการกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพและประสบความสำเร็จตามเป้าหมายย่อมต้องอาศัยความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ และความชำนาญของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นสำคัญ

สำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยภาพรวม ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นผู้รับผิดชอบหลักในการบริหารจัดการธุรกิจตามปกติของกองทรัสต์และควบคุมการดำเนินธุรกิจเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ การที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการวางแผนและดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งการได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของผู้จัดการกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นจริงจะเป็นไปตามแผนกลยุทธ์ที่วางไว้ หรือสามารถทำได้ภายในเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสมหรือไม่

อนึ่ง สำหรับการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งหรือจะแต่งตั้งให้บริษัทแมนเนจเม้นท์เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำหน้าที่ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ภายใต้การกำกับดูแล นโยบาย และกลยุทธ์ที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ได้เข้าทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่รับผิดชอบในด้านบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์รวมถึงการจัดหาผลประโยชน์และการประกอบธุรกิจของทรัพย์สินดังกล่าวตามนโยบายที่ได้รับจากผู้จัดการกองทรัสต์ อาทิ การหาผู้เช่าพื้นที่สำนักงานรายใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการปัจจุบัน การโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย การจัดการให้มีการบำรุงรักษาหรือพัฒนาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การจัดหาผลประโยชน์ โดยการบำรุงรักษาหรือพัฒนาทรัพย์สินดังกล่าวจะดำเนินการโดยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ทั้งนี้ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้อย่างเหมาะสมตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือหากมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือบุคลากรสำคัญของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่สามารถหาบุคลากรที่มีความสามารถทดแทนกันได้ ย่อมอาจส่งผลกระทบทางลบต่อรายได้หรือค่าเช่าที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ ฐานะการเงิน มูลค่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ/หรือ ความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระของกองทรัสต์

4) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 อัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์อยู่ที่ประมาณร้อยละ 22.84 โดยมาจากเงินกู้ยืมจากธนาคาร มีมูลค่ารวมกันทั้งสิ้น 2,204 ล้านบาท กองทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงที่เกิดจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยในส่วนที่เป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวอาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุสัญญาเงินกู้ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและ/หรือเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินหรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่น ๆ ภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน ผู้ให้กู้ อาจเลือกที่จะดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญาอันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน เช่น กำหนดให้จำนวนใดจำนวนหนึ่งหรือทั้งหมดภายใต้เอกสารทางการเงินใด ๆ ถึงกำหนดชำระโดยพลัน หรือใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาหลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมด อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ได้นั้นอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์นั้นมีความสามารถที่จะสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง ประกอบกับกองทรัสต์มีอัตราส่วนการกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวมอยู่ในระดับที่ต่ำ

นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing) กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่อาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ หรือไม่ได้ข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับใหม่ที่ต่ำกว่าข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิมหรือในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอาจมีข้อสัญญาบางประการซึ่งจำกัดการดำเนินงานของกองทรัสต์โดยความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินที่กล่าวมาทั้งหมดนั้น อาจมีผลกระทบต่อสภาพคล่องของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรืออาจทำให้ประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงได้ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ตระหนักถึงความสำคัญ ความสามารถในการชำระหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ย ความสามารถในการก่อภาระผูกพัน และมีการวางแผนในการคืนเงินกู้ยืมโดยการพิจารณากำหนดเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้ตามความเหมาะสม ตลอดจนติดตามสถานการณ์อัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขทางการเงินอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีความสามารถในการปฏิบัติตามภาระผูกพันทางการเงินดังกล่าวได้อย่างต่อเนื่อง โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์เป็นสำคัญ

5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศภัย ภัยโจรกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ

ภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศภัย ภัยโจรกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และยังอาจก่อให้เกิดความสูญเสียหรือเสียหายแก่ชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้พื้นที่ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ เพื่อเป็นการบรรเทาความเสี่ยงภัยที่อาจเกิดขึ้น กองทรัสต์จึงจัดทำประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่เกิดต่อทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์รวมถึงความคุ้มครองความเสียหายโดยอุบัติเหตุ และจากภัยธรรมชาติต่าง ๆ เช่น ภัยไฟไหม้ ภัยฟ้าผ่า ภัยแผ่นดินไหว อุทกภัย ภัยโจรกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ ไว้สำหรับทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม ความคุ้มครองของบริษัทรับประกันภัยมีข้อจำกัดหรือข้อยกเว้นตามกรมธรรม์ประกันภัย โดยไม่ครอบคลุมหรือไม่อาจทำประกันภัย อาทิ ภัยที่เกิดจากการฉ้อโกง ความไม่ซื่อสัตย์ มลภาวะ ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์และอินเทอร์เน็ต ภัยเนื่องจากเชื้อรา ภัยการเคลื่อนไหวที่เกี่ยวกับการเมือง ภัยสงครามและการก่อการร้าย การก่อความไม่สงบของประชาชนถึงขนาดลุกฮือต่อต้านรัฐบาล รวมไปถึงภัยจากไซเบอร์ หรือเกิดจากหรือมีสาเหตุจากการแพร่กระจายของโรคติดต่อที่เป็นอันตราย เป็นต้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการจัดทำประกันให้เหมาะสมภายใต้เงื่อนไขที่ดีที่สุดเพื่อกองทรัสต์

6) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ แม้ว่ากองทรัสต์จะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินดังกล่าวอย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายและสัญญาที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่อัตราเงินชดเชยในกรณีที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสียอันเกิดจากเหตุต่างๆ หรือระยะเวลาการเอาประกันภัยในกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับการขาดรายได้ของกองทรัสต์ เช่น กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก ที่กองทรัสต์จะเข้าทำสำหรับการขาดประโยชน์เป็นระยะเวลา 24 เดือนสำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อาจไม่ครอบคลุมระยะเวลาที่แท้จริงที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในสินทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้ หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์

ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทรัสต์อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ หรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับอย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ดำเนินการจัดทำประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท (Property All Risks Insurance) กองทรัสต์ และ/หรือผู้ให้กู้ เป็นหรือจะเป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและผู้รับผลประโยชน์ร่วม ตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) โดยจะกำหนดวงเงินเอาประกันภัยไม่ต่ำกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทนก่อนหักค่าเสื่อมราคา (Full Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าการกำหนดวงเงินประกันภัยไม่ต่ำกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทนก่อนหักค่าเสื่อมราคา (Full Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน ตลอดระยะเวลาการเช่าแม้ว่าอายุของสัญญาเช่าจะเหลือน้อยลง มีความสมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับการลดวงเงินเอาประกันลงตามระยะเวลาการเช่าคงเหลือเพื่อประหยัดค่าเบี้ยประกันภัย เนื่องจากไม่มีผู้ใดสามารถคาดการณ์ได้ว่าความเสียหายดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินของกองทรัสต์จะเกิดขึ้นเมื่อใด และผลกระทบความเสียหายทางเศรษฐกิจแก่กองทรัสต์อาจไม่คุ้มกับการประหยัดค่าเบี้ยประกันภัยที่จะต้องชำระในปีท้าย ๆ ของระยะเวลาการเช่า อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการพิจารณากำหนดราคาในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์นั้นดำเนินการโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) แต่การกำหนดวงเงินเอาประกันภัยนั้น ใช้วิธีพิจารณาจากมูลค่าต้นทุนทดแทนก่อนหักค่าเสื่อมราคา (Full Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน กองทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงในกรณีที่มูลค่าสิทธิการเช่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ในช่วงที่ทรัพย์สินได้รับความเสียหายอย่างร้ายแรงจนถึงขนาดที่ไม่สามารถดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ต่อไปได้ มีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าเงินชดเชยความเสียหายตามอัตราส่วนที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยโดยพิจารณาจากมูลค่าต้นทุนทดแทนก่อนหักค่าเสื่อมราคา (Full Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน ทำให้กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงินเนื่องจากกองทรัสต์อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

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

7) ความเสี่ยงของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าว อาจส่งผลให้กองทรัสต์ มีค่าใช้จ่ายและการระดมทุนหลายด้าน

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ได้แก่กฎหมายด้านสุขอนามัย กฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมมลภาวะทางอากาศ มลภาวะทางน้ำ การทิ้งของเสีย การควบคุมมลภาวะทางเสียง ภายใต้กฎหมายเหล่านี้ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ที่ควบคุมการดำเนินการและการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์อาจมีความรับผิดชอบ ซึ่งรวมถึงโทษปรับ หรือโทษจำคุกหากฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าว หากมีการปนเปื้อน หรือเกิดมลภาวะต่าง ๆ หรือหากไม่สามารถแก้ไขมลภาวะต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีความรับผิดชอบ หรืออาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญในการนำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่า

อย่างไรก็ดี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการติดตาม ตรวจสอบคุณภาพน้ำ และมลภาวะอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ กองทรัสต์ ยังมีช่องทางรับข้อเสนอแนะ และ/หรือ ข้อร้องเรียน เพื่อให้ผู้ที่อาจจะได้รับความเดือดร้อนรำคาญสามารถติดต่อหรือแจ้งข้อมูลให้กองทรัสต์ทราบเพื่อลดโอกาสและความสูญเสียที่อาจจะเกิดขึ้น และสามารถจัดการความเดือดร้อนรำคาญนั้นได้ทันเวลาที่

8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินในประเทศไทยและ/หรือการแก้ไขกฎหมาย กฎ หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง ซึ่งไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ผลการดำเนินงานและการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์ อาจได้รับผลกระทบ จากการมีผลบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ในประเทศไทย หรือการปรับปรุงมาตรฐานรายงานทางการเงิน รวมถึงการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ซึ่งอาจทำให้กระทบต่อการคิดคำนวณ งบการเงินและผลดำเนินงานของกองทรัสต์ และอาจกระทบต่อการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม

บริษัทมีการติดตามการมีผลบังคับใช้ เปลี่ยนแปลง แก้ไข ของมาตรฐานทางการเงินบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กฎระเบียบที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ รวมถึงศึกษาแนวทางปฏิบัติเพื่อเตรียมความพร้อม และวางแผนการดำเนินงานให้สอดคล้องกับมาตรฐาน และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

9) ความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดินจากหน่วยงานของรัฐ

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ และกองทรัสต์อาจได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ทั้งนี้จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้ดำเนินการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามพระราชกฤษฎีกา รวมถึงกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องแล้ว ไม่พบว่าทรัพย์สินดังกล่าวตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจงแต่อย่างใด โดยกองทรัสต์ จะติดตามข้อมูลนโยบาย แผนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน และโครงการของภาครัฐที่อาจมีผลกระทบต่อทรัพย์สินอย่างต่อเนื่อง เพื่อรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์

10) ความเสี่ยงในมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอาจลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่

กองทรัสต์ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งการประเมินมูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจลดลงตามระยะเวลาสิทธิการเช่าที่เหลืออยู่เมื่อใกล้หมดอายุสิทธิการเช่านั้น ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าว จะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ และ/หรือการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

11) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการต่อสัญญาในอนาคตของสิทธิในการใช้ทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส

สำหรับโครงการกรีซทาวน์เวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ โดยมีบริษัท กริซบุรี จำกัด เป็นผู้เช่าทำสัญญาเชื่อมต่อพื้นที่กับบริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท บีทีเอส”) เพื่อเชื่อมต่อพื้นที่บางส่วนของสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) พร้อมพงษ์ เข้ากับพื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการกรีซทาวน์เวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ในบริเวณชั้น M และโครงการกรีซทาวน์เวอร์ แอท ไบเทค โดยมีบริษัท ปริณทร จำกัด เป็นผู้เช่าทำบ้านที่กั้นคั่นกลางอนุสาวรีย์ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารศูนย์นิทรรศการและการประชุม ไบเทคกับพื้นที่บางส่วนของสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) บางนา กับกรุงเทพมหานคร ซึ่งทั้งสองโครงการมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นทางสัญจรของบุคคลทั่วไปในการผ่านเข้าออกระหว่างรถไฟฟ้าและทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ซึ่งระยะเวลาของสัมปทานในการดำเนินการจะหมดอายุสัมปทานสำหรับโครงการกรีซทาวน์เวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ในปี พ.ศ. 2572 ในส่วนของโครงการกรีซทาวน์เวอร์ แอท ไบเทค ในปี พ.ศ. 2565 ได้มีการการต่ออายุสัมปทาน เรียบร้อยแล้ว ทำให้โครงการกรีซทาวน์เวอร์ แอท ไบเทคจะหมดอายุสัมปทานในปี พ.ศ. 2570 กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในอนาคตที่อาจไม่สามารถใช้ทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (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. 2568 กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ระยะยาวจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการกรีซทาวน์เวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และโครงการกรีซทาวน์เวอร์ แอท ไบเทค ทำให้มีการกระจายความเสี่ยงด้านสถานที่ตั้งของโครงการเพื่อลดความผันผวนของการลงทุน จากเดิมมีเพียงโครงการกรีซทาวน์เวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์เพียงโครงการเดียว ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงการลงทุนอันเนื่องมาจากการไม่กระจายการลงทุนได้ อย่างไรก็ตาม การกระจายการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ในด้านของทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีเพียง 2 แห่งเท่านั้น ทั้งนี้ ทางผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญในการกระจายการลงทุนและกำหนดกลยุทธ์การลงทุนเพื่อการกระจายการลงทุนของกองทรัสต์ในอนาคต

14) ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้บริษัทแมนเนจเม้นท์เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตามเนื่องจากบริษัทแมนเนจเม้นท์ยังทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่อาคารสำนักงานอื่น ที่บริษัทอื่น และ/หรือ บริษัทในเครือของบริษัทเป็นเจ้าของทรัพย์สิน ได้แก่

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

ดังนั้น การจัดหาผลประโยชน์และการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จึงอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออัตราการเช่าพื้นที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน รายได้ และกำไรที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนได้ กล่าวคือในกรณีที่ผู้ประสงค์ที่จะเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานรายใหม่ และอาคารสำนักงานมากกว่าหนึ่งโครงการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทำหน้าที่บริหารให้ (รวมถึงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์) ยังมีผู้เช่าไม่ครบ และยังสามารถนำพื้นที่ออกให้เช่าได้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจนำเสนออาคารสำนักงานอื่นที่มีทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ประสงค์ที่จะเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานรายใหม่พิจารณา ทำให้ผู้ประสงค์ที่จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวอาจตัดสินใจเช่าพื้นที่อาคารที่มีพื้นที่อาคารสำนักงานของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าโอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้นมีความเสี่ยงต่ำเนื่องจากเหตุผลหลายประการ กล่าวคือ สำหรับโครงการสมัชชชาวณิช 2 แม้ว่าโครงการบริษัททาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และโครงการสมัชชชาวณิช 2 จะตั้งอยู่บนทำเลใกล้เคียงกัน แต่ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้าแตกต่างกัน และโครงการสำนักงานทั้งสองโครงการดังกล่าวมีตำแหน่งทางการตลาดที่แตกต่างกัน ทั้งในแง่ของ ระดับทางการตลาดและอัตราค่าเช่าและค่าบริการ กล่าวคือ โครงการบริษัททาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ เป็นอาคารสำนักงานเกรด A ในขณะที่โครงการสมัชชชาวณิช 2 เป็นอาคารสำนักงานเกรด B ซึ่งจะมีความแตกต่างกันในองค์ประกอบที่สำคัญตามนิยามอาคารสำนักงานเกรด A ของบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (JLL) อาทิเช่น

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

ซึ่งในการเจรจาเช่าพื้นที่ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกลุ่มลูกค้า โดยทั่วไปกลุ่มลูกค้าจะมีการระบุลักษณะพื้นที่เช่าและช่วงอัตราค่าเช่าที่ต้องการกับทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในเบื้องต้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งบริษัทไทยและบริษัทต่างชาติที่มีชื่อเสียงจะมีเกณฑ์ในการคัดเลือกพื้นที่สำนักงานที่ชัดเจน จากนั้น ทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะนำเสนอพื้นที่เช่าของอาคารสำนักงานทุกอาคารภายใต้การบริหารที่มีลักษณะตรงกับความต้องการดังกล่าว จึงช่วยลดโอกาสการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์เนื่องด้วยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของอาคารทั้งสองมีลักษณะแตกต่างกันตามรูปแบบทางการตลาด และอัตราค่าเช่าและค่าบริการของแต่ละโครงการ

สำหรับโครงการบริษัททาวเวอร์ แอท สาทร ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าโครงการดังกล่าวได้รับการออกแบบแตกต่างจากอาคารสำนักงานทั่วไป โดยเป็นตึกอาคารสำนักงานขนาดย่อมประเภท Low-rise สูงไม่เกิน 4 ชั้น ดัดแปลงจากอาคารเก่า จึงมีลักษณะเฉพาะ ไม่ได้อยู่ภายใต้การจดทะเบียนอาคารสำนักงานโดยทั่วไป ทั้งนี้ กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการบริษัททาวเวอร์ แอท สาทรจะเป็นกลุ่มผู้เช่ารายเล็กถึงกลางที่ต้องการคุณสมบัติพื้นที่อาคารสำนักงานที่แตกต่างจากโครงการบริษัททาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และ โครงการบริษัททาวเวอร์ แอท ไบเทค เนื่องจากโครงการบริษัททาวเวอร์ แอท สาทรมีระบบอาคารที่มีประสิทธิภาพในการใช้งานน้อยกว่าอาคารพื้นที่สำนักงานเกรด A โดยทั่วไป เช่น ไม่มีระบบควบคุมการเข้าออกระหว่างชั้นโดยลิฟต์

ทำให้ไม่ตอบสนองต่อผู้เช่าอาคารที่เป็นกลุ่มลูกค้าบริษัทขนาดใหญ่ เป็นต้น การที่อาคารมีคุณสมบัติที่แตกต่างกัน ยังส่งผลให้มีอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่แตกต่างกัน จึงทำให้โอกาสที่อาจจะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และโครงการบริหารทาวเวอร์ แอท สาทร เป็นไปได้น้อย

สำหรับโครงการซัมเมอร์ ลาซาล แม้ว่าจะตั้งอยู่ในทำเลบางนาเช่นเดียวกับโครงการบริหารทาวเวอร์ แอท โปเทค แต่ทำเลที่ตั้งมีความห่างจากสถานีรถไฟฟ้าแตกต่างกันมาก โครงการซัมเมอร์ ลาซาล ประกอบด้วย อาคารสำนักงานขนาดย่อมประเภท Low-rise ทั้งนี้ ด้วยรูปแบบอาคารที่มีความแตกต่างกันดังกล่าว ทางผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าโอกาสที่อาจจะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และโครงการซัมเมอร์ ลาซาล จึงเป็นไปได้น้อยเช่นกัน

อย่างไรก็ตาม หากในอนาคตมีทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงานที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของกรีซแมนเนจเม้นท์ในตำแหน่งทางการตลาด ทำเลที่ตั้ง และเกรดที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งด้านผลประโยชน์ขึ้นกับกองทรัสต์ (โครงการอาคารสำนักงาน ไม่ว่าจะเป็นอาคารใดอาคารหนึ่ง และ/หรือทั้งหมดที่มีคุณสมบัติและอยู่ในเกรดที่เทียบเคียงกันกับทรัพย์สินที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ที่อาจมีการพัฒนาขึ้นบนพื้นที่โครงการโปเทค) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะปฏิบัติหน้าที่ในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยเพื่อเช่าพื้นที่และใช้บริการในทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์ และรักษาผู้เช่ารายย่อยที่มีอยู่เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ โดยจะไม่ดำเนินการใด ๆ โดยทุจริต หรือโดยไม่เป็นธรรมอันส่งผลให้ผู้เช่ารายย่อยที่เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์ในปัจจุบันยกเลิกสัญญา หรือไม่ต่อสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการพื้นที่ดังกล่าว และเข้าทำสัญญาเพื่อเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานอื่นของผู้ให้เช่าสัญญาหรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยอันไม่ชอบธรรม ทั้งนี้ เว้นแต่ผู้เช่ารายย่อยมีความประสงค์จะขอย้ายหรือเฉพาะเจาะจงอาคารสำนักงานอื่นของผู้ให้เช่าสัญญาเอง และจะดำเนินการให้กลุ่มบุคคลเดียวกันตกลงว่าจะไม่นำข้อมูลทางการค้าใด ๆ ของกองทรัสต์ไปใช้เพื่อประโยชน์ไม่ว่าแก่ตนเองหรือบุคคลอื่นใด ทั้งนี้ เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งด้านผลประโยชน์ในอนาคต

ในกรณีที่มีโครงการใหม่ประเภทอาคารสำนักงานภายในบริเวณโครงการโปเทค และทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนมีขนาดพื้นที่ว่างให้เช่าที่ตรงตามวัตถุประสงค์ของผู้สนใจเช่าพื้นที่ที่เทียบเท่าหรือใกล้เคียงกัน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำการยื่นเสนอพื้นที่ให้เช่าสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนแก่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ และผู้เช่ารายย่อยรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติม (“ผู้สนใจเช่าพื้นที่”) ก่อนการเสนอพื้นที่ให้เช่าของโครงการในอนาคตให้ผู้สนใจเช่าพื้นที่พิจารณา และหากมีผู้สนใจเช่าพื้นที่ระบุมความสนใจเช่าพื้นที่ของโครงการในอนาคตเป็นการเฉพาะเจาะจง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำการยื่นเสนอพื้นที่ให้เช่าในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนแก่ผู้สนใจเช่าพื้นที่พร้อมกันกับการเสนอพื้นที่ให้เช่าของโครงการในอนาคต ทั้งนี้ เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งด้านผลประโยชน์ในอนาคตภายในบริเวณโครงการในอนาคต

นอกจากนี้ กรีซบุรีได้ให้ข้อตกลงแก่กองทรัสต์ตามที่ระบุในสัญญาตกลงกระทำการ ซึ่งรวมถึงการดำเนินการให้กลุ่มบุคคลเดียวกัน¹ ให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการซื้อ และ/หรือเช่า (Option to Buy/Lease) โครงการในอนาคต/2 (เฉพาะโครงการในพื้นที่โครงการโปเทค) ตลอดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง เมื่อโครงการในอนาคตมีคุณสมบัติครบถ้วนตามเงื่อนไขตามที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ แม้ว่าปัจจุบันปรีนทอร์ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินโครงการในอนาคตไม่ได้เป็นคู่สัญญากับกองทรัสต์ในสัญญาตกลงกระทำการในกรณีกรีซบุรี หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของกรีซบุรีไม่ปฏิบัติตามข้อสัญญาดังกล่าว กองทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกค่าเสียหายตามที่เกิดขึ้นจริงจากกรีซบุรีจากการไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงกระทำการของกรีซบุรี หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของกรีซบุรีได้ รวมทั้งกองทรัสต์ยังได้สิทธิในการทำคำเสนอซื้อ (Right to Offer) จากกรีซบุรี สำหรับกรณีที่มีการก่อสร้างโครงการใหม่ที่มีลักษณะเป็นอาคารสำนักงานตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการสำหรับการลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ อันจะช่วยลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของกรีซแมนเนจเม้นท์ได้

หมายเหตุ: ¹ กลุ่มบุคคลเดียวกันดังกล่าวรวมถึงปรีนทอร์ ซึ่งปัจจุบันปรีนทอร์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโครงการโปเทค โดยมี กรีซบุรีเป็นผู้ให้เช่าสัญญากับกองทรัสต์ตามสัญญาตกลงกระทำการ

² โครงการในอนาคต หมายถึงโครงการอาคารสำนักงาน ไม่ว่าจะเป็นอาคารใดอาคารหนึ่ง และ/หรือทั้งหมดที่มีคุณสมบัติและอยู่ในเกรดที่เทียบเคียงกันกับทรัพย์สินที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ที่อาจมีการพัฒนาขึ้นบนพื้นที่โครงการโปเทค

15) ความเสี่ยงเกี่ยวกับงานระบบบางส่วนของโครงการอาคารกรีฑาเวเวอร์ แอท ไบเทค ไม่อยู่ในพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และปัจจุบันเป็นพื้นที่ของเจ้าของทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้การจดทะเบียนจำนอง

พื้นที่บางส่วนในอาคารโครงการศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค ซึ่งเป็นที่ตั้งของงานระบบบางส่วนของโครงการกรีฑาเวเวอร์ แอท ไบเทค ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (ได้แก่ ที่ตั้งของระบบปรับอากาศภายในอาคารแบบชุดระบายความร้อนด้วยเครื่องผลิตน้ำเย็น (Chillers) หอผึ่งน้ำเย็น (Cooling towers) และปั๊มน้ำ) และพื้นที่บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 13542, 13543 และ 44198 รวมถึงพื้นที่บางส่วนในอาคารโครงการศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค เป็นที่ตั้งของงานระบบบางส่วนที่ใช้ร่วมกันระหว่างโครงการศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทคและโครงการกรีฑาเวเวอร์ แอท ไบเทค ได้จดทะเบียนจำนองเป็นประกันกับธนาคารผู้ให้กู้ของปริ้นท์ ซึ่งหากที่ดินและอาคารดังกล่าวถูกบังคับจำนอง กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการถูกรอนสิทธิจากเจ้าของใหม่ (ผู้ซื้อที่ดินและอาคารดังกล่าวจากการบังคับจำนอง) ทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่ดังกล่าวได้อย่างสะดวก หรือเจ้าของใหม่ (ผู้ซื้อที่ดินและอาคารดังกล่าวจากการบังคับจำนอง) อาจผิดสัญญาไม่ให้กองทรัสต์ใช้พื้นที่ดังกล่าว

อย่างไรก็ดี เนื่องจากพื้นที่งานระบบบางส่วนของโครงการอาคารกรีฑาเวเวอร์ แอท ไบเทค ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งตั้งอยู่บนพื้นที่ของอาคารที่มีภาระการจำนองนั้นคิดเป็นพื้นที่อาคารรวมประมาณ 1,187 ตารางเมตร เป็นเพียงทรัพย์สินส่วนสนับสนุนไม่ได้เป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะใช้จัดหาประโยชน์เป็นหลัก อีกทั้งปริ้นท์ดำเนินการจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินและพื้นที่อาคารซึ่งรวมถึงพื้นที่ที่มีภาระการจำนองให้แก่กองทรัสต์เป็นระยะเวลา 30 ปีเท่ากับความระยะเวลาการเช่า เพื่อให้กองทรัสต์มีทรัพย์สินเหนือพื้นที่ตั้งงานระบบสาธารณูปโภคอันเป็นทรัพย์สินส่วนสนับสนุน รวมถึงทรัพย์สินที่ใช้ร่วมกันนอกจากนี้ กองทรัสต์จะจัดให้มีข้อตกลงภายใต้สัญญาตกลงการทำงานกับปริ้นท์ว่าหากเกิดกรณีใด ๆ ที่ทำให้การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ติดจำนองของกองทรัสต์เสื่อมลง ปริ้นท์ในฐานะผู้ให้เช่าจะดำเนินการใด ๆ เพื่อให้กองทรัสต์มีงานระบบต่าง ๆ ที่สนับสนุนทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งของกองทรัสต์ให้สามารถใช้ได้ตลอดระยะเวลาการเช่า

16) ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์

ในอนาคตภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากการประกอบกิจการของกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่า ซึ่งอาจจะทำให้ภาระค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์สูงขึ้นในอนาคต

17) ความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (ESG Risk)

กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล ซึ่งอาจกระทบต่อความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจ ความสามารถในการสร้างรายได้ อัตราการเช่า (Occupancy Rate) มูลค่าทรัพย์สิน และความเชื่อมั่นของผู้ลงทุน ผู้เช่า และผู้มีส่วนได้เสีย โดยความเสี่ยงดังกล่าวอาจเกิดจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศและภัยธรรมชาติ การเปลี่ยนผ่านสู่เศรษฐกิจคาร์บอนต่ำที่ส่งผลให้ต้นทุนการดำเนินงานและเงินลงทุน (CAPEX) เพิ่มขึ้น ความปลอดภัยและสุขภาพของผู้ใช้อาคาร การเคารพสิทธิมนุษยชน ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล ซึ่งอาจนำไปสู่ข้อร้องเรียน ข้อพิพาท ค่าปรับ การฟ้องร้อง หรือผลกระทบต่อภาพลักษณ์และความสามารถในการแข่งขันของกองทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีการกำหนดแนวทางป้องกันและบรรเทาความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาลอย่างเป็นระบบ โดยดำเนินการประเมิน ระบุ และติดตามความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องอย่างสม่ำเสมอ พร้อมกำหนดมาตรการควบคุมภายในที่เหมาะสมเพื่อเสริมสร้างความยืดหยุ่น ความสามารถในการแข่งขัน และความยั่งยืนของกองทรัสต์ในระยะยาว

การกำกับดูแลกองทรัสต์

บริษัทมีการกำกับดูแลกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทจัดให้มีคู่มือระบบการทำงานและระบบการควบคุมภายในเพื่อกำหนดหน้าที่และขอบเขตในการปฏิบัติงานของบริษัทในแต่ละส่วนงาน โดยมีคณะกรรมการบริษัทจำนวน 1 ชุด ประกอบด้วย กรรมการบริษัทจำนวน 5 คน โดยจำนวน 2 คนเป็นกรรมการอิสระ ทั้งนี้ บริษัทไม่ได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย

การประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์

1) ข้อกำหนดในการประชุม กระบวนการในการประชุม

บริษัท ภิรัช ริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด มีการจัดการประชุมคณะกรรมการบริษัท อย่างน้อยไตรมาสละหนึ่งครั้ง โดยกำหนดให้กรรมการบริษัทต้องเข้าประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งจึงจะถือว่าครบองค์ประชุม และมติที่ขออนุมัติจะชี้ขาดตามเสียงข้างมากของกรรมการที่เข้าร่วมประชุม กรรมการที่มีส่วนได้เสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงในเรื่องนั้นๆ ซึ่งมีวาระทั่วไปที่สำคัญดังนี้

(ก) เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่อรับทราบ

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

(ข) เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่ออนุมัติ

- 1) งบการเงินของกองทรัสต์
- 2) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 3) การลดทุนของกองทรัสต์
- 4) งบประมาณของกองทรัสต์ แผนธุรกิจ รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ที่ได้จัดทำขึ้นโดยบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารหอการค้าไทย
- 5) การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ รวมถึงรายการระหว่างกันและรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์
- 6) เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ อาทิ การจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ประจำปี
- 7) เรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

(ค) รับรองรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ผ่านมา

ในการประชุมมีการเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านมีอิสระในการแสดงความคิดเห็นก่อนการลงคะแนน และมีการสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุม และมีการจัดทำบันทึกการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษร และมีการจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองแล้วไว้เป็นหลักฐาน นอกจากนี้ในการจัดประชุมคณะกรรมการบริษัทอาจใช้วิธีการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ก็ได้

2) ธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา



ในปี 2568 ทางผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติ และรับทราบ การดำเนินงานที่สำคัญของกองทรัสต์ ดังนี้

ครั้งที่ประชุม คณะกรรมการ บริษัท	วันที่ประชุม	เรื่อง/วาระที่พิจารณา ธุรกรรมที่สำคัญ	มติที่ประชุม	เหตุผลในการพิจารณา
1 / 2568	26 ก.พ. 2568	<ul style="list-style-type: none">เงินจ่ายแก่ผู้ถือหุ้น คริสต์ประจำปีไตรมาส 4 ปี 2567วิธีการประชุม ผู้ถือหุ้นคริสต์ ประจำปี 2568	<ul style="list-style-type: none">ให้จ่ายประโยชน์ตอบแทน ในอัตราหน่วยละ 0.1762 บาท ในวันที่ 28 มีนาคม 2568จัดการจัดการสื่อสาร สองทาง (Two-way communication) แบบพบปะกับผู้ถือ หน่วยคริสต์โดยตรง	<ul style="list-style-type: none">เพื่อให้เป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งคริสต์ และเกณฑ์ ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้เป็นไปตามที่ประกาศ ก.ล.ต. กำหนด
2 / 2568	14 พ.ค. 2568	<ul style="list-style-type: none">เงินจ่ายแก่ ผู้ถือหุ้นคริสต์ ประจำปีไตรมาส 1 ปี 2568	<ul style="list-style-type: none">ให้จ่ายประโยชน์ตอบแทน ในอัตราหน่วยละ 0.1550 บาท ในวันที่ 13 มิถุนายน 2568	<ul style="list-style-type: none">เพื่อให้เป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งคริสต์ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
3 / 2568	8 ส.ค. 2568	<ul style="list-style-type: none">เงินจ่ายแก่ ผู้ถือหุ้นคริสต์ ประจำปีไตรมาส 2 ปี 2568	<ul style="list-style-type: none">ให้จ่ายประโยชน์ตอบแทน ในอัตราหน่วยละ 0.1515 บาท ในวันที่ 5 กันยายน 2568	<ul style="list-style-type: none">เพื่อให้เป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งคริสต์ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
4 / 2568	12 พ.ย. 2568	<ul style="list-style-type: none">เงินจ่ายแก่ ผู้ถือหุ้นคริสต์ ประจำปีไตรมาส 3 ปี 2568	<ul style="list-style-type: none">ให้จ่ายประโยชน์ ตอบแทนในอัตรา หน่วยละ 0.1468 ในวันที่ 12 ธันวาคม 2568	<ul style="list-style-type: none">เพื่อให้เป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งคริสต์ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญในการดูแลการใช้ข้อมูลภายใน มีการกำหนดนโยบายให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ให้ปฏิบัติตามกฎหมาย ประกาศ กฎเกณฑ์ คำสั่ง ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยมีมาตรการและวิธีการ ดังนี้

1) การเปิดเผยการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร และพนักงาน

บริษัทจัดให้มีการรายงานข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร และพนักงาน เริ่มเข้าดำรงตำแหน่ง และดำเนินการจัดให้มีการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนั้นธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูล ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน หรือการเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปี หนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูล หรือเปิดเผยในช่องทางอื่นๆ เป็นต้น

นอกจากนี้บริษัทจัดให้มีการรับแจ้งรายงานเปลี่ยนแปลงการถือครองหน่วยทรัสต์ต่อแผนกกำกับการปฏิบัติงานเมื่อ กรรมการ ผู้บริหารได้รายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ วิธีการในประกาศที่เกี่ยวข้อง กำหนดผ่านระบบของสำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว

อีกทั้งกรรมการและผู้บริหารต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวังและซื่อสัตย์สุจริต โดยจะต้องตัดสินใจโดยไม่มี ส่วนได้เสีย ไม่ว่าจะเป็นโดยตรงหรือทางอ้อมในเรื่องที่ตัดสินใจ จึงจะทำให้ข้อมูลในการรายงานการถือครองหน่วยทรัสต์ ดังกล่าวนั้นเป็นประโยชน์ต่อการติดตามดูแลให้การทำหน้าที่ของกรรมการและผู้บริหารเป็นไปตามหลักการ

2) แนวทางการป้องกันและดูแลการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน

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

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

อนึ่ง หากพนักงานฝ่าฝืนข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานในส่วนนี้ไม่ว่าจะกรณีใดก็ตาม อันเป็นเหตุให้บริษัท หรือกองทรัสต์ได้รับความเสียหาย เสื่อมเสียชื่อเสียง พนักงานจะถูกลงโทษทางวินัยในสถานหนักหรืออาจถูกบริษัทเลิกจ้างโดยง่าย ค่าชดเชย นอกจากนี้บริษัทอาจจะพิจารณาดำเนินคดีทั้งทางแพ่งและทางอาญา (ถ้ามี) กับผู้ฝ่าฝืนจนถึงที่สุด

การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทรัสต์

กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และการบริหารจัดการกองทรัสต์

- 1) หลักเกณฑ์ในการลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต หากกองทรัสต์จะมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และมีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - 1.1) ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนอาจจะตั้งอยู่ในประเทศไทยหรือในต่างประเทศก็ได้ โดย กองทรัสต์จะเน้นการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงาน พื้นที่สำนักงานให้เช่า และอาคารพาณิชย์อื่น ๆ ทั้งนี้กองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินประเภทอื่นนอกจากทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงาน พื้นที่สำนักงานให้เช่า และอาคารพาณิชย์ หากผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการศึกษา รวมถึงประเมินปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และเห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - 1.2) การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สามารถลงทุนเพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิการเช่าระยะยาวอย่างใดอย่างหนึ่งหรือทั้ง 2 อย่างก็ได้
 - 1.3) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ 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) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจส่งผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เข้าพึ่งมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- 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 ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ในกรณีที่ไม่มีปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (1) เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น
 - (2) เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล
 - (3) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล

2) วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์

2.1) ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง จะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (ก) ตรวจสอบหรือสอบทาน (Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่น ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย สภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนและความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง โดยในกรณีที่เจ้าของผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย
- (ข) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

2.2) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้

- (ก) ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
 - (1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - (3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - (4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - (5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- (ข) ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - (2) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสิบขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - (3) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินหลักข้างต้น จะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย
- (ค) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องกำหนดหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ดังต่อไปนี้
 - (1) หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี ซึ่งแสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
 - (2) หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

การจัดหาผลประโยชน์ นโยบาย และกระบวนการจัดหาผู้เช่า

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง ให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้ใช้พื้นที่หรือการให้เช่าเท่านั้น ทั้งนี้กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น เว้นแต่ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือระหว่างสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ กองทรัสต์อาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นดังกล่าวเป็นการชั่วคราวได้
- 2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น จะต้อง มีข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าไว้ล่วงหน้าอย่างแน่นอน และอาจกำหนดค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่าเพิ่มเติม 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 เนื่องจากเหตุใด ๆ เช่นการเข้าเป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยดังกล่าวขัดกับข้อกำหนดในสัญญาเช่าหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่ามีมาตรการหรือกลไกที่เหมาะสมเพียงพอในการนำเงินค่าสินไหมทดแทนมาสร้างทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนขึ้นใหม่เพื่อให้หาประโยชน์ได้ต่อไป และ/หรือชดเชยให้แก่กองทรัสต์สำหรับการขาดประโยชน์ในการครอบครองทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

- 5) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางคำปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากภายนอกให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด และการบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

- 1) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในเรื่องความสามารถในการจัดหาผู้เช่า ผู้ใช้บริการ การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น
- 2) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ที่เรียกเก็บได้จริงหรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
- 3) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
- 4) จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมการปฏิบัติงาน
- 5) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้างผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้นเพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ เพื่อทดแทนรายเดิม อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินและสัญญากู้ยืมเงินมีข้อกำหนดในการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยอาศัยเหตุตามที่กำหนดไว้จะกระทำได้นั้นเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้กู้ยืมเงินของกองทรัสต์

การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้ดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - 1.1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการจัดทำหรือพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่าย เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ กำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้แต่ละเดือนและแต่ละปี ควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายเป็นไปตามแผนงบประมาณที่วางไว้ โดยแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
 - 1.2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่จูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ และลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - 1.3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดหารายได้ และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ให้แก่กองทรัสต์ และควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามกลยุทธ์ที่วางไว้
 - 1.4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ หรือมีส่วนร่วมในการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ในแต่ละปี
 - 1.5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือมีส่วนในการกำหนดนโยบายค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่เพื่อให้อัตราค่าเช่าและ/หรือ ค่าบริการพื้นที่เป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น
 - 1.6) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตามดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการกำหนดและใช้นโยบายและแผนปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษา และปรับปรุงทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้ลงทุนให้อยู่ในสภาพดี และจัดหาผลประโยชน์ได้
 - 1.7) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป
 - 1.8) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการครบถ้วน
 - 1.9) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตาม และควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่าง ๆ ให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด
 - 1.10) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - 1.11) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 2) ระบบในการติดตามควบคุม และสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - 2.1) จัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์ครบถ้วนถูกต้อง
 - 2.2) ไม่เรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนเกินความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดให้เรียกเก็บได้
 - 2.3) มีการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถใช้จัดหาผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว

ในปี 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติตามหน้าที่ถูกต้องและครบถ้วนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับมอบหมาย และไม่พบข้อผิดพลาดที่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินการของกองทรัสต์ฯ อย่างมีนัยสำคัญ

การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ดังต่อไปนี้

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในปีที่ผ่านมา เพื่อให้การประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้รับผลกำไร และในกรณีที่ผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการวิเคราะห์อย่างละเอียดเพื่อหาสาเหตุ และจะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดในการพัฒนาแผนงานในการดำเนินงาน เพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ให้เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันในการสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายต่าง ๆ พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ในขณะเดียวกัน ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันควบคุมและบริหารต้นทุนด้านการตลาดและความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- 3) ผู้จัดการกองทรัสต์ จะร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ พร้อมทั้งมีการควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้บริการ
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำงานกันอย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึง
 - 4.1) การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์โดยมีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาด ระดับการให้บริการ และมีการกำหนดราคาเช่าและค่าบริการพื้นที่ให้มีความเหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าในกลุ่มเป้าหมายที่กำหนด
 - 4.2) การดูแลและบำรุงรักษาพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน เช่น การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะและพื้นที่ส่วนกลาง และการปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน
 - 4.3) การปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน การบำรุงรักษาทรัพย์สินดังกล่าวให้ได้มาตรฐาน และการซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า
- 5) กองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า รวมถึงให้บริการต่าง ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการเช่า โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยการให้เข้าชมสถานที่ของโครงการ และการเจรจากับผู้ที่สนใจจะเช่าพื้นที่
- 6) ผู้จัดการกองทรัสต์ จะจัดให้มีการประกันภัยอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - 6.1) การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบผลประโยชน์รวมในกรณีกองทรัสต์กู้ยืมเงิน หรือระบุให้ทรัสต์ในนามของกองทรัสต์เป็นผู้รับประกันภัยสำหรับกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้กู้ยืมเงิน (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
 - 6.2) การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ แก่กองทรัสต์หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว ให้กองทรัสต์โดยทรัสต์ทำประกันภัยความรับผิดชอบเฉพาะกรณีที่กองทรัสต์อาจถูกไล่เบียดให้ต้องรับผิดชอบ
 - 6.3) การทำประกันภัยประเภทต่าง ๆ ของกองทรัสต์ให้มีการเอาประกันภัยตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์โดยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ
- 7) การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - 7.1) ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาที่กองทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - 7.2) ธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม

- 7.3) บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
- 7.4) การคิดรายได้และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรม และมีความสมเหตุสมผล

คำตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

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

การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์มีแนวทางในการเปิดเผยข้อมูลต่าง ๆ ตามลักษณะของข้อมูล และเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยผู้รับผิดชอบในการพิจารณาข้อมูลก่อนเปิดเผยต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์คือ กรรมการผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ มีรายละเอียดดังนี้

การเปิดเผยข้อมูล	เหตุการณ์
เปิดเผยทันที	<ul style="list-style-type: none"> ข้อมูลที่กระทบต่อราคา การตัดสินใจลงทุน สิทธิประโยชน์ผู้ถือหน่วย ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงาน เช่น การจ่ายเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อเลิกรากองทรัสต์ รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกรากองทรัสต์หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกรากองทรัสต์ล่วงหน้า รายงานโดยไม่ชักช้าเมื่อเกิดเหตุการณ์การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือมีผู้ถือหน่วยทรัสต์เกินสัดส่วนที่กำหนด
ภายใน 3 วันทำการ	<ul style="list-style-type: none"> ข้อมูลที่ไม่ส่งผลกระทบต่อโดยตรง แต่ควรเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนทราบ เช่น การแจ้งย้ายสำนักงานใหญ่ การเปลี่ยนแปลงกรรมการ การเปลี่ยนแปลงผู้บริหาร เป็นต้น
ภายใน 14 วัน	<ul style="list-style-type: none"> ข้อมูลในตลาดหลักทรัพย์ต้องรวบรวมเป็นหลักฐานอ้างอิง เช่น สำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้น รายงานการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน เป็นต้น
ภายใน 15 วัน	<ul style="list-style-type: none"> รายงานการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์
ภายใน 30 วัน	<ul style="list-style-type: none"> รายงานความคืบหน้าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างไม่เสร็จ
เปิดเผยตามรอบระยะเวลา	<ul style="list-style-type: none"> งบการเงินรายไตรมาส ส่งภายใน 45 วันหลังสิ้นรอบบัญชี งบการเงินประจำปี ส่งภายใน 2 เดือนหลังวันสิ้นรอบบัญชี (ในกรณีไม่ทำงบไตรมาส 4) การวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ ส่งพร้อมงบการเงิน แบบสำเนารายการข้อมูลประจำปี ภายใน 3 เดือนหลังสิ้นรอบบัญชี รายงานประจำปี ภายใน 4 เดือนนับตั้งแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี ข้อมูล NAV ภายใน 45 วันหลังสิ้นรอบบัญชี รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุด ภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่การประเมินหรือการสอบทานการประเมินแล้วเสร็จ

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อมูลดังต่อไปนี้ ภายใน 4 เดือน นับแต่สิ้นรอบบัญชีของกองทรัสต์

- 1) ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต
- 2) ข้อมูลการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี
- 3) ข้อมูลฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบบัญชีที่ผ่านมา ซึ่งมิใช่การเงินที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้วเป็นอย่างน้อย

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

หากมีกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สอบถามข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ให้จัดทำสรุปประเด็นสำคัญและเปิดเผยในลักษณะคำถามและคำตอบ ภายใน 14 วัน นับแต่ดำเนินการสื่อสารสองทางข้างต้นแล้วเสร็จ ผ่านช่องทางที่เหมาะสม เช่น เว็บไซต์ของกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์รายอื่นได้ทราบด้วย และต้องเปิดเผยผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์

การจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 1) เมื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 45 วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 2) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีที่น่าเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 1 เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
- 3) ในกรณีเรื่องใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิผู้จัดการกองทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
- 4) การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำเป็นหนังสือเชิญประชุมที่มีรายละเอียดเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยอย่างน้อยต้องมีข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการประชุมและการออกเสียงลงมติ ตลอดจนระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้รวมถึงความเห็นเกี่ยวกับผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้นๆ และจัดส่งหนังสือเชิญประชุมให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุม ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง หรือจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุมในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งไม่มีวาระที่ต้องได้มติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งนี้ ให้ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 ฉบับไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุมด้วย สถานที่ที่จะใช้เป็นที่ประชุมต้องอยู่ในท้องที่อันเป็นที่ตั้งสำนักงานของทรัสต์หรือของผู้จัดการกองทรัสต์หรือจังหวัดใกล้เคียง
- 5) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในระยะเวลา 45 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และ/หรือ มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในระยะเวลา 1 เดือน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการ

เรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งโดยอนุโลม โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการให้ความร่วมมือในการส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องและจำเป็นที่ทรัสต์ต้องใช้เพื่อเรียกประชุมและดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ภายใน 7 วันนับแต่ที่ได้รับ การร้องขอจากทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์สามารถดำเนินการเรียกประชุมและดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้โดยไม่ชักช้า และทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากกองทรัสต์(ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์แทนผู้จัดการ กองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

6) องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

6.1) การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คนหรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวน ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่าย ได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

6.2) ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึงหนึ่ง 1 ชั่วโมงจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นได้เรียกนัด เพราะผู้ถือหุ้นทรัสต์ และทรัสต์ร้องขอเพื่อการจัดประชุม การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นทรัสต์ร้องขอ ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยัง ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

6.3) ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธาน ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ อย่างไรก็ตามหากการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์ มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์ออกจากห้องประชุม และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคล เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระนั้น ๆ

6.4) หากการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์) ในกรณีที่ทรัสต์ มีส่วนได้เสียกับวาระใด ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาแต่งตั้ง ให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระนั้นๆ ในกรณีที่ทั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุม

อนึ่ง ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้มีอำนาจ หน้าที่ดังต่อไปนี้

(ก) ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย

(ข) กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณา เห็นสมควร หรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติ ในเรื่องต่าง ๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ

(ค) เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบ เรียบร้อย ประธานอาจยุติการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในเรื่องใดๆ ได้

(ง) ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ มีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกรณีที่คะแนนเสียง ในการลงมติเท่ากันนี้ให้เป็นที่สุด

7) วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือมอบฉันทะนี้ให้เป็นไปตามแบบที่ทรัสต์กำหนด

หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ประธานในที่ประชุม หรือผู้ที่ประธานในที่ประชุมมอบหมาย ณ ที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม



- 8) การดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และวิธีการนับคะแนนเสียง
- 8.1) การดำเนินการประชุมให้เป็นไปตามระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุม เว้นแต่ที่ประชุมจะมีมติให้เปลี่ยนลำดับระเบียบวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมาประชุม
- 8.2) เมื่อที่ประชุมพิจารณาตามระเบียบวาระที่กำหนดแล้ว ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมดจะขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุมอีกก็ได้
- 8.3) ในกรณีที่ ที่ประชุมพิจารณาเรื่องตามระเบียบวาระที่กำหนดไว้ หรือ เรื่องที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ขอให้ที่ประชุมพิจารณา นอกจากที่ได้กำหนดไว้ไม่สำเร็จ แล้วแต่กรณี และจำเป็นต้องเลื่อนการพิจารณา ให้ที่ประชุมกำหนด สถานที่ วัน และ เวลาที่จะประชุมครั้งต่อไป และให้ผู้จัดการกองทรัสต์ส่งหนังสือเชิญประชุม ระบุ สถานที่ วัน เวลา และระเบียบวาระ การประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้แจ้งหนังสือเชิญประชุมในหนังสือพิมพ์ ไม่น้อยกว่า 3 วัน ก่อนวันประชุมด้วย
- 8.4) ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 เสียงต่อ 1 หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา
- 9) มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้
- 9.1) ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- 9.2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- (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 ทรัสต์ให้ถือว่า มตินั้นไม่มีผลบังคับ
- 10) บันทึกการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำบันทึกที่รายงานมติของที่ประชุมและกระบวนการเรียกและดำเนินการประชุมของการประชุม ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละครั้งโดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้งเป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของบันทึกนั้น ทั้งนี้ให้ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดทำบันทึกการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์



รายชื่อหัวหน้างานนักลงทุนสัมพันธ์

บริษัทฯ จัดให้มีหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน โดยมอบหมายให้ นายพุดทิพัฒน์ ต้นกิตติรัตนกุล ผู้ช่วยผู้อำนวยการแผนกพัฒนาธุรกิจ เป็นผู้รับผิดชอบส่วนงานนักลงทุนสัมพันธ์ ทำหน้าที่ในการเปิดเผยข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นรายไตรมาสตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และติดต่อ ดูแลผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ตอบข้อซักถาม และรับแจ้งข้อร้องเรียนของกองทรัสต์ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสและผู้เกี่ยวข้อง มีข้อสงสัยและต้องการสอบถามเพิ่มเติม สามารถติดต่อมายังฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ได้ที่ โทรศัพท์ 02-261-0170 อีเมลล์ boffice.brrm@bhirajburi.co.th หรือ ผ่านทางเว็บไซต์ของกองทรัสต์ www.bofficereit.com

การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารสูงสุดในระดับกรรมการผู้จัดการ

1) คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวนไม่น้อยกว่า 3 ท่าน โดยมีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด โดย กรรมการของบริษัทจะต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด

2) ผู้บริหารสูงสุดในระดับกรรมการผู้จัดการ

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งผู้บริหารสูงสุดในระดับกรรมการผู้จัดการโดยพิจารณาคัดเลือกผู้ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด

คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

กองทรัสต์ได้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีรายละเอียดดังนี้

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



การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและเพียงพอ เพื่อคุ้มครองทรัพย์สินของกองทรัสต์และรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน ควบคู่กับการกำหนดโครงสร้างการบริหารจัดการที่ชัดเจน โปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ องค์การนำกรอบการบริหารจัดการความเสี่ยงมาใช้ในการระบุ ประเมิน และติดตามความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นทั้งในด้านการดำเนินงาน การเงิน กฎหมาย และการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ รวมถึงกำหนดแนวทางในการบริหารจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ (Risk Appetite) เพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืน นอกจากนี้ ได้มีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบในโครงสร้างการบริหารงานอย่างเหมาะสม เพื่อสร้างกลไกการถ่วงดุลและป้องกันการทุจริต โดยมีแผนกกำกับการปฏิบัติงานและบริหารความเสี่ยงติดตามและรายงานความเสี่ยงให้ต่อคณะกรรมการบริษัทในทุกไตรมาส รวมถึงแผนกบริหารทรัพย์สินร่วมกับแผนกกำกับการปฏิบัติงานและบริหารความเสี่ยง

แผนกกำกับการปฏิบัติงานและบริหารความเสี่ยงร่วมกับ และแผนกบริหารทรัพย์สิน ดำเนินการตรวจสอบและทบทวนประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายในอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงติดตามการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานเป็นไปตามนโยบายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง และสามารถป้องกันการนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปใช้โดยมิชอบได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้เริ่มการประเมินความเสี่ยงด้านความยั่งยืน เพื่อให้สอดคล้องกับแนวทางการบริหารความเสี่ยงขององค์กร ตามนโยบายกลุ่มการบริหารความเสี่ยงอย่างยั่งยืนของบริษัทรูปที่ได้ออกใช้ในปี 2568 เป็นปีแรก โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ใช้กรอบการบริหารความเสี่ยงระดับองค์กร (Enterprise Risk Management: ERM) เพื่อเป็นกลไกสำคัญในการสนับสนุนการบรรลุวิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย และกลยุทธ์การดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยประยุกต์ใช้แนวคิดและหลักการตามมาตรฐานสากลของ COSO ERM: Enterprise Risk Management - Integrating with Strategy and Performance (2017) เป็นกรอบหลัก เพื่อให้การบริหารความเสี่ยงมีความเป็นระบบ ครอบคลุม และสอดคล้องกับบริบทการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

หลักการสำคัญของการบริหารความเสี่ยงด้านความยั่งยืน

- กำหนดให้การบริหารความเสี่ยงเป็นส่วนหนึ่งในการตัดสินใจควบคู่กับการกำหนดกลยุทธ์ การวางแผนงานและเป้าหมายในทุกระดับขององค์กร
- จัดให้มีกระบวนการและกรอบบริหารความเสี่ยง เพื่อใช้เป็นแนวทาง มาตรการ และเป็นเครื่องมือให้ทุกหน่วยงานนำไปใช้เพื่อคาดการณ์ ประเมิน และตอบสนองความเสี่ยงในกลยุทธ์ แผนงานและการดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- กำหนดการบริหารความเสี่ยงเป็นความรับผิดชอบของทุกหน่วยงานและบุคลากรทุกคน โดยมีคณะกรรมการและผู้บริหารทำหน้าที่ เป็นแบบอย่างในการสร้างวัฒนธรรมความเสี่ยง ส่งเสริมให้พนักงานทุกระดับเปิดเผยข้อมูลความเสี่ยงอย่างโปร่งใส
- พิจารณาบริหารความเสี่ยงใหม่ ที่เกี่ยวข้องกับความเสี่ยงในมิติต่างๆ อาทิ ด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (ESG)
- กำหนดให้ทุกหน่วยงานทำการประเมินความเสี่ยง จัดทำมาตรการจัดการความเสี่ยง ทบทวนและติดตามผลการบริหารความเสี่ยง และรายงานผลต่อคณะกรรมการอย่างสม่ำเสมอ



ตารางสรุปการบริหารความเสี่ยงด้านความยั่งยืนขององค์กร

มิติ	ประเภทความเสี่ยง	ความเสี่ยง	ผลกระทบ	มาตรการในการบริหารจัดการผลกระทบ
E (Economics)	ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนผ่าน (Transition risk)	ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนผ่านสู่เศรษฐกิจสีเขียว	<ul style="list-style-type: none"> ต้นทุนการดำเนินงานและเงินลงทุนเพิ่มขึ้นจากการปรับปรุงอาคาร ระบบพลังงาน หรือการนำเทคโนโลยีที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมมาใช้ ความสามารถในการดึงดูดและรักษาผู้เช่าที่ให้ความสำคัญกับ ESG ลดลง ส่งผลกระทบต่อรายได้ อัตราการเช่า และศักยภาพในการเติบโตขององค์กร ส่งผลต่อภาพลักษณ์และความเชื่อมั่นของผู้มีส่วนได้เสีย 	<ul style="list-style-type: none"> ศึกษามาตรฐานอาคารสีเขียวที่เป็นที่ยอมรับในระดับสากล เช่น LEED รวมถึงมาตรฐานที่เกี่ยวข้องมาปรับใช้ เพื่อเพิ่มศักยภาพการแข่งขันของทรัพย์สิน ติดตามการเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมายและนโยบายที่เกี่ยวข้องอย่างใกล้ชิด เพื่อวางแผนการดำเนินงานล่วงหน้า พิจารณาเรื่องดังกล่าวในการจัดทำแผนกลยุทธ์และแผนธุรกิจประจำปีขององค์กร
E (Environmental)	ความเสี่ยงทางกายภาพ (Physical risk)	ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ	<ul style="list-style-type: none"> ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการอาคาร และการบำรุงรักษาระบบต่างๆ เพิ่มขึ้น ค่าใช้จ่ายในการลงทุนด้านเทคโนโลยี และระบบที่เกี่ยวข้องกับ ESG เพิ่มขึ้น เพื่อให้การดำเนินงานมีความสอดคล้องกับแนวโน้มด้านสิ่งแวดล้อม และการเปลี่ยนแปลงของสภาพภูมิอากาศ 	<ul style="list-style-type: none"> กำหนดกลยุทธ์ในการพัฒนาและบริหารจัดการอาคารให้สอดคล้องกับมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อม บำรุงรักษาระบบที่เกี่ยวข้องกับการจัดการพลังงานอย่างสม่ำเสมอ ติดตามและควบคุมต้นทุนการใช้พลังงานอย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงานและสนับสนุนการดำเนินงานอย่างยั่งยืน
E (Environmental)	ความเสี่ยงทางกายภาพ (Physical risk)	ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ เช่น คลื่นความเย็น/ร้อน แผ่นดินไหว และระดับน้ำทะเลที่เพิ่มสูงขึ้น	<ul style="list-style-type: none"> การใช้งานพื้นที่สำนักงานหยุดชะงักชั่วคราว ระบบสาธารณูปโภคที่สำคัญของอาคาร เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา และระบบปรับอากาศไม่สามารถให้บริการได้ตามปกติ ผู้เช่าและพนักงานไม่สามารถปฏิบัติงานภายในอาคารได้อย่างต่อเนื่อง ค่าเบี้ยประกันภัยของอาคารปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นในกรณีที่ทรัพย์สินมีความเสี่ยงกับภัยธรรมชาติที่มีความรุนแรงมากขึ้น ส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินได้รับความเสียหาย 	<ul style="list-style-type: none"> กำหนดแผนบำรุงรักษาระบบโครงสร้างอาคารและระบบสาธารณูปโภคที่สำคัญอย่างสม่ำเสมอ จัดทำและทดสอบแผนความต่อเนื่องทางธุรกิจ (Business Continuity Plan: BCP) รวมถึงแผนอพยพกรณีฉุกเฉินสำหรับผู้เช่าและพนักงานอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ติดตามข้อมูลพยากรณ์อากาศและประกาศเตือนภัยจากหน่วยงานรัฐ พร้อมประสานงานกับผู้เช่าและ เจ้าหน้าที่อาคารในการเตรียมการรับมือเมื่อเกิดเหตุ



มิติ	ประเภทความเสี่ยง	ความเสี่ยง	ผลกระทบ	มาตรการในการบริหารจัดการผลกระทบ
S (Social)	ความเสี่ยงทางกายภาพ (Physical risk)	ความเสี่ยงด้านความปลอดภัย และสุขภาพของ ผู้มีส่วนได้เสีย ภายในอาคาร	<ul style="list-style-type: none"> ผู้มีส่วนได้เสียได้รับอันตรายต่อร่างกายหรือสุขภาพ การดำเนินงานหยุดชะงักและก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินขององค์กร ส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์ และความน่าเชื่อถือขององค์กร 	<ul style="list-style-type: none"> จัดทำและนำส่งแนวทางปฏิบัติงาน รวมถึงคู่มือการใช้งานอาคารให้แก่ผู้ที่เกี่ยวข้อง ติดตั้งอุปกรณ์ที่สนับสนุนการดูแลคุณภาพอากาศภายในอาคาร เช่น เครื่องกรองอากาศ และเครื่องวัดคุณภาพอากาศ (Indoor Air Quality Meter: IAQ) ให้เพียงพอและเหมาะสม ส่งเสริมการอบรมและพัฒนาความรู้ด้านความปลอดภัยแก่ผู้เกี่ยวข้องทุกส่วนงาน อาทิ พนักงาน ผู้เช่า และ ผู้รับเหมา เป็นต้น
S (Social)	ความเสี่ยงทางกายภาพ (Physical risk)	ความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชนในการดำเนินธุรกิจ	<ul style="list-style-type: none"> ผู้มีส่วนได้เสียได้รับความเสียหายหรือถูกละเมิดสิทธิ เกิดการร้องเรียนหรือข้อพิพาท ซึ่งอาจนำไปสู่ความเสี่ยงด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการละเมิดสิทธิมนุษยชน ภาพลักษณ์ ความน่าเชื่อถือ และความเชื่อมั่นของผู้มีส่วนได้เสียต่อองค์กรหรือองค์กรลดลง 	<ul style="list-style-type: none"> จัดทำนโยบายด้านสิทธิมนุษยชนเพื่อใช้เป็นกรอบแนวทางในการดำเนินธุรกิจอย่างมีจริยธรรม จัดให้มีช่องทางรับเรื่องร้องเรียนที่เป็นอิสระ โปร่งใส และปลอดภัย เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้มีส่วนได้เสียสามารถแจ้งข้อร้องเรียนหรือข้อกังวลได้อย่างเหมาะสม และนำข้อมูลดังกล่าวมาวิเคราะห์ ติดตาม และแก้ไข ปัญหาที่เกิดขึ้นอย่างจริงจัง
S (Social)	ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนผ่าน (Transition risk)	ความเสี่ยงจากการต้องการของ ผู้มีส่วนได้เสียที่ลงทุนในโครงการ คำนึงถึงประเด็นด้านความยั่งยืนเพิ่มขึ้น	<ul style="list-style-type: none"> ความเชื่อมั่นของนักลงทุนและผู้มีส่วนได้เสียลดลงจากการดำเนินงานที่ไม่สอดคล้องกับแนวทางด้านความยั่งยืน ความสามารถในการระดมทุน หรือการเข้าถึงแหล่งเงินทุน ที่ให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านความยั่งยืน (Sustainability) ลดลง ลดโอกาสในการลงทุนหรือขยายโครงการที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืนในอนาคต และส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์ด้านความยั่งยืนขององค์กร 	<ul style="list-style-type: none"> จัดทำนโยบายและกรอบการดำเนินงานด้านความยั่งยืน (Sustainability) ขององค์กร พร้อมสื่อสารให้ทุกส่วนงานรับทราบและนำไปปฏิบัติ กำหนดขั้นตอนและแผนการดำเนินงานด้านความยั่งยืนอย่างเป็นระบบ เปิดเผยนโยบายและแนวทางการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นอย่างโปร่งใส เพื่อเสริมสร้างความเชื่อมั่นและสนับสนุนการดำเนินงานอย่างยั่งยืนขององค์กร
S (Social)	ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนผ่าน (Transition risk)	ความเสี่ยงการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมของอาคารสำนักงาน ที่อาจกระทบพื้นที่ข้างเคียง	<ul style="list-style-type: none"> เกิดข้อร้องเรียน ข้อพิพาท หรือการคัดค้านจากผู้มีส่วนได้เสียในพื้นที่ใกล้เคียง ปฏิบัติผิดกฎหมาย หรือระเบียบที่เกี่ยวข้อง ทำให้เกิดค่าปรับที่เกี่ยวข้องจากหน่วยงานภาครัฐ ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้มีส่วนได้เสียที่มีต่อองค์กร 	<ul style="list-style-type: none"> จัดทำนโยบายและแผนบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อมของอาคารให้สอดคล้องกับกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วน สื่อสารและส่งเสริมการสร้าง ความตระหนักด้านสิ่งแวดล้อมแก่ผู้ที่เกี่ยวข้อง



มิติ	ประเภทความเสี่ยง	ความเสี่ยง	ผลกระทบ	มาตรการในการบริหารจัดการผลกระทบ
G (Governance)	ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนผ่าน (Transition risk)	ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายและกฎเกณฑ์ที่เข้มงวดในเรื่อง ESG และการไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย	<ul style="list-style-type: none"> ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของนักลงทุนและผู้มีส่วนได้เสีย รวมถึงชื่อเสียงขององค์กร เพิ่มการระดมทุนและการใช้ทรัพยากรเพิ่มเติมในการปรับปรุงระบบ กระบวนการดำเนินงาน และการจัดทำรายงานด้าน ESG ในกรณีที่มีการบังคับใช้กฎหมายหรือกฎเกณฑ์ใหม่ที่เกี่ยวข้อง อาจก่อให้เกิดความเสี่ยงต่อบทลงโทษจากหน่วยงานกำกับดูแล 	<ul style="list-style-type: none"> จัดทำ Checklist เพื่อตรวจสอบการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามข้อกำหนดอย่างครบถ้วน ติดตามและประเมินการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สามารถปรับกระบวนการดำเนินงานได้อย่างเหมาะสมและสอดคล้องกับข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง
G (Governance)	ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนผ่าน (Transition risk)	ความเสี่ยงจากการนำเทคโนโลยีปัญญาประดิษฐ์ (AI) มาใช้ในการดำเนินงาน โดยไม่สอดคล้องกับกฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล	<ul style="list-style-type: none"> เกิดการละเมิดข้อมูลส่วนบุคคล หรือการนำข้อมูลไปใช้โดยไม่ได้รับความยินยอมจากเจ้าของข้อมูล อาจนำไปสู่การร้องเรียนหรือการดำเนินคดีตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ส่งผลให้บริษัทอาจต้องรับภาระค่าปรับหรือค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของนักลงทุน ผู้เช่า และผู้มีส่วนได้เสียต่อองค์กร 	<ul style="list-style-type: none"> จัดทำนโยบายและแนวทางการใช้เทคโนโลยีปัญญาประดิษฐ์ (AI) อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ โดยคำนึงถึงการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 พร้อมทั้งสื่อสารนโยบายดังกล่าวให้ผู้ที่เกี่ยวข้องรับทราบและถือปฏิบัติ ส่งเสริมการอบรมและสร้างความตระหนักแก่พนักงานเกี่ยวกับกฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลและการใช้เทคโนโลยี AI เพื่อสนับสนุนการดำเนินงานที่สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทั้งนี้บริษัทจะดำเนินการทบทวนและปรับปรุงนโยบายการบริหารความเสี่ยงอย่างยั่งยืน และการประเมินความเสี่ยงด้านความยั่งยืนของกองทรัสต์ ให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมทางธุรกิจที่เปลี่ยนแปลง และรักษามาตรฐานการบริหารความเสี่ยงในระดับสากลอย่างสม่ำเสมอ



การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

รายการระหว่างกันในรอบระยะบัญชีที่ผ่านมา

บุคคล/นิติบุคคล	ความสัมพันธ์ ที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์	ลักษณะของรายการ ระหว่างกัน	ความจำเป็นและ ความสมเหตุสมผล	ความเห็นด้านราคา
บริษัท ภิรัช ธิก แมนเนจเม้นท์ จำกัด	<ul style="list-style-type: none">เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ให้ กับทรัสต์เพื่อการลงทุนใน สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ กฤษออฟฟิศ	<ul style="list-style-type: none">รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการ กองทรัสต์จากกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none">กองทรัสต์ได้ว่าจ้างเพื่อการ บริหารกองทรัสต์ โดยได้รับค่า ธรรมเนียมจากการปฏิบัติงาน ตามขอบเขตหน้าที่และความรับ ผิดชอบ	<ul style="list-style-type: none">ค่าธรรมเนียมเป็นไปตามสัญญา ที่ตกลงกัน โดยไม่เกินอัตราตาม ที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
บริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด	<ul style="list-style-type: none">เป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ให้กับทรัสต์ เพื่อการลงทุนในสิทธิการ เช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษ ออฟฟิศเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ จัดการกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none">รับค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์จากกอง ทรัสต์ค่าธรรมเนียมในการจัดหา ผู้เช่า	<ul style="list-style-type: none">กองทรัสต์ได้ว่าจ้างเพื่อการ บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ โดยได้รับค่าธรรมเนียมจากการ ปฏิบัติงานตามขอบเขตหน้าที่และ ความรับผิดชอบการว่าจ้างเพื่อจัดหาผู้เช่าอาคาร สำนักงานกฤษทาวเวอร์ แอท ไบเทค	<ul style="list-style-type: none">ค่าธรรมเนียมเป็นไปตามสัญญา ที่ตกลงกัน โดยไม่เกินอัตราตาม ที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ค่าธรรมเนียมเป็นไปตามสัญญา ที่ตกลงกัน โดยไม่เกินอัตราตาม ที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุน กลสิกรไทย จำกัด	<ul style="list-style-type: none">เป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อ การลงทุนในสิทธิการ เช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษ ออฟฟิศ	<ul style="list-style-type: none">รับค่าธรรมเนียมทรัสต์จาก กองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none">กองทรัสต์ได้ว่าจ้างเพื่อดูแลผล ประโยชน์ของกองทรัสต์โดยได้ รับค่าธรรมเนียมจากการปฏิบัติ งานตามขอบเขตหน้าที่และความ รับผิดชอบ	<ul style="list-style-type: none">ค่าธรรมเนียมเป็นไปตามสัญญา ที่ตกลงกันโดยไม่เกินอัตราตามที่ ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	<ul style="list-style-type: none">เป็นผู้ให้กู้ของทรัสต์เพื่อ การลงทุนในสิทธิการ เช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษ ออฟฟิศผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ซึ่งเป็น ทรัสต์	<ul style="list-style-type: none">รับฝากเงินกู้ยืมเงินเช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงาน กฤษ ทาวเวอร์ แอท เอ็มควอ เทียร์ เพื่อเป็นสำนักงาน และ บริการที่เกี่ยวข้อง	<ul style="list-style-type: none">การนำเงินสดหมุนเวียนฝากกับ ธนาคารจะทำให้กองทรัสต์มีรายได้ ดอกเบี้ยนอกเหนือจากค่าเช่า และค่าบริการการกู้ยืมเพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์การให้เช่าพื้นที่สำนักงานและ บริการที่เกี่ยวข้อง ก่อให้เกิด ประโยชน์กับกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none">ดอกเบี้ยเงินฝากตามที่ธนาคาร ประกาศ ซึ่งเป็นอัตราเงื่อนไขการ ค้าปกติอัตราดอกเบี้ยในการกู้ยืมอยู่ใน เกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับตลาดอัตราเช่าเป็นอัตราไม่ต่ำกว่า อัตราที่เรียกเก็บจากผู้เช่ารายอื่น และค่าบริการเท่ากับผู้ใช้รายอื่น ภายในอาคาร
บริษัท ภิรัชบุรี จำกัด	<ul style="list-style-type: none">เจ้าของทรัพย์สินกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none">ผลประโยชน์ตอบแทนจ่าย และเงินลดทุนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องจาก สัญญาบริการพื้นที่ส่วน กลางของโครงการกฤษทาวเวอร์ แอท เอ็มควอ เทียร์ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับ บริหารอาคารรายได้ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับ สัญญาให้บริการสำหรับ พื้นที่ห้องประชุมสัมมนาและ อื่นๆ	<ul style="list-style-type: none">ดำเนินการจ่ายผลประโยชน์ ตอบแทนและเงินลดทุนแก่ผู้ถือ หน่วยตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์การว่าจ้างเพื่อบริหารดูแลพื้นที่ ส่วนกลางของโครงการกฤษ ทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ เพื่อให้ทรัพย์สินสามารถจัดหา รายได้ได้ โดยมีรายละเอียด เพิ่มเติมตามหนังสือชี้ชวน เสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการ บริหารอาคาร และค่าใช้จ่ายบาง ส่วนเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับ โครงการกฤษทาวเวอร์ แอท ไบ เทคที่การจ่ายเงินแก่ทางบริษัท ภิรัชบุรีจำกัดตามมูลค่าที่จ่าย แทนกองทรัสต์ อันเหตุส่วนหนึ่ง จากบริการดังกล่าวเป็นสัญญา บริการที่ต่อเนื่องก่อนกองทรัสต์ เข้าลงทุน และภาษีป้ายรายปีการเรียกเก็บค่าบริการสำหรับ พื้นที่ห้องประชุม และบริการอื่นๆ เพื่อให้กองทรัสต์มีรายได้เพิ่มขึ้น นอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าและ ค่าบริการพื้นที่สำนักงาน	<ul style="list-style-type: none">ตามที่ประกาศจ่ายแก่ผู้ถือหุ้น ทรัสต์ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องจากสัญญา บริการพื้นที่ส่วนกลางของ โครงการเป็นไปตามสัญญาที่ ตกลง โดยมีรายละเอียดเพิ่มเติม ตามหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วย ทรัสต์ครั้งแรกค่าสินค่าบริการเป็นอัตราไม่ต่ำ กว่าอัตราของรายอื่นและบางส่วน เป็นค่าใช้จ่ายเท่ากับมูลค่าที่ทาง บริษัท ภิรัชบุรี จำกัด จ่ายแก่ผู้ให้ บริการและหน่วยงานราชการรายได้ที่ได้รับเป็นไปตามสัญญาที่ ตกลง ซึ่งอยู่ในอัตราที่เทียบเคียงผู้ เช่าภายในอาคาร หรือเทียบเคียง มูลค่าบริการที่เทียบเคียงได้



บุคคล/นิติบุคคล	ความสัมพันธ์ ที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์	ลักษณะของรายการ ระหว่างกัน	ความจำเป็นและ ความสมเหตุผลผล	ความเห็นด้านราคา
บริษัท กริซบุรี โฮลดิ้ง จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ นิติบุคคลที่มีอำนาจควบคุมกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ 	<ul style="list-style-type: none"> ผลประโยชน์ตอบแทนจ่ายและเงินสดกupon 	<ul style="list-style-type: none"> ดำเนินการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินสดกuponแก่ผู้ถือหุ้นตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ 	<ul style="list-style-type: none"> ตามที่ประกาศจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่
บริษัท เพนต้า 591 จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> กลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ 	<ul style="list-style-type: none"> บริการอื่นที่เกี่ยวข้องเนื่องอาคารกริซทาวเวอร์ แอท ไบเทค 	<ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการกริซทาวเวอร์ แอท ไบเทคที่การจ่ายคืนแก่ทางบริษัท เพนต้า 591 จำกัดตามมูลค่าที่จ่ายแทนกองทรัสต์ อันเป็นส่วนหนึ่งจากบริการดังกล่าวเป็นสัญญาบริการต่อเนื่องก่อนกองทรัสต์เข้าลงทุน 	<ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายเท่ากับมูลค่าที่ทางบริษัท เพนต้า 591 จำกัดจ่ายแก่ผู้ให้บริการ
บริษัท ปรีณกร จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> เจ้าของทรัพย์สิน กลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ 	<ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องจากสัญญาบริการของโครงการกริซทาวเวอร์ แอท ไบเทค ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับบริหารอาคารสำนักงาน รายได้ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับสัญญาเช่าและให้บริการสำหรับพื้นที่เช่าสำนักงานและพื้นที่จอดรถ 	<ul style="list-style-type: none"> เนื่องจากทรัพย์สินและงานระบบสาธารณูปโภคและพื้นที่ส่วนกลางบางส่วนมีการใช้ร่วมกันระหว่างพื้นที่ส่วนโครงการกริซทาวเวอร์ แอท ไบเทค และพื้นที่ส่วนโครงการศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค (BITEC) อันทรัพย์สินใช้ร่วมกันที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน จึงมีการแบ่งสัดส่วนที่กองทรัสต์ชำระตามที่ได้ตกลงกัน โดยมีรายละเอียดเพิ่มเติมตามหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนครั้งที่ 1 ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการกริซทาวเวอร์ แอท ไบเทคที่การจ่ายคืนแก่ทางบริษัทปรีณกรจำกัดตามมูลค่าที่จ่ายแทนกองทรัสต์ อันเป็นส่วนหนึ่งจากบริการดังกล่าวเป็นสัญญาบริการที่ต่อเนื่องก่อนกองทรัสต์เข้าลงทุน การเรียกเก็บค่าเช่าและบริการพื้นที่สำนักงาน และค่าบริการพื้นที่จอดรถเพื่อให้กองทรัสต์มีรายได้เพิ่มขึ้น นอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่สำนักงาน โดยมีรายละเอียดเพิ่มเติมตามหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนครั้งที่ 1 	<ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายสะท้อนต้นทุนและประมาณการในการให้บริการพื้นที่ส่วนกลางตามสัดส่วนที่สะท้อนถึงสัดส่วนการใช้งานของโครงการกริซทาวเวอร์ แอท ไบเทค และBITEC โดยมีรายละเอียดเพิ่มเติมตามหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนครั้งที่ 1 ค่าใช้จ่ายเท่ากับมูลค่าที่ทางบริษัท ปรีณกร จำกัด จ่ายแก่ผู้ให้บริการ ค่าเช่าและบริการพื้นที่สำนักงานในอัตราไม่ต่ำกว่าผู้เช่าภายในอาคาร และค่าบริการพื้นที่จอดรถในวันหยุดและวันหยุดนักขัตฤกษ์มีอัตราเทียบเคียงอัตราค่าเช่าที่จอดรถผู้เช่าภายในอาคาร โดยการให้เช่าไม่กระทบผู้เช่าสำนักงาน โดยมีรายละเอียดเพิ่มเติมตามหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนครั้งที่ 1
บริษัท ไบเทคเซอร์วิส เซส จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> กลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ 	<ul style="list-style-type: none"> ค่าบริการดูแลต้นไม้อาคารกริซทาวเวอร์ แอท ไบเทค 	<ul style="list-style-type: none"> การว่าจ้างเพื่อดูแลต้นไม้ภายในพื้นที่ของกองทรัสต์เพื่อภูมิทัศน์ที่สวยงามแก่ผู้เช่าสำนักงาน 	<ul style="list-style-type: none"> ราคาเป็นไปตามที่ตกลงกัน โดยเป็นราคาไม่สูงกว่าผู้ให้บริการรายอื่น
บริษัท กริซแอนด์บียอนด์ เวนเจอร์ จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> กลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ 	<ul style="list-style-type: none"> เช่าพื้นที่ร้านค้าปลีกในอาคารกริซทาวเวอร์ แอท ไบเทค และอาคาร กริซทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ รวมถึง บริการที่เกี่ยวข้อง 	<ul style="list-style-type: none"> การให้เช่าพื้นที่ร้านค้าปลีกและบริการที่เกี่ยวข้อง ก่อให้เกิดประโยชน์กับกองทรัสต์ 	<ul style="list-style-type: none"> อัตราเช่าเป็นอัตราไม่ต่ำกว่าอัตราตลาด และค่าบริการเท่ากับผู้เช่ารายอื่นภายในอาคาร
บริษัท กริซโกเทลโซลูชั่นส์ จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> กลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ 	<ul style="list-style-type: none"> ค่าทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า 	<ul style="list-style-type: none"> ทรัพย์สินที่ใช้เพื่อการให้บริการแก่ผู้เช่าภายในอาคารของกองทรัสต์ การว่าจ้างเพื่อจัดหาผู้เช่าอาคารสำนักงานกริซทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์และอาคารสำนักงานกริซทาวเวอร์ แอท ไบเทค 	<ul style="list-style-type: none"> ราคาเป็นไปตามที่ตกลงกัน ซึ่งมีราคาต่ำกว่าผู้เทียบเคียงสินค้าคล้ายคลึงกัน ค่าธรรมเนียมเป็นไปตามสัญญาที่ตกลงกัน

ทั้งนี้ รายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นดังกล่าวข้างต้นที่ยังคงอยู่ต่อไปในอนาคตเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องจากสัญญาบริการอาคารกริซทาวเวอร์ แอท ไบเทค รายได้ดอกเบี้ย และค่าธรรมเนียมทรัสต์

นโยบายการกำรธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

การเข้าทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและเป็นธรรมต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายโดยเท่าเทียมกัน ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายการทำธุรกรรมดังนี้ คือ

- 1) นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
 - 1.1) เงื่อนไขและข้อกำหนด ในการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
 - (1) ในการทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - (2) ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นธุรกรรมที่มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาเป็นธรรม รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - (3) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
 - 1.2) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
 - (1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (2) ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า (หรือมูลค่าอื่นใดที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด) ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
 - (3) ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

- 1.3) เว้นแต่เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนไม่ต้องผ่านกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1.2) แต่ในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วย
- 2) นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

 - 2.1) เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์
 - 2.2) เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (1) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว
 - (2) ทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน



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

- (1) เปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- (2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
- (3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์กระทำการคัดค้านในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ในครั้งนั้น
- (4) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีที่มีการเปิดเผยตามข้อ (3) ในจำนวนที่เกินกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้





ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ ในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ไม่มีคดีความ ข้อพิพาทในชั้นอนุญาโตตุลาการ ข้อพิพาททางกฎหมายอื่นใดที่มีนัยสำคัญและเกี่ยวข้องโดยตรงกับกองทรัสต์ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าจะส่งผลกระทบต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และสามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2568





การขับเคลื่อนธุรกิจ เพื่อความยั่งยืน

DRIVING BUSINESS FOR SUSTAINABILITY

ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กสิกรออฟฟิศ (BOFFICE)



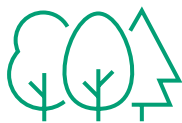
ความรับผิดชอบต่อสังคม

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคม โดยมุ่งสร้างความยั่งยืนอย่างสมดุล ในมิติด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (ESG) ผ่านการพิจารณาประเด็นสาระสำคัญด้านความยั่งยืนอย่างรอบด้าน ครอบคลุม ทั้งปัจจัยภายในและภายนอกที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ รวมถึงต่อผู้มีส่วนได้เสียทั้งทางตรงและทางอ้อม ในกระบวนการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ให้ความสำคัญกับการขับเคลื่อนธุรกิจด้านความยั่งยืนในมิติต่างๆ เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบาย ขององค์กร ซึ่งครอบคลุม มิติด้านสิ่งแวดล้อม ด้านสังคม และด้านธรรมาภิบาล (ESG) และการกำหนดเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (SDGs หรือ Sustainable Development Goals)

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เก็บรวบรวมข้อมูลตามเกณฑ์ตัวชี้วัดภายใต้กรอบมาตรฐาน GRI 2016 (Global Reporting Initiative) ซึ่งเป็นมาตรฐานสากลที่ได้รับการยอมรับในระดับโลก การจัดทำรายงานตามแนวทาง GRI ช่วยให้การสื่อสารข้อมูลผลการดำเนินงาน ด้านความยั่งยืนเป็นไปอย่างโปร่งใส ครอบคลุม และมีประสิทธิภาพ การเปิดเผยข้อมูลนี้ ไม่เพียงช่วยเสริมสร้างความมั่นใจให้แก่ ผู้มีส่วนได้เสีย แต่ยังช่วยให้องค์กรสามารถบริหารจัดการความเสี่ยงและการเปลี่ยนแปลงได้อย่างสมดุล ตอบสนองต่อความคาดหวัง ของผู้มีส่วนได้เสีย และส่งเสริมให้เกิดความยั่งยืนในระยะยาว

การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน นโยบายการจัดการด้านความยั่งยืนระดับองค์กร

บริษัทฯ มุ่งเน้นการลงทุน พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพ และดำเนินธุรกิจภายใต้กรอบนโยบายการบริหารจัดการ ด้านความยั่งยืนของบริษัทรูpee โดยตระหนักถึงความสำคัญของการลงทุนที่คำนึงถึงหลักการพัฒนาอย่างยั่งยืน และมีแนวทางบูรณาการ ปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (ESG) เข้ากับกระบวนการพิจารณาการลงทุนของกองทรัสต์อย่างเป็นระบบ โดยมุ่งเน้น การลงทุนตามแนวทาง Green Investment เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ทรัพย์สินเดิม และเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารจัดการ อสังหาริมทรัพย์ให้เกิดประโยชน์สูงสุด ซึ่งกำหนดแนวทางปฏิบัติหลัก ดังต่อไปนี้



หลักปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

- การลดผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ
- การพัฒนาและออกแบบโครงการอย่างยั่งยืน
- การจัดการทรัพยากรและเศรษฐกิจหมุนเวียน
- การอนุรักษ์ความหลากหลายทางชีวภาพและพื้นที่สีเขียว



หลักปฏิบัติด้านสังคม

- การพัฒนาบุคลากรและการส่งเสริมความเป็นอยู่ที่ดีของ พนักงาน
- สุขภาวะและคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย
- การมีส่วนร่วมของชุมชนและผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย
- การสร้างการพัฒนาให้กับชุมชนโดยรอบ
- การให้ความสำคัญกับความหลากหลายในมิติสังคม



หลักปฏิบัติด้านธรรมาภิบาล

- การบริหารจัดการอย่างโปร่งใสและมีความรับผิดชอบ
- การจัดการความเสี่ยง (Risk Management)
- การบูรณาการความยั่งยืนเข้ากับกลยุทธ์ธุรกิจ
- การติดตามและรายงานผลด้านความยั่งยืน

ระบุสาระสำคัญ กรณีที่บริษัททบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติ และ/หรือเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืนระดับองค์กรในรอบปีที่ผ่านมา โดยสังเขป

บริษัทฯ จะมีการทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติ และ/หรือเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืนในรอบปีที่ผ่านมาให้ทันต่อสถานการณ์เป็นประจำอย่างสม่ำเสมอ

การจัดการความยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อม

นโยบายและแนวปฏิบัติที่สอดคล้องกับกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับด้านสิ่งแวดล้อมซึ่งเกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัท

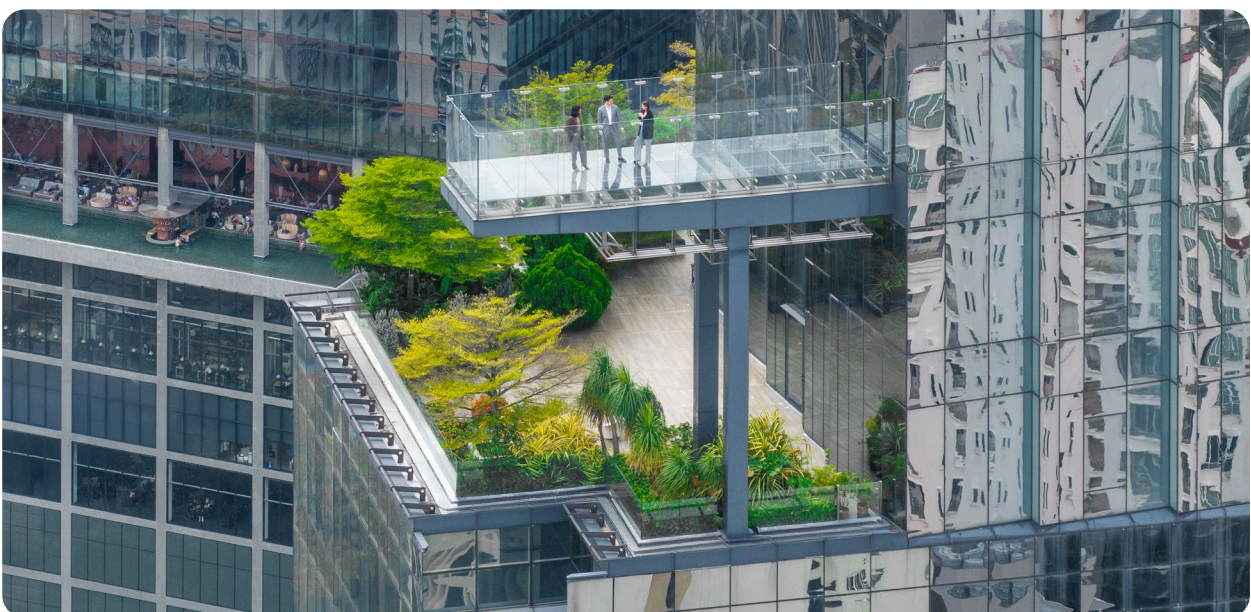
ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ตระหนักถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมทั้งทางตรงและทางอ้อมที่เกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจ จึงได้มุ่งเน้นการดำเนินการรับผิดชอบต่ออย่างยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อม ตามแนวปฏิบัติภายใต้กรอบนโยบายกลุ่มการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อมของบริษัทรีทรี ซึ่งให้ความสำคัญกับการปฏิบัติตามกฎหมาย มาตรฐานสากล และแนวปฏิบัติที่ดีด้านสิ่งแวดล้อม โดยมีวัตถุประสงค์หลักดังนี้

- เพื่อกำหนดแนวทางและนโยบายด้านสิ่งแวดล้อมที่ชัดเจนสำหรับการดำเนินธุรกิจขององค์กร
- เพื่อป้องกันและลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมจากกิจกรรมทางธุรกิจทั้งทางตรงและทางอ้อม
- เพื่อส่งเสริมให้พนักงาน คู่ค้า ผู้รับเหมา และผู้ร่วมธุรกิจ ปฏิบัติตามแนวทางการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อมอย่างมีความรับผิดชอบต่อ
- เพื่อสนับสนุนการดำเนินงานตามมาตรฐานสากลด้านสิ่งแวดล้อม และเป้าหมายการพัฒนาอย่างยั่งยืนขององค์กร
- เพื่อเสริมสร้างวัฒนธรรมองค์กรที่ให้ความสำคัญกับการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมและการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ

ระบุสาระสำคัญ กรณีที่บริษัททบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติ และ/หรือเป้าหมายการจัดการด้านสิ่งแวดล้อมในรอบปีที่ผ่านมา โดยสังเขป

บริษัทฯ จะมีการทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติ และ/หรือเป้าหมายการจัดการด้านสิ่งแวดล้อม ให้ทันต่อสถานการณ์เป็นประจำอย่างสม่ำเสมอ

ทั้งนี้ นโยบายการจัดการด้านความยั่งยืนระดับองค์กรและนโยบายกลุ่มการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อมได้ถูกประกาศใช้อย่างเป็นทางการเป็นปีแรกในปี 2568



ภาพรวมการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม (Environment - E)

การบริหารจัดการ การใช้พลังงานภายในอาคาร

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้ความสำคัญกับการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม โดยตระหนักว่าการดำเนินธุรกิจย่อมส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมไม่ทางใดก็ทางหนึ่ง จึงมีความมุ่งมั่นในการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อมอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อสร้างคุณค่าและประโยชน์สูงสุดให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วน การดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อมเป็นไปตามหลักความรับผิดชอบต่อผู้เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ ครอบคลุมการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง การลดและป้องกันผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม การประเมินและติดตามความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม ตลอดจนการบริหารจัดการผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากกิจกรรมทางธุรกิจอย่างเหมาะสม

เพื่อเสริมสร้างศักยภาพด้านการจัดการสิ่งแวดล้อมขององค์กร และเพิ่มความโปร่งใสในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้มีส่วนได้เสีย กองทรัสต์ได้ดำเนินการตามแนวทางที่ตอบสนองต่อความคาดหวังด้านสิ่งแวดล้อมและสนับสนุนการบรรลุวัตถุประสงค์ด้านการจัดการสิ่งแวดล้อมอย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีการดำเนินการสำคัญที่สะท้อนถึงความมุ่งมั่นด้านสิ่งแวดล้อม ดังนี้

- การบำรุงรักษาและตรวจวิเคราะห์ประสิทธิภาพของระบบบำบัดน้ำเสีย เพื่อการติดตามคุณภาพน้ำเสียเป็นประจำทุกเดือน
- การบำรุงรักษาและตรวจวิเคราะห์ระบบน้ำประปา เพื่อติดตามคุณภาพน้ำประปาเป็นประจำทุกเดือน
- การควบคุม ตรวจวัด และรายงานผลการระบายน้ำทั้งจากอาคารเป็นประจำทุกเดือน
- การจัดทำและรายงานผลการดำเนินงานของระบบบำบัดน้ำเสีย (แบบ ทส.1) และรายงานสรุปผลการดำเนินงานของระบบบำบัดน้ำเสีย (แบบ ทส.2) เป็นประจำทุกเดือน
- การตรวจวัดและรายงานผลการวิเคราะห์ระดับความเข้มข้นของสารเคมีอันตรายในบรรยากาศ โดยเฉพาะปริมาณก๊าซคาร์บอนมอนอกไซด์ภายในอาคารจอดรถ เป็นประจำทุกปี
- การบริหารจัดการการใช้น้ำและทรัพยากรน้ำภายในอาคารอย่างมีประสิทธิภาพ สอดคล้องกับกรอบมาตรฐาน GRI 303-3, 303-4 และ 303-5 โดยมีสรุปผลการดำเนินงานของการบริหารจัดการการใช้น้ำภายในอาคารของปี 2568 ดังตารางข้างท้าย

เป้าหมาย	ผลการดำเนินงาน
<ul style="list-style-type: none"> • ปริมาณน้ำที่ถูกปล่อยออกสู่ภายนอกองค์กร มีค่าความเข้มข้นของค่า TDS ไม่เกิน 1,000 มิลลิกรัมต่อลิตร • อนุรักษ์การใช้ทรัพยากรน้ำ ใช้ทรัพยากรน้ำให้เกิดประโยชน์สูงสุด 	<ul style="list-style-type: none"> • ในปี 2568 มีกระบวนการบำบัดน้ำเสียก่อนที่จะปล่อยน้ำออกตามแหล่งน้ำภายนอกองค์กร ที่มีความเข้มข้นของค่า TDS ไม่เกิน 1,000 มิลลิกรัมต่อลิตร • ปริมาณน้ำที่ดึงมาใช้ในอาคารกรีฑาเวเวอร์ แอควาเรียม เท้ากับ 372,582 ลูกบาศก์เมตรลดลงร้อยละ 5.65 เมื่อเทียบกับปี 2567 และปริมาณน้ำที่ดึงมาใช้ในอาคารกรีฑาเวเวอร์ แอควาเรียม เท้ากับ 79,573 ลูกบาศก์เมตร ลดลงร้อยละ 6.41 เมื่อเทียบกับปี 2567 • ปริมาณน้ำที่ปล่อยสู่นอกองค์กรของอาคารกรีฑาเวเวอร์ แอควาเรียม เท้ากับ 298,065 ลูกบาศก์เมตร และปริมาณน้ำที่ปล่อยสู่นอกองค์กรของอาคารกรีฑาเวเวอร์ แอควาเรียม เท้ากับ 63,659 ลูกบาศก์เมตร • สาเหตุหลักที่ทำให้ปริมาณน้ำทิ้งของอาคารสำนักงานน้อยกว่าปริมาณน้ำที่ดึงมาใช้ ได้แก่ • การระเหยของน้ำ เนื่องจากน้ำบางส่วนสูญเสียไปในอากาศจากระบบปรับอากาศ (Colling System) หรือการนำน้ำทิ้งที่ผ่านกระบวนการบำบัดกลับมาใช้ใหม่ในกิจกรรมต่างๆ เช่น การรดน้ำต้นไม้และทำความสะอาด • การใช้และการดูดซึมของพืชและวัสดุ น้ำที่ใช้รดต้นไม้หรือทำความสะอาดพื้นและพรม อาจดูดซึมไปโดยไม่ถูกปล่อยเป็นน้ำทิ้ง



สำหรับการบริหารจัดการด้านการใช้พลังงานภายในอาคาร ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้ความสำคัญกับการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืน โดยดำเนินงานภายใต้ระบบการจัดการพลังงานตามมาตรฐาน ISO 50001 เพื่อประเมิน ควบคุม และปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้พลังงานอย่างต่อเนื่องในทุกขั้นตอน ครอบคลุมการลดการสูญเสียพลังงาน การตรวจสอบและบำรุงรักษาอุปกรณ์ไฟฟ้าเพื่อลดการรั่วไหลของพลังงาน ตลอดจนการส่งเสริมการนำเทคโนโลยีและนวัตกรรมมาใช้เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพด้านพลังงาน ควบคู่กับการรายงานผลการดำเนินงานด้านการอนุรักษ์พลังงานและการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกอย่างโปร่งใส

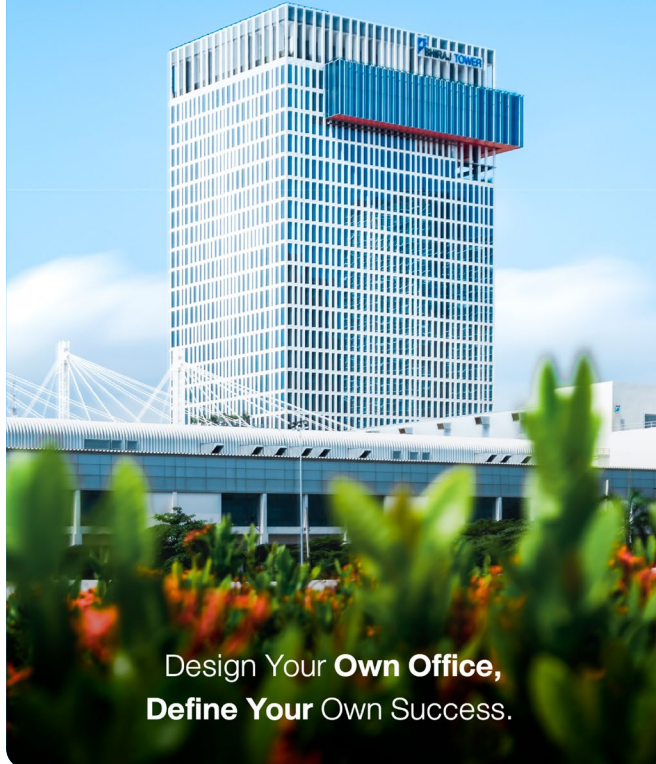
อาคารสำนักงานของกองทรัสต์ได้รับการออกแบบและพัฒนาโดยคำนึงถึงการใช้พลังงานอย่างยั่งยืน ผ่านการเลือกใช้วัสดุและเทคโนโลยีที่ช่วยลดการใช้พลังงานและผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม อาทิ การใช้กระจกประสิทธิภาพสูงเพื่อลดการถ่ายเทความร้อน และลดเสียงรบกวน การออกแบบโครงสร้างและระบบเปลือกอาคารที่ช่วยลดความร้อนจากแสงแดด รวมถึงการใช้วัสดุและฉนวนที่มีประสิทธิภาพสูง เพื่อลดภาระการทำงานของระบบปรับอากาศ และรักษาสมดุลระหว่างความสะดวกสบายของผู้ใช้อาคารกับความยั่งยืนด้านพลังงาน



นอกจากนี้ การออกแบบอาคารยังให้ความสำคัญกับการจัดสภาพแวดล้อมภายในและพื้นที่สีเขียว เพื่อช่วยปรับปรุงคุณภาพอากาศและลดความร้อนสะสม ควบคู่กับการเลือกใช้ระบบและอุปกรณ์ที่ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงานอย่างต่อเนื่อง ในด้านทำเลที่ตั้ง อาคารสำนักงานของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่เชื่อมต่อกับระบบขนส่งสาธารณะหลัก ส่งเสริมการเดินทางด้วยระบบขนส่งมวลชน ลดการใช้ยานพาหนะส่วนบุคคล และช่วยลดการปล่อยมลพิษทางอากาศทางอ้อมจากการเดินทาง อันสอดคล้องกับแนวทางการดำเนินธุรกิจที่คำนึงถึงสิ่งแวดล้อมและความยั่งยืนในระยะยาว




“สร้างสรรค์พื้นที่ได้แบบที่ต้องการ”
Column-Free Design
 โครงสร้าง “ไร้เสาถักัน”



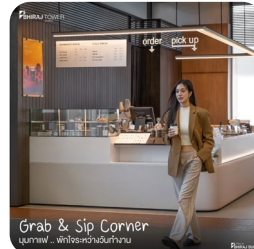
Design Your **Own Office**,
 Define Your **Own Success**.

**A Premium Grade A Workplace
 in the Heart of Sukhumvit**

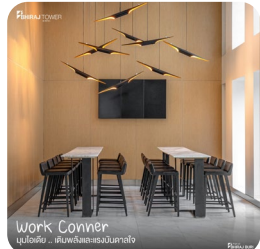
45 Storey Complex	Column-free Design	Ceiling Height of 2.85 m.	Air Conditioning VAV System
Eco-friendly Materials	Face Recognition System	Security 24 hour and CCTV	Parking Space 700 parking space



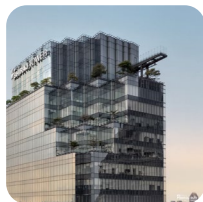
Grab & Sip Corner
 คอร์เนอร์ ... พื้นที่นั่งพักผ่อน



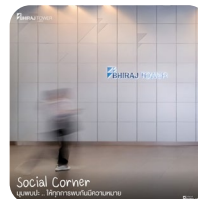
Work Corner
 คอร์เนอร์ ... พื้นที่นั่งทำงาน



WELL Connected
 “เดินทางสะดวก”
 พร้อมเต็มเต็มชีวิตการทำงาน

Social Corner
 คอร์เนอร์ ... พื้นที่นั่งพักผ่อน



Column Free Design
 “อิสระในการออกแบบ”
 พื้นที่ได้แก่การนั่ง



เพื่อให้การดำเนินงานด้านการจัดการพลังงานเป็นไปอย่างสอดคล้องกับนโยบายภายในและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้กำหนดและดำเนินการด้านการอนุรักษ์พลังงานอย่างเป็นระบบ โดยจัดทำโครงการและมาตรการอนุรักษ์พลังงานตามพระราชบัญญัติการส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ. 2535 เพื่อส่งเสริมการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ ลดการใช้พลังงานที่ไม่จำเป็น และสนับสนุนการปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้พลังงานอย่างต่อเนื่องภายในอาคาร

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้จัดทำรายงานการจัดการพลังงานและดำเนินการตรวจรับรองรายงานการจัดการพลังงานประจำปี ตามประกาศของกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน เพื่อให้การบริหารจัดการพลังงานเป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนด มีความโปร่งใส และสามารถติดตาม ประเมินผล และนำผลลัพธ์ไปใช้ในการพัฒนาประสิทธิภาพด้านพลังงานได้อย่างเป็นรูปธรรม การดำเนินงานดังกล่าวถือเป็นส่วนสำคัญในการขับเคลื่อนองค์กรสู่การพัฒนาที่ยั่งยืน ทั้งในมิติด้านการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพและการลดผลกระทบจากการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ตลอดจนสนับสนุนเป้าหมายของประเทศไทยในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกและการมุ่งสู่ความเป็นกลางทางคาร์บอนในอนาคต ควบคู่กับการเลือกใช้เทคโนโลยีและแนวทางการดำเนินงานที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ซึ่งช่วยยกระดับคุณภาพชีวิต สร้างสภาพแวดล้อมการทำงานที่เหมาะสม และส่งเสริมสุขภาวะที่ดีอย่างยั่งยืนให้แก่ผู้เช่าและผู้ใช้อาคาร



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

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้ความสำคัญกับการลดผลกระทบด้านการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ โดยดำเนินงานสอดคล้องกับเป้าหมายของประเทศไทยในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ร้อยละ 20 - 25 ภายในปี ค.ศ. 2030 และการมุ่งสู่ความเป็นกลางทางคาร์บอน (Carbon Neutrality) ภายในปี ค.ศ. 2050 รวมถึงการเพิ่มสัดส่วนการใช้พลังงานทดแทนเป็นร้อยละ 30 ภายในปี ค.ศ. 2037



ในการดำเนินงานดังกล่าว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มุ่งเน้นการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงาน การพัฒนาและส่งเสริมการใช้พลังงานทดแทน ตลอดจนการนำเทคโนโลยีสะอาดและนวัตกรรมที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมมาใช้ในการกระบวนการดำเนินงานของอาคารและธุรกิจบริการ ควบคู่กับการสร้างความร่วมมือกับผู้มีส่วนได้เสียตลอดห่วงโซ่อุปทาน เพื่อสนับสนุนการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกอย่างเป็นรูปธรรมและยั่งยืน โดยมีสรุปผลการดำเนินงานของการบริหารจัดการการใช้พลังงานภายในอาคารของปี 2568 ดังตารางข้างท้าย

เป้าหมาย	ผลการดำเนินงาน
<ul style="list-style-type: none"> ตั้งเป้าหมายลดปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกให้ลดลงอย่างน้อยร้อยละ 5 ต่อปี กำหนดมาตรการอนุรักษ์พลังงาน ลดการใช้พลังงานภายในอาคาร 	<ul style="list-style-type: none"> ในปี 2568 ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกของอาคารกรีฑาหัวเว่ย แอท เอ็มควอเทียร์ ลดลงร้อยละ 4.40 เมื่อเทียบกับปี 2567 เป็นผลมาจากการปรับปรุงกระบวนการจัดซื้อและการขนส่งให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยการเพิ่มสัดส่วนการเลือกใช้ผู้ผลิตและ/หรือผู้ให้บริการในพื้นที่เพื่อลดระยะทางและระยะเวลาการขนส่ง ควบคู่กับการคัดแยกและจัดการของเสียอย่างเป็นระบบ ในปี 2568 ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกของอาคารกรีฑาหัวเว่ย แอท ไบเทค เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.86 เมื่อเทียบกับปี 2567 ซึ่งเป็นผลมาจากการเข้าใช้พื้นที่ของผู้อยู่อาศัยที่มีจำนวนที่เพิ่มขึ้นตามอัตราการใช้พื้นที่ที่สูงขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า จัดทำรายงานการจัดการพลังงานและการตรวจรับรองรายงานการจัดการพลังงานประจำปี ตามประกาศของกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน บันทึกข้อมูลการใช้พลังงานไฟฟ้าเพื่อนำมาวิเคราะห์วางแผนการบริหารจัดการให้เป็นไปตามเป้าหมาย



นอกจากนี้ ผู้บริหารสหกรณ์การเกษตรขององค์กรได้ดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลการใช้พลังงานและข้อมูลที่เกี่ยวข้องเพื่อนำมาคำนวณปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกตามหลักเกณฑ์ขององค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก (องค์การมหาชน) โดยครอบคลุมการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทั้ง 3 ขอบเขต ได้แก่

- การปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางตรง (ขอบเขตที่ 1) จากการใช้พลังงานเชื้อเพลิงในกิจกรรมขององค์กร
- การปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อม (ขอบเขตที่ 2) จากการใช้พลังงานไฟฟ้าที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและการให้บริการแก่ผู้เช่า
- การปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อมจากแหล่งอื่น (ขอบเขตที่ 3) เช่น การใช้น้ำประปา และของเสียที่เกิดจากกิจกรรมภายในองค์กร

การดำเนินงานด้านการจัดการก๊าซเรือนกระจกดังกล่าว ช่วยให้องค์กรสามารถติดตาม ประเมินผล และบริหารจัดการผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมได้อย่างเป็นระบบ โปร่งใส และสอดคล้องกับมาตรฐานการจัดการสิ่งแวดล้อมที่ยั่งยืน พร้อมทั้งสนับสนุนการพัฒนาคุณภาพชีวิต การรักษาสังคม และ การเติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาวขององค์กรและสังคมโดยรวม

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

เป้าหมาย	ผลการดำเนินงาน
<ul style="list-style-type: none"> • ตั้งเป้าหมายเพิ่มสัดส่วนการนำของเสียกลับมาใช้ประโยชน์เป็นร้อยละ 30 ของปริมาณของเสียทั้งหมด โดยเทียบกับฐานข้อมูลปี 2567 • จัดกิจกรรมส่งเสริมผู้เช่าให้มีความสำคัญในการคัดแยกขยะ และใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ 	<ul style="list-style-type: none"> • ในปี 2568 อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ มีปริมาณของเสียที่ไม่อันตรายทั้งหมด ลดลงร้อยละ 32.55 เมื่อเทียบกับปี 2567 และปริมาณของเสียที่นำไปผ่านกระบวนการเพื่อนำกลับมาใช้ใหม่ลดลงร้อยละ 9.58 เป็นผลจากการลดการใช้วัสดุตั้งแต่ต้นทาง (Reduce) มากกว่าการรีไซเคิล • ในปี 2568 อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ปริมาณของเสียที่ไม่อันตรายทั้งหมด เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.4 เมื่อเทียบกับปี 2567 และปริมาณของเสียที่นำไปผ่านกระบวนการเพื่อนำกลับมาใช้ใหม่ลดลงร้อยละ 11.78 • ผู้บริหารสหกรณ์การเกษตรได้ติดตั้งจุดคัดแยกขยะให้กับผู้เช่า ซึ่งปริมาณขยะที่ถูกคัดแยกนั้น จะนำไปสู่กระบวนการรีไซเคิล หรือนำส่งให้กับส่วนงานที่รับซื้อของใช้เก่าที่สามารถรีไซเคิลขยะให้กลับมาใช้ใหม่ได้

โดยในปี 2568 มีกิจกรรมที่จัดขึ้นภายในทั้ง 2 อาคารขององค์กร ที่ส่งเสริมการรีไซเคิลขยะและการคัดแยกขยะดังนี้

Aluminum Loop

ผู้บริหารสหกรณ์การเกษตรของอาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และ อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ดำเนินโครงการ Aluminium Loop อย่างต่อเนื่อง เพื่อส่งเสริมให้ผู้ใช้อาคารมีส่วนร่วมในการคัดแยกและนำกระป๋องอลูมิเนียมที่ใช้แล้วเข้าสู่กระบวนการรีไซเคิล โดยมุ่งหวังให้วัสดุดังกล่าวสามารถนำกลับมาใช้เป็นบรรจุภัณฑ์ใหม่ได้อีกครั้ง โดยโครงการสนับสนุนการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพตามแนวคิดเศรษฐกิจหมุนเวียน (Circular Economy) ช่วยลดการใช้ทรัพยากรใหม่ ลดปริมาณของเสีย และลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมอย่างเป็นรูปธรรม อันสะท้อนถึงความมุ่งมั่นขององค์กรในการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน



waste to WORTH แยกขยะให้ถูกวิธี ดีต่อเราและโลก



การคัดแยกขยะ

ผู้บริหารหอสังหาริมทรัพย์ได้ดำเนินการติดตั้งจุดคัดแยกขยะภายใน อาคารกรีฑาหัวเว่ย แอท เอ็มควอเทียร์ และ อาคารกรีฑาหัวเว่ย แอท ไบเทค เพื่อส่งเสริมให้ผู้เช่าตระหนักถึงความสำคัญของการคัดแยกขยะอย่างถูกต้อง และมีส่วนร่วมในการจัดการของเสียอย่างรับผิดชอบ นอกจากนี้ องค์กรได้จัดให้มีการบันทึกและติดตามปริมาณขยะอย่างเป็นระบบ พร้อมนำขยะที่ผ่านการคัดแยกในแต่ละประเภทไปดำเนินการจัดการอย่างเหมาะสม การคัดแยกขยะอย่างมีประสิทธิภาพช่วยลดปริมาณของเสียที่ต้องนำไปกำจัด ลดการใช้พลังงานและทรัพยากรธรรมชาติจากการผลิตใหม่ ผ่านกระบวนการรีไซเคิลและการนำกลับมาใช้ประโยชน์อีกครั้ง อันสะท้อนถึงความมุ่งมั่นขององค์กรในการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน

การจัดการความยั่งยืนด้านสังคม

นโยบายและแนวปฏิบัติที่สอดคล้องกับกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับด้านสังคม ซึ่งเกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อยรวมถึงการเคารพสิทธิมนุษยชน

ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารหอสังหาริมทรัพย์ ยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต โปร่งใส ยุติธรรม โดยตระหนักถึงความสำคัญของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย และยึดแนวปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจของวิชาชีพในการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจอย่างเคร่งครัด ตามนโยบายดังนี้



ระบุสาระสำคัญ กรณีที่บริษัททบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติ และ/หรือเป้าหมายการจัดการด้านสังคมในรอบปีที่ผ่านมา โดยสังเขป

บริษัทฯ จะมีการทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติ และ/หรือเป้าหมายการจัดการด้านสังคม ให้ทันต่อสถานการณ์เป็นประจำอย่างสม่ำเสมอ

ภาพรวมผลการดำเนินงานด้านสังคม (Social - S)

การส่งเสริมด้านความปลอดภัยและสุขภาพที่ดี

ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารสหกรณ์ทรัพย์มุ่งมั่นดำเนินธุรกิจอย่างปลอดภัย มีความรับผิดชอบต่อสังคม และคำนึงถึงสุขภาวะที่ดีของพนักงาน ผู้เช่า และผู้เช่าอาคาร เพื่อเสริมสร้างความเชื่อมั่นและภาพลักษณ์ที่ดีขององค์กรทั้งในระดับประเทศและระดับสากล โดยกำหนดขอบเขตการดำเนินงานด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัยให้สอดคล้องกับบริบทขององค์กร กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย องค์กรได้นำมาตรฐานระบบการจัดการอาชีวอนามัยและความปลอดภัย ISO 45001:2018 มาใช้เป็นกรอบการดำเนินงาน เพื่อให้การบริหารจัดการด้านความปลอดภัยเป็นไปอย่างเป็นระบบ มีการกำหนดบทบาทหน้าที่ ความรับผิดชอบ และแนวทางการปฏิบัติงานที่ชัดเจน สนับสนุนให้พนักงานและผู้เกี่ยวข้องมีความรู้ ความเข้าใจ และสามารถปฏิบัติงานได้อย่างปลอดภัยและมีประสิทธิภาพ โดยมีกิจกรรมที่เกี่ยวข้องดังนี้

จัดการอบรมและซ้อมปฏิบัติการเพื่อความปลอดภัยภายในอาคารประจำปี (GRI 403-5)

ผู้บริหารสหกรณ์ทรัพย์จัดให้มีกิจกรรมฝึกอบรมและซ้อมปฏิบัติการด้านความปลอดภัยเป็นประจำทุกปี เพื่อเสริมสร้างความรู้ ความตระหนัก และความพร้อมในการรับมือกับสถานการณ์ฉุกเฉิน โดยประกอบด้วย

- การอบรมการดับเพลิงขั้นต้นสำหรับผู้เช่า โดยวิทยากรที่ได้รับใบอนุญาตจากกรมสวัสดิการและคุ้มครองแรงงาน
- การฝึกซ้อมดับเพลิงและการอพยพหนีไฟประจำปี
- การฝึกซ้อมแผนฉุกเฉิน เพื่อเตรียมความพร้อมในการตอบสนองต่อเหตุฉุกเฉินอย่างมีประสิทธิภาพ





การตรวจสอบและทบทวนมาตรฐานด้านความปลอดภัยประจำปี (GRI 403-1)

องค์กรดำเนินการตรวจสอบและทบทวนมาตรฐานด้านความปลอดภัยของอาคารและระบบที่เกี่ยวข้องเป็นประจำทุกปี เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานเป็นไปตามมาตรฐานและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง โดยครอบคลุม

- การตรวจสอบความปลอดภัยของระบบไฟฟ้า พร้อมบันทึกและรับรองผลการตรวจสอบ
- การตรวจสอบ ทดสอบการทำงาน และการรับน้ำหนักของลิฟต์โดยสาร
- การตรวจสอบความมั่นคงปลอดภัยของโครงสร้างอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคาร
- การทดสอบประสิทธิภาพของระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

การวิเคราะห์สภาวะแวดล้อมในการทำงานประจำปี

เพื่อส่งเสริมสุขภาพและคุณภาพชีวิตในการทำงาน องค์กรดำเนินการวิเคราะห์และประเมินสภาพแวดล้อมในการทำงานเป็นประจำทุกปี โดยครอบคลุม

- การตรวจวัดระดับแสงสว่างและเสียงในพื้นที่ทำงาน เพื่อนำไปปรับปรุงสภาพแวดล้อมให้เหมาะสม
- การทบทวนบัญชีรายชื่อสารเคมีอันตรายและข้อมูลความปลอดภัยของสารเคมี เพื่อป้องกันและลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น

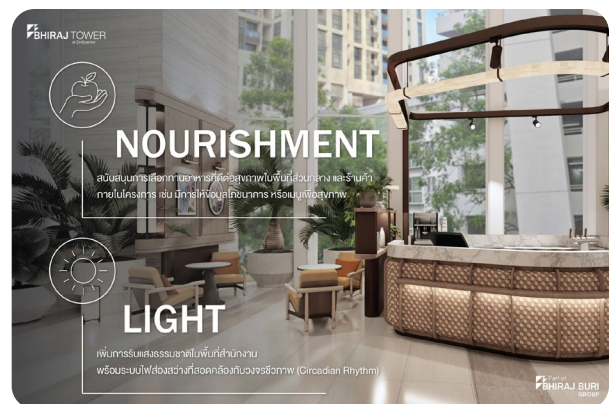
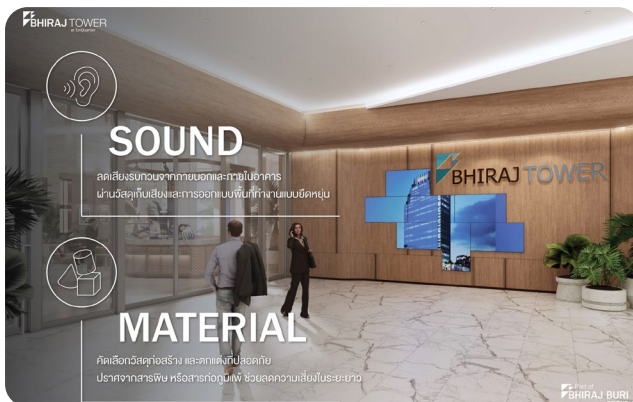
การดำเนินงานด้านความปลอดภัยและสุขภาวะดังกล่าว ช่วยสร้างสภาพแวดล้อมการทำงานที่ปลอดภัย ลดความเสี่ยงจากอุบัติเหตุและอันตรายจากการทำงาน เสริมสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้มีส่วนได้เสีย และสนับสนุนการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนในระยะยาว





การปรับปรุงอาคารให้สอดคล้องกับ WELL Building Standard

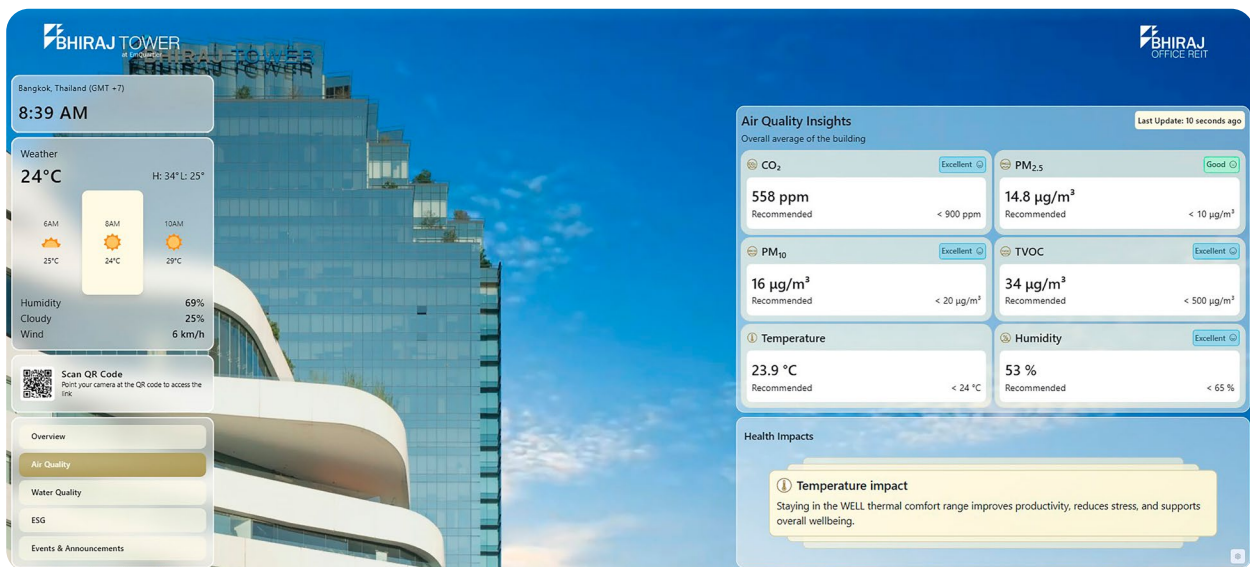
ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ความสำคัญกับการสร้างสภาพแวดล้อมการทำงานที่ส่งเสริมสุขภาพที่ดีของผู้เช่าอาคารอย่างรอบด้าน โดยในปี 2568 ได้ดำเนินการปรับปรุงพื้นที่รับรอง (Lobby) และพื้นที่ส่วนกลางของอาคารภิรัชทาวเวอร์ เอ็มควอเทียร์ ให้สอดคล้องกับ WELL Building Standard และเปิดให้บริการอย่างเป็นทางการแล้ว โดยการปรับปรุงดังกล่าวสะท้อนถึงความมุ่งมั่นในการยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้ใช้อาคาร ควบคู่กับการคำนึงถึงความยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อมในระยะยาว การพัฒนาอาคารภายใต้มาตรฐาน WELL Building Standard ไม่เพียงช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานขององค์กร แต่ยังมีบทบาทสำคัญในการส่งเสริมสังคมที่มีความรับผิดชอบ ผ่านการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ การออกแบบพื้นที่ที่เอื้อต่อสุขภาวะทั้งทางกายและจิตใจ และการรักษาคุณภาพชีวิตของผู้ใช้งานอาคารอย่างยั่งยืน





การออกแบบและพัฒนาอาคารให้สอดคล้องกับมาตรฐาน WELL Building Standard มุ่งเน้นการลดผลกระทบจากปัจจัยภายนอกที่อาจส่งผลต่อสุขภาพของผู้ใช้อาคาร ควบคู่กับการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อสนับสนุนความยั่งยืนทั้งด้านสิ่งแวดล้อม และคุณภาพชีวิตของผู้ใช้งานในระยะยาว

องค์กรยังได้พัฒนา ระบบ IAQ (Indoor Air Quality) Dashboard เพื่อตรวจวัดและรายงานคุณภาพอากาศภายในอาคารแบบเรียลไทม์ โดยวิเคราะห์ตัวชี้วัดสำคัญ เช่น CO, CO₂, PM2.5, PM10, TVOC และ Formaldehyde อ้างอิงตามมาตรฐานสากล ควบคู่กับการบริหารจัดการระบบ HVAC (Heating, Ventilation, and Air Conditioning) อย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อควบคุมอุณหภูมิ ความชื้น และการกรองอากาศให้เหมาะสม ส่งผลให้สภาพแวดล้อมภายในอาคารเอื้อต่อสุขภาพ ความเป็นอยู่ที่ดี และประสิทธิภาพการทำงานของผูู้้อาคาร



การส่งเสริมความรับผิดชอบต่อสังคม และผู้เช่า (GRI 413)

นอกเหนือจากการพัฒนานวัตกรรมภายในอาคารแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังให้ความสำคัญกับการแลกเปลี่ยนองค์ความรู้และประสบการณ์ด้านการออกแบบพื้นที่สำนักงานที่ส่งเสริมสุขภาวะและความยั่งยืนกับหน่วยงานต่างๆ ผ่านการพัฒนาและการเผยแพร่นวัตกรรม ซึ่งไม่เพียงช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงานขององค์กร แต่ยังมีบทบาทสำคัญในการส่งเสริมสังคมที่มีความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม สนับสนุนการใช้ทรัพยากรอย่างยั่งยืน และยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้ใช้อาคารในระยะยาว การพัฒนาอาคารภายใต้มาตรฐาน WELL มีบทบาทสำคัญในการส่งเสริมสังคมที่มีความรับผิดชอบต่อสังคม ผ่านการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ การออกแบบพื้นที่ที่เอื้อต่อสุขภาวะทั้งทางกายและจิตใจ และการรักษาคุณภาพชีวิตของผู้ใช้งานอาคารอย่างยั่งยืน การดำเนินกิจกรรมด้านความรับผิดชอบต่อสังคม (CSR) ควบคู่กับการบริหารลูกค้าสัมพันธ์ (CRM) ถือเป็นกลไกสำคัญในการเสริมสร้างความยั่งยืนของธุรกิจ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความเชื่อมั่นว่าการเติบโตของธุรกิจควรเกิดควบคู่กับการดูแลสังคมและการใช้ทรัพยากรอย่างรับผิดชอบต่อสังคม เพื่อร่วมสร้างคุณค่าให้กับผู้มีส่วนได้เสีย ชุมชน และสังคมโดยรวม

ในปี 2568 โครงการอาคารสำนักงานภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์ได้ขับเคลื่อนแนวทางด้าน ESG สู่การปฏิบัติอย่างเป็นรูปธรรม ผ่านกิจกรรมที่ครอบคลุมมิติด้านสังคม สิ่งแวดล้อม และการสร้างชุมชนธุรกิจที่เข้มแข็ง โดยยึดแนวคิดที่ว่าอาคารสำนักงานไม่ใช่เพียงพื้นที่ทำงาน แต่เป็นศูนย์กลางของการสร้างคุณค่าร่วมอย่างยั่งยืน จึงได้มีการจัดกิจกรรมตามแนวทางดังกล่าว อาทิเช่น



Urban Park Run: การส่งเสริมการใช้ชีวิตเชิงรุก (Active Lifestyle)

กิจกรรมวิ่งใจกลางสุขุมวิท ที่จัดขึ้นร่วมกันระหว่าง อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์, HOKA และ MMRC ภายใต้แนวคิด Urban & Park Run ที่เชื่อมความสมดุลระหว่าง “ชีวิตและสุขภาพ” บนเส้นทางวิ่งสุดพิเศษจากอาคาร อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ สู่สวนเบญจกิติ เป็นระยะทางกว่า 5 กิโลเมตร โดยมีวัตถุประสงค์ในการจัดเพื่อส่งเสริมการออกกำลังกายอย่างสม่ำเสมอ และส่งเสริมการดำเนินชีวิตเชิงรุกของผู้ใช้อาคาร ท่ามกลางพื้นที่สีเขียวในเขตเมือง ภายในกิจกรรมมีการให้ความรู้ด้านสุขภาพ เช่น การเตรียมความพร้อมของร่างกายก่อนการออกกำลังกาย การวิ่งอย่างถูกวิธี และการฟื้นฟูร่างกายหลังการออกกำลังกาย กิจกรรมนี้ไม่เพียงช่วยส่งเสริมสุขภาพกาย แต่ยังมีส่วนสำคัญในการเสริมสร้างความสัมพันธ์ สร้างความรู้สึกการเป็นส่วนหนึ่งของชุมชน และการมีส่วนร่วมระหว่างผู้ใช้อาคาร

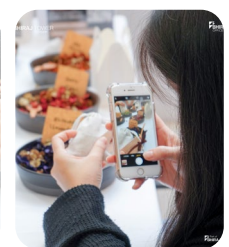


กิจกรรมภายใต้แนวคิด WORK WELL LIVE WELL

กิจกรรมได้ถูกจัดขึ้นที่ล็อบบี้ใหม่ใหม่ของอาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ โดยประกอบไปด้วย 2 กิจกรรมหลักได้แก่

(1) MOTIONAL AWARENESS BOOTH เต็มพลังใจระหว่างวัน ผ่านกิจกรรมที่ช่วยสำรวจอารมณ์และความรู้สึกของตนเอง มุ่งเน้นการส่งเสริมการตระหนักรู้ด้านอารมณ์และสุขภาพจิตในที่ทำงาน ผ่านกิจกรรมเชิงสร้างสรรค์ อาทิเช่น Mood Check-in, Feeling Wheel และกิจกรรมสะท้อนอารมณ์ เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้เข้าร่วมได้สำรวจทำความเข้าใจ และเรียนรู้วิธีจัดการอารมณ์ของตนเองอย่างเหมาะสม อันเป็นการช่วยลดความตึงเครียด เสริมสร้างสมดุลทางอารมณ์ และส่งเสริมประสิทธิภาพในการทำงาน

(2) AROMA SACHET WORKSHOP ออกแบบถุงหอมจากสมุนไพรและกลิ่นโรมาที่เลือกได้เอง จัดขึ้นเพื่อช่วยผ่อนคลายความเครียดจากการทำงาน ส่งเสริมสมดุลระหว่างชีวิตการทำงานและชีวิตส่วนตัว ตลอดจนสนับสนุนการดูแลสุขภาพกายและสุขภาพจิตของผู้ใช้อาคารในบรรยากาศที่เป็นมิตร ผ่อนคลาย และเอื้อต่อการสร้างพลังเชิงบวกในการทำงานประจำวัน



ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความตั้งใจในการสร้างแนวคิดให้อาคารเป็นมากกว่าสถานที่ทำงาน ให้เป็นสถานที่ที่ช่วยดูแลการใช้ชีวิตของผู้เช่าในทุกมิติ ทั้งความผ่อนคลาย ความสุข และความสมดุลระหว่างวัน จึงได้จัดกิจกรรม Work Well Live Well ขึ้น



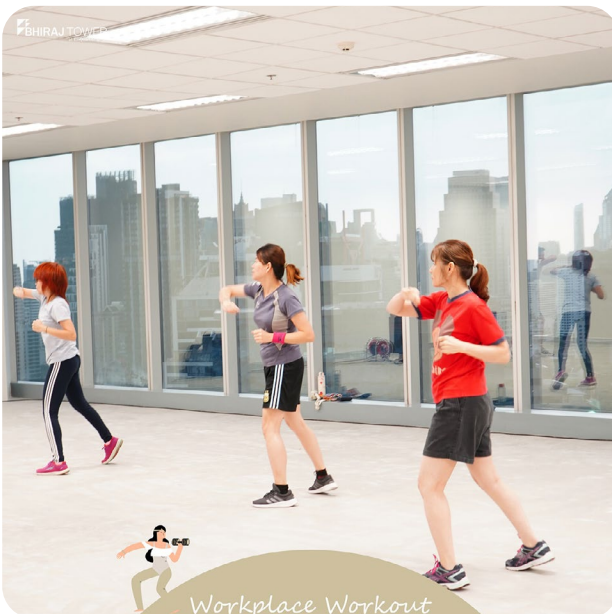
The Exchange Evening: การสร้างเครือข่ายและชุมชนธุรกิจ (Networking)

กิจกรรม The Exchange Evening จัดขึ้นสำหรับผู้เข้าภายในอาคารภริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และอาคารภริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นเวทีในการสื่อสารและแลกเปลี่ยนข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอาคาร การให้บริการ และการพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ รวมถึงการแจ้งข้อมูลข่าวสารและการอัปเดตประเด็นสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการจัดการภายในอาคารให้แก่ผู้เช่ารับทราบอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ กิจกรรมดังกล่าวยังเปิดโอกาสให้ผู้เช่าได้พบปะ แลกเปลี่ยนความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ และแลกเปลี่ยนประสบการณ์ระหว่างกัน ตลอดจนสร้างเครือข่ายความร่วมมือทางธุรกิจในบรรยากาศที่เป็นมิตร อันช่วยเสริมสร้างความสัมพันธ์ที่ดี ความเข้าใจร่วมกัน และสร้างความรู้สึกร่วมเป็นส่วนหนึ่งของชุมชนผู้เช่า ซึ่งมีส่วนสำคัญในการพัฒนาอาคารและชุมชนธุรกิจให้เติบโต



กิจกรรม Happy Dance

กิจกรรม Happy Dance จัดขึ้นโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อส่งเสริมสุขภาพกายและสุขภาพที่ดีของผู้เข้าภายในอาคาร ภริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และ อาคารภริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค โดยมุ่งสร้างพื้นที่สำหรับการพบปะ ออกกำลังกาย และการผ่อนคลายร่วมกันในบรรยากาศที่เป็นมิตร กิจกรรมดังกล่าวมีส่วนช่วยส่งเสริมสมดุลระหว่างการทำงานและการใช้ชีวิต (Work-Life Balance) เพิ่มพลังและมีความสุขชีวิตให้แก่ผู้เช่า ตลอดจนเสริมสร้างความสัมพันธ์และความรู้สึกเป็นส่วนหนึ่งของชุมชนผู้ใช้อาคารอย่างยั่งยืน





กิจกรรมตามเทศกาล

การจัดกิจกรรมตามเทศกาลภายในอาคารสำหรับผู้เช่าพื้นที่ เป็นส่วนหนึ่งของแนวทางการสร้างและรักษาความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่า เป็นการสะท้อนถึงความรับผิดชอบต่อผู้บริโภคขององค์กร กิจกรรมดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างบรรยากาศที่ดีภายในอาคาร ส่งเสริมความผ่อนคลาย และยกระดับประสิทธิภาพการทำงานของผู้เช่า อันนำไปสู่ความพึงพอใจ ความผูกพัน และความเชื่อมั่นต่อการใช้บริการในระยะยาว โดยในปี 2568 มีกิจกรรมตามเทศกาลที่จัดขึ้นภายในอาคารกรีฑาหัวเว่ย แอท เอ็มควอเทียร์ และอาคารกรีฑาหัวเว่ย แอท ไบเทค ดังนี้



วันปีใหม่และวันตรุษจีน

มุ่งเน้นการสร้างความสุขและกระตุ้นความสัมพันธ์ที่ดีในกลุ่มผู้เช่า อาจรวมถึงการจัดงานเลี้ยงปีใหม่ การแจกของขวัญ การแสดงความขอบคุณต่อผู้เช่าและพนักงาน ประดับตกแต่งสำนักงานด้วยสัญลักษณ์ของเทศกาล เพื่อสร้างบรรยากาศแห่งความมงคลแก่ผู้ใช้อาคาร



วันวาเลนไทน์

เป็นการจัดกิจกรรมแจกการ์ดหรือของขวัญเล็กๆ เพื่อแสดงความรักและความห่วงใยให้กับผู้เช่าในสำนักงาน เพื่อเสริมสร้างความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างผู้เช่าและองค์กร



วันสงกรานต์

เป็นกิจกรรมที่ส่งเสริมในช่วงเทศกาลสงกรานต์ที่เกี่ยวกับการเล่นน้ำหรือประเพณีไทย เพื่อเสริมสร้างบรรยากาศแห่งความสนุกสนานภายในอาคาร



เทศกาลคริสต์มาส และเทศกาลส่งท้ายปีเก่า

เป็นการจัดกิจกรรมสร้างบรรยากาศแห่งความสุขในช่วงเทศกาลคริสต์มาสและเทศกาลส่งท้ายปีเก่า ผ่านการตกแต่งพื้นที่และกิจกรรมขอบคุณผู้เช่า เพื่อเสริมสร้างความสัมพันธ์และความพึงพอใจในการใช้พื้นที่สำนักงาน

การจัดกิจกรรมตามเทศกาลดังกล่าว ไม่เพียงช่วยสร้างบรรยากาศ สภาพแวดล้อม และประสิทธิภาพที่ดีให้แก่ผู้เช่าเท่านั้น แต่ยังสะท้อนถึงความมุ่งมั่นและความรับผิดชอบต่อองค์กรในการดูแล ใส่ใจ และตอบสนองต่อความต้องการของผู้เช่าอย่างต่อเนื่อง อันเป็นรากฐานสำคัญในการสร้างความสัมพันธ์ที่ยั่งยืนในระยะยาว



กิจกรรมสร้างบ้านปะการังฟื้นฟูสิ่งแวดล้อมทางทะเล

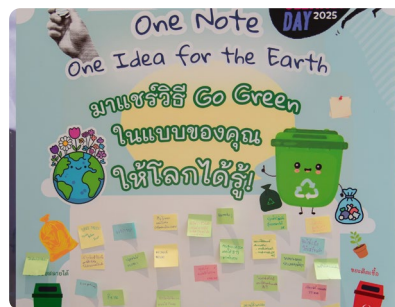
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์rixออฟฟิศ (BOFFICE) ได้จัดกิจกรรมความรับผิดชอบต่อสังคม (CSR) ร่วมกับผู้เช่าอาคารกริซทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และอาคารกริซทาวเวอร์ แอท ไบเทค กว่า 40 ราย จากหลากหลายองค์กร กับกิจกรรม “สร้างบ้านปะการังเพื่อฟื้นฟูสิ่งแวดล้อมทางทะเล” ณ ค่ายวิทยาศาสตร์ทางทะเลและการอนุรักษ์ อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2568 กิจกรรมดังกล่าวจัดขึ้นเพื่อส่งเสริมการมีส่วนร่วมของผู้เช่าในการอนุรักษ์และฟื้นฟูทรัพยากรธรรมชาติ โดยผู้เข้าร่วมได้ร่วมแรงร่วมใจในการดำเนินกิจกรรมต่างๆ อาทิ การผสมและฉาบปูนเพื่อสร้างบ้านปะการังสำหรับเป็นที่ย่อยอาศัยของสัตว์ทะเล ตลอดจนการเก็บและคัดแยกขยะบริเวณชายหาดนางรำ เพื่อช่วยลดผลกระทบต่องบบนิเวศทางทะเล โครงการนี้สะท้อนถึงแนวคิดในการยกระดับบทบาทของอาคารสำนักงานให้เป็นมากกว่าพื้นที่ทำงาน โดยมุ่งสู่การเป็นศูนย์กลางในการเชื่อมโยงผู้คน ชุมชน และสังคมเข้าด้วยกัน (Community Maker) พร้อมทั้งแสดงถึงความมุ่งมั่นขององค์กรในการดำเนินธุรกิจตามหลัก ESG ผ่านการปกป้อง ฟื้นฟู และอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืนในระยะยาว



กิจกรรมssu World Clean Up Day 2025

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงมุ่งมั่นในจุดยืนด้านความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม จึงได้ดำเนินการจัดกิจกรรม “World Clean Up Day 2025” ต่อเนื่องเป็นปีที่ 3 เมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2568 โดยมีผู้เข้าร่วมกว่า 100 คน จาก 10 บริษัทผู้เช่า ร่วมกันเก็บขยะบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ เพื่อส่งเสริมความสะอาดและสร้างความตระหนักรู้ด้านการแยกและจัดการขยะอย่างถูกวิธี กิจกรรมดังกล่าวสะท้อนแนวคิดในการยกระดับพื้นที่สำนักงานให้เป็นมากกว่าสถานที่ทำงาน ผ่านการส่งเสริมการมีส่วนร่วมของผู้เช่าในการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมอย่างเป็นรูปธรรม พร้อมได้รับความร่วมมือจากภาคีด้านสิ่งแวดล้อมและตัวแทนคนรุ่นใหม่ในการถ่ายทอดองค์ความรู้และสร้างแรงบันดาลใจ นอกจากนี้ ยังมีกิจกรรมเวิร์กช็อปการนำขยะกลับมาใช้ใหม่ (Upcycling) ซึ่งสอดคล้องกับประเด็นการจัดการขยะจากสิ่งทอและแฟชั่น และสะท้อนการสร้างคุณค่าใหม่จากของเสียอย่างยั่งยืน

IRAJ TOWER





กิจกรรม “คนไทยไร้ e-waste”

กิจกรรม “คนไทยไร้ e-waste” จัดขึ้นเพื่อสร้างความตระหนักรู้เกี่ยวกับผลกระทบของขยะอิเล็กทรอนิกส์ (E-Waste) ซึ่งถือเป็นของเสียอันตรายที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและสุขภาพ หากไม่ได้รับการจัดการอย่างถูกต้อง ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารหอสังหาริมทรัพย์ได้เชิญชวนผู้เช่าและผู้ใช้อาคารกิริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และอาคารกิริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ร่วมคัดแยกและนำขยะอิเล็กทรอนิกส์เข้าสู่กระบวนการจัดการที่เหมาะสมตามมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง ขยะอิเล็กทรอนิกส์ที่รวบรวมได้จะถูกนำไปรีไซเคิลและแปรรูปเป็นวัตถุดิบที่สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ใหม่ อาทิ โลหะมีค่าและวัสดุต่างๆ ซึ่งช่วยลดการใช้ทรัพยากรธรรมชาติ ลดปริมาณของเสียที่ต้องนำไปฝังกลบ และลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในระยะยาว กิจกรรมดังกล่าวสะท้อนถึงความมุ่งมั่นขององค์กรในการส่งเสริมการจัดการขยะอย่างรับผิดชอบ และสนับสนุนแนวคิดเศรษฐกิจหมุนเวียนอย่างเป็นรูปธรรม



กิจกรรม “Eco-Keychain Workshop”

กิจกรรม “Eco-Keychain Workshop” จัดขึ้นเพื่อส่งเสริมการเรียนรู้และสร้างความตระหนักรู้ด้านความยั่งยืน โดยผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารหอสังหาริมทรัพย์ได้เชิญชวนผู้เช่า เข้าร่วมกิจกรรมเชิงปฏิบัติการ หรือ Workshop เพื่อสัมผัสประสบการณ์จริงในการนำพลาสติกที่ใช้แล้วมาแปรรูปเป็นพวงกุญแจ ผ่านกระบวนการรีไซเคิลอย่างเหมาะสม กิจกรรมดังกล่าว ช่วยให้ผู้เข้าร่วมเข้าใจแนวคิดการจัดการขยะพลาสติกอย่างมีประสิทธิภาพ การใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่า และการนำของเสียกลับมาใช้ประโยชน์ใหม่ อันเป็นการส่งเสริมแนวคิดเศรษฐกิจหมุนเวียนและความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมในรูปแบบที่เข้าถึงได้ และนำไปปรับใช้ได้จริงในชีวิตประจำวัน





กิจกรรมเข้าพบผู้เช่า

เป็นกิจกรรมที่จัดขึ้นเพื่อให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เข้าพบปะกับผู้เช่า โดยมุ่งเน้นการรับฟังความคิดเห็น และข้อเสนอแนะจากผู้เช่าอย่างใกล้ชิด เพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาและปรับปรุงการให้บริการในด้านต่างๆ ให้ตอบสนองต่อความต้องการของผู้เช่าได้อย่างเหมาะสมและทันเวลาที่ การเข้าพบผู้เช่าอย่างสม่ำเสมอ ถือเป็นการติดตามดูแลความเรียบร้อยของพื้นที่ผู้เช่า แก้ไขปัญหา และเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการความต้องการของผู้เช่า อันนำไปสู่การยกระดับคุณภาพการให้บริการ สร้างความพึงพอใจ ความไว้วางใจ และความสัมพันธ์ที่ยั่งยืนระหว่างองค์กรและผู้เช่าในระยะยาว



สุขภาพและความปลอดภัยในที่ทำงาน (GRI403-9)

จากรายงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กสิกร จำกัด ข้อมูลระหว่างการปฏิบัติงานภายในอาคารกสิกรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และ อาคารกสิกรทาวเวอร์ แอท ไบเทค ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 มีพนักงานเพศชาย ได้รับการบาดเจ็บจากการทำงาน 1 ครั้งแต่ไม่ได้เป็นการบาดเจ็บร้ายแรงจนนำไปสู่การหยุดปฏิบัติงาน

ประเภทของข้อมูล	2568	2567	2566	2565
จำนวนการบาดเจ็บร้ายแรงจากการทำงาน	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี

เหตุการณ์การเลือกปฏิบัติและการดำเนินการแก้ไข (GRI406-1)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 จากข้อมูลของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัท กสิกร รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด และรายงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัท กสิกรแมนเนจเม้นท์ จำกัด ไม่มีการร้องเรียนเหตุการณ์การเลือกปฏิบัติภายในองค์กร ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีนโยบายเกี่ยวกับการไม่เลือกปฏิบัติและได้แจ้งให้กับพนักงานภายในองค์กรทราบโดยทั่วกัน

แรงงานเด็กและแรงงานบังคับ (GRI408-1, GRI409-1)

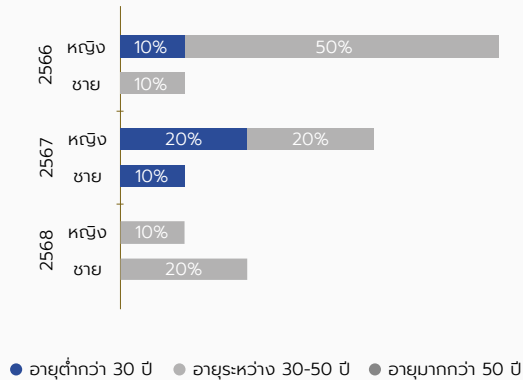
ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กสิกร จำกัด มีนโยบายการดำเนินโครงการที่ไม่ละเมิดการใช้แรงงานเด็กและแรงงานบังคับรวม ทั้งมีแนวทางการคัดเลือกจัดจ้างคู่ค้า ที่มีจรรยาบรรณและแนวทางปฏิบัติ ไม่ละเมิดการใช้แรงงานเด็กและแรงงานบังคับ

บริษัท	2568	2567	2566	2565
บริษัท กสิกร รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
บริษัท กสิกร แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี

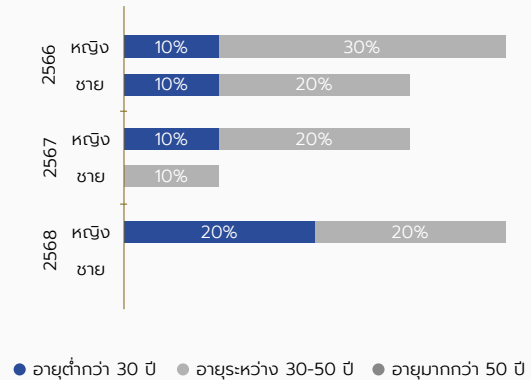


การจ้างพนักงานใหม่และการลาออกของพนักงานในบริษัท (GRI 401-1)

อัตราการจ้างงานของพนักงานใหม่จำแนกตามอายุ

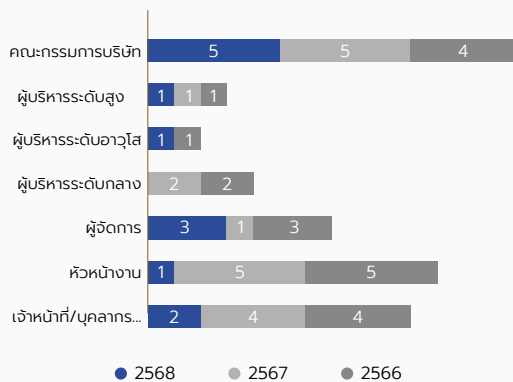


อัตราการลาออกของพนักงานจำแนกตามอายุ

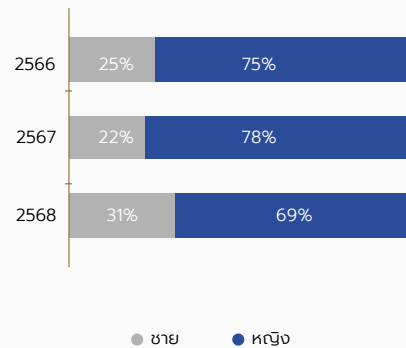


ความหลากหลายของหน่วยงานกำกับดูแลและพนักงาน (GRI405-1)

ความหลากหลายของพนักงานและระดับของพนักงาน



อัตราของจำนวนคณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทั้งหมด จำแนกตามเพศ



ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญต่อความรับผิดชอบต่อพนักงาน โดยจัดให้มีบุคลากรจำนวน 8 คนซึ่งเพียงพอและเหมาะสมต่อการดำเนินธุรกิจและการบริหารจัดการกองทรัสต์ กระจายอยู่ในส่วนงานหลักที่สำคัญ ได้แก่ นักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน บริหารทรัพย์สิน พัฒนาธุรกิจ และกำกับการปฏิบัติงานบริหารความเสี่ยง ทั้งนี้ บุคลากรมีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้ความเสี่ยงจากการขาดแคลนแรงงานอยู่ในระดับต่ำ สะท้อนถึงความมั่นคงและความต่อเนื่องขององค์กร อีกทั้งบริษัทยังกำหนดโครงสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสม เป็นธรรม และโปร่งใสครอบคลุมเงินเดือน โบนัสตามผลการปฏิบัติงาน และเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เพื่อบริหารต้นทุนแรงงานอย่างมีประสิทธิภาพ ควบคู่กับการดูแลสวัสดิการและสร้างแรงจูงใจในการทำงาน สนับสนุนให้พนักงานสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้เต็มศักยภาพและสอดคล้องกับเป้าหมายการบริหารจัดการกองทรัสต์ในระยะยาว

อีกทั้งตามนโยบายจรรยาบรรณทางธุรกิจ (Code of Conduct) ของบริษัทบริกรูปนั้น มีแนวทางปฏิบัติสำหรับกรรมการและฝ่ายบริหาร โดยกรรมการและฝ่ายบริหารไม่รับสิ่งของหรือผลประโยชน์อื่นใดอันเป็นการขัดผลประโยชน์ขององค์กรเพื่อประโยชน์ส่วนตน บุคคลในครอบครัว ญาติพี่น้องหรือบุคคลอื่น



การลาเพื่อเลี้ยงดูบุตร (GRI401-3)

จากข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด มีจำนวนพนักงานทั้งสิ้น 2 คนที่มีสิทธิในการลาเลี้ยงดูบุตร โดยในปี 2568 ที่ผ่านมามีพนักงานใช้สิทธิในการลาเลี้ยงดูบุตร

การฝึกอบรมและพัฒนาศักยภาพของพนักงาน (GRI404-1)

บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ตระหนักถึงความสำคัญของการพัฒนาความรู้ความสามารถของพนักงาน เพื่อเพิ่มศักยภาพการทำงาน และช่วยให้บริษัทเติบโตอย่างยั่งยืน

เป้าหมาย	ผลการดำเนินงานปี 2568
พนักงานเข้าร่วมอบรมมากกว่าหรือเท่ากับ 24 ชั่วโมงต่อปี แบ่งเป็น <ul style="list-style-type: none"> หลักสูตรการพัฒนาตนเอง 12 ชั่วโมงต่อปี หลักสูตรด้านความยั่งยืน 12 ชั่วโมงต่อปี 	จำนวนชั่วโมงการอบรมของพนักงานรวมทั้ง 2 หลักสูตรมากกว่า 24 ชั่วโมง/คน/ปี

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

การประเมินผลการปฏิบัติงานและการประเมินความก้าวหน้าทางอาชีพของพนักงาน (GRI404-3)

บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีการประเมินผลการปฏิบัติงานและการประเมินความก้าวหน้าทางอาชีพ ซึ่งการประเมินแบ่งออกเป็น 2 ครั้งต่อปี ได้แก่ การประเมินกลางปี (มกราคม ถึง มิถุนายน) โดยคะแนนการประเมินผลกลางปีจะถูกนำไปพิจารณาอัตราการขึ้นเงินเดือน รวมไปถึงการพิจารณาปรับเลื่อนตำแหน่ง และการประเมินในช่วงปลายปี (มกราคม - ธันวาคม) มีวัตถุประสงค์เพื่อให้พนักงานได้แลกเปลี่ยนความคิดเห็น หรือปรึกษาหัวหน้างานจากการทำงานตลอดทั้งปีของพนักงาน



ด้านธรรมาภิบาล (Governance – G)

การประกอบธุรกิจอย่างเป็นธรรม

ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส เป็นธรรม และมีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ภายใต้กรอบนโยบายการกำกับดูแลระดับกลุ่ม ที่ครอบคลุมมิติด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล เพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนในระยะยาว การดำเนินงานด้านธรรมาภิบาลขององค์กรยึดมั่นตาม นโยบายจรรยาบรรณทางธุรกิจ (Code of Conduct) ควบคู่กับนโยบายสำคัญที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

- นโยบายกลุ่มการบริหารจัดการด้านความยั่งยืน
- นโยบายกลุ่มการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อม
- นโยบายกลุ่มการบริหารความเสี่ยงอย่างยั่งยืน

โดยนโยบายดังกล่าวได้ถูกเผยแพร่อยู่บนเว็บไซต์ของกองทรัสต์ตามลิงก์ที่ระบุไว้ข้างท้าย <https://www.bofficereit.com/th/sustainability/code-of-conduct>

การแข่งขันที่เป็นธรรม (GRI 204-1)

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจภายใต้หลักการแข่งขันที่โปร่งใสและเป็นธรรม โดยกำหนดนโยบายการจัดซื้อจัดจ้างที่เปิดโอกาสให้คู่ค้าเสนอราคาอย่างเหมาะสม (อย่างน้อย 2-3 ราย) เพื่อให้เกิดการแข่งขันด้านราคาและคุณภาพอย่างเท่าเทียม กระบวนการจัดซื้อจัดจ้างสามารถตรวจสอบได้ และสอดคล้องกับนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน นอกจากนี้ องค์กรได้จัดให้มีระบบบริหารความเสี่ยง การควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในอย่างเป็นระบบ พร้อมกำหนดผู้รับผิดชอบในแต่ละขั้นตอน เพื่อป้องกันและลดความเสี่ยงจากการทุจริตหรือการดำเนินงานที่ไม่เป็นธรรม

การส่งเสริมความรับผิดชอบต่อสังคมในคู่ค้า

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กำหนดแนวทางการจัดซื้อจัดจ้างที่มีความชัดเจน โปร่งใส และมีประสิทธิภาพ โดยแบ่งประเภทและกรอบมูลค่าการจัดซื้อจัดจ้างอย่างเหมาะสม พร้อมกำหนดขั้นตอนและระยะเวลาการดำเนินงานที่ชัดเจน เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมและสามารถติดตามประเมินผลได้อย่างต่อเนื่อง องค์กรยังให้ความสำคัญกับแนวทางการจัดซื้อจัดจ้าง อย่างยั่งยืน (Green Procurement) โดยพิจารณาคู่ค้าในประเด็นด้านการเคารพสิทธิมนุษยชน การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม และการคำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม หากพบประเด็นที่ต้องปรับปรุง จะทำการสื่อสารกับคู่ค้าอย่างเหมาะสมและร่วมกันหาแนวทางแก้ไข

การเคารพต่อสิทธิในทรัพย์สิน

ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ความสำคัญกับการเคารพสิทธิในทรัพย์สิน โดยเฉพาะทรัพย์สินทางปัญญา กำหนดให้การจัดซื้อจัดหาและการปฏิบัติงานของพนักงานที่เกี่ยวข้องต้องใช้ซอฟต์แวร์และโปรแกรมที่ได้รับอนุญาตอย่างถูกต้องตามกฎหมาย เพื่อส่งเสริมการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ โปร่งใส และเป็นธรรม

การเคารพสิทธิมนุษยชน (GRI 412-2)

องค์กรตระหนักถึงความสำคัญของสิทธิมนุษยชนในฐานะรากฐานของการพัฒนาทรัพยากรบุคคล และยึดมั่นในหลักการเสรีภาพ ความเสมอภาค และการไม่เลือกปฏิบัติ โดยไม่มีการจำกัดสิทธิของพนักงานหรือผู้มีส่วนได้เสียในด้านเชื้อชาติ ศาสนา เพศ อายุ ความเชื่อ หรือสถานะใดๆ องค์กรส่งเสริมการปฏิบัติตามมาตรฐานสิทธิมนุษยชนในระดับสากล พร้อมทั้งมีการติดตามและเฝ้าระวังเพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานตลอดห่วงโซ่อุปทาน สอดคล้องกับหลักสิทธิมนุษยชนอย่างต่อเนื่อง

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

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินธุรกิจภายใต้กรอบกฎหมายแรงงานอย่างเคร่งครัด ส่งเสริมสิทธิแรงงาน ความเสมอภาค และการไม่เลือกปฏิบัติ พร้อมป้องกันการใช้แรงงานเด็กและแรงงานผิดกฎหมาย ให้ความสำคัญกับการพัฒนาศักยภาพพนักงานทุกระดับ ผ่านการฝึกอบรม การเรียนรู้ และการพัฒนาทักษะอย่างต่อเนื่อง เพื่อยกระดับมาตรฐานการทำงานและสร้างสภาพแวดล้อมการทำงานที่ปลอดภัยและเหมาะสม



ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค (GRI 418-1)

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ความสำคัญกับความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียตลอดห่วงโซ่อุปทาน โดยยึดหลักจริยธรรมทางธุรกิจ (Code of Conduct) และมาตรฐานการให้บริการ (Service Branding) เป็นแนวทางในการดำเนินงาน องค์กรมุ่งมั่นส่งมอบบริการที่มีคุณภาพ ให้ข้อมูลที่ถูกต้อง โปร่งใส และทันต่อสถานการณ์ พร้อมจัดให้มีกระบวนการรับข้อเสนอแนะและข้อร้องเรียนที่มีประสิทธิภาพ เพื่อสร้างความไว้วางใจ ความพึงพอใจ และความสัมพันธ์ที่ยั่งยืนกับลูกค้าในระยะยาว

การต่อต้านการทุจริตและการรับแจ้งข้อร้องเรียน (GRI 205-1, 418-1)

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ยึดมั่นในหลักจริยธรรม ความโปร่งใส และการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยกำหนดมาตรการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชันอย่างเข้มงวด ครอบคลุมการดำเนินธุรกิจในทุกขั้นตอน และไม่ยอมรับการทุจริตในทุกรูปแบบ ไม่ว่าจะเป็นตัวเงินหรือผลประโยชน์อื่นใด องค์กรกำหนดให้พนักงานและฝ่ายบริหารทุกระดับปฏิบัติงานด้วยความซื่อสัตย์สุจริต มีจริยธรรม และตระหนักถึงบทบาทหน้าที่ในการป้องกันและต่อต้านการทุจริต เพื่อสร้างวัฒนธรรมองค์กรที่โปร่งใสและเป็นรากฐานสำคัญของการเติบโตอย่างยั่งยืน

ผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัท ภิรัช ริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ได้จัดให้มีกระบวนการบริหารจัดการกองทรัสต์และระบบการจัดซื้อจัดจ้างที่สามารถตรวจสอบได้ มีการกำหนดขั้นตอนการทำงานที่ชัดเจน และได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ตามที่กำหนด พร้อมทั้งจัดให้มีช่องทางการรับแจ้งข้อร้องเรียนและเบาะแสการทุจริตผ่านเว็บไซต์ ไปรษณีย์ โทรศัพท์ และอีเมล เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียสามารถแจ้งข้อมูลได้อย่างสะดวกและปลอดภัย

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ไม่พบข้อร้องเรียนหรือเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการทุจริตหรือคอร์รัปชันของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์

ผลการดำเนินงาน รางวัลด้านความปลอดภัย และด้านความยั่งยืน

จากความมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจภายใต้หลักธรรมาภิบาล ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค และการคำนึงถึงประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ส่งผลให้องค์กรได้รับการยอมรับในระดับประเทศและระดับสากล ผ่านรางวัลและการรับรองมาตรฐานที่สะท้อนถึงความเป็นเลิศด้านความปลอดภัย การอนุรักษ์พลังงาน และการบริหารจัดการอย่างยั่งยืน อาทิ

- รางวัล BSA Building Safety Awards ระดับดีเยี่ยม โดย สมาคมผู้ตรวจสอบอาคาร
- รางวัลสำนักงานสีเขียว (Green Office) ระดับดีเยี่ยม โดยกรมการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศและสิ่งแวดล้อม
- รางวัล ASEAN Building Fire Safety Awards โดยวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์ (วสท.)
- รางวัล Thailand Energy Awards - Energy Conservation Potential โดยกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน (พพ.)
- รางวัล MEA Energy Award - Saving Energy โดยการไฟฟ้านครหลวง (MEA)
- รางวัล Asia Pacific Property Awards - Best Office Development Thailand โดยสมาคมผู้เชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์
- รางวัล Asia Pacific Property Awards - Highly Commended Commercial High-rise Development Thailand โดยสมาคมผู้เชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์
- ISO 45001 - Occupational Health and Safety Management System โดย SGS Thailand
- ISO 50001 - Energy Management System โดย SGS Thailand
- Thailand MICE Venue Standard โดยสำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (องค์การมหาชน)
- Friendly Design for MICE Venue โดยสำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (องค์การมหาชน)
- 2HY (Hygiene & Hybrid) Standard for MICE Industry โดยสำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (องค์การมหาชน)
- WiredScore & SmartScore Certification ระดับ Gold โดย WiredScore UK

รางวัลและการรับรองดังกล่าวสะท้อนถึงผลลัพธ์ของการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล อย่างเป็นรูปธรรม และเป็นแรงสนับสนุนให้องค์กรพัฒนาการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องเพื่อสร้างความยั่งยืนในระยะยาว



ในปี พ.ศ. 2568 อาคารภีระทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ได้รับการรับรองมาตรฐานระดับสากล WiredScore ระดับ Gold และ SmartScore ระดับ Gold ขณะที่ อาคารภีระทาวเวอร์ แอท ไบเทค ได้รับการรับรองมาตรฐาน WiredScore ระดับ Gold ซึ่งสะท้อนถึงความพร้อมและคุณภาพของโครงสร้างพื้นฐานด้านดิจิทัล ระบบการสื่อสาร และการเชื่อมต่อที่มีเสถียรภาพ ครอบคลุมการใช้งานภายในอาคารอย่างมีประสิทธิภาพ การได้รับการรับรอง WiredScore ระดับ Gold ยังแสดงถึงศักยภาพของทั้ง 2 อาคาร ในการรองรับความต้องการด้านการเชื่อมต่อดิจิทัลในระดับสากล ช่วยสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้เช่าในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพ ขณะเดียวกัน การได้รับการรับรอง SmartScore ระดับ Gold สะท้อนถึงความสามารถของอาคารภีระทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ในการรองรับเทคโนโลยีอัจฉริยะในปัจจุบันและอนาคต ซึ่งช่วยยกระดับประสบการณ์การใช้งานอาคารให้สอดคล้องกับรูปแบบการทำงานขององค์กรยุคใหม่



รางวัลและการรับรองดังกล่าวเป็นผลลัพธ์ของการดำเนินงานภายใต้หลักธรรมาภิบาล การบริหารจัดการอาคารอย่างเป็นระบบ และการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง โดยมุ่งยกระดับมาตรฐานอาคารสำนักงานให้มีความทันสมัย ปลอดภัย และยั่งยืน ตลอดจนสนับสนุนการเติบโตของผู้เช่าและสร้างคุณค่าในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นนายทรัสต์และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม





และในปี 2568 อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ยังได้รับการรับรองมาตรฐาน Friendly Design for MICE Venue จากสำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (องค์การมหาชน) (สสปน.) ซึ่งเป็นมาตรฐานด้านการออกแบบสถานที่จัดงานที่มุ่งเน้นความเท่าเทียม การเข้าถึง และการใช้งานอย่างสะดวก ปลอดภัย และเป็นธรรม สำหรับผู้ใช้งานทุกกลุ่ม การได้รับการรับรองดังกล่าวสะท้อนถึงความมุ่งมั่นขององค์กรในการพัฒนาอาคารและพื้นที่จัดงานตามแนวคิด Inclusive Design ควบคู่กับการส่งเสริมคุณภาพชีวิตและการดำเนินงานอย่างยั่งยืนในมิติด้านสังคมและธรรมาภิบาล



รายงานความเห็นของทรัสต์



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกลีกรไทย
开泰基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT



ที่ จ.อ.030/2569

รายงานความเห็นของทรัสต์

วันที่ 5 มีนาคม 2569

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กสิกรออฟฟิศ ("กองทรัสต์")

ตามที่ ข้าพเจ้า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ("ทรัสต์") ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กสิกรออฟฟิศ ("กองทรัสต์") ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท กสิกร รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับระยะเวลาครบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 แล้วนั้น

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

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวศศนันท์ สิริวิญญ์)

ผู้บริหารฝ่ายจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์



รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต



EY Office Limited
1875 One Bangkok Tower 3, Level 34 - 37
Rama 4 Road, Lumpini, Pathumwan,
Bangkok 10330
Tel: + 66 2264 9090
ey.com

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
1875 อาคาร วัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 3 ชั้น 34 - 37
ถนนพระรามที่ 4 แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์: +66 2264 9090
ey.com

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษขอฟฟิศ (กองทรัสต์ฯ) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ (รวมเรียกว่า “งบการเงิน”)

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษขอฟฟิศ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”)

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

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

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวมเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

การวัดมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.2 และ 6 กองทรัสต์ฯ มีเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งแสดงตามมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เป็นจำนวนเงิน 8,981 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 93 ของสินทรัพย์รวมและในระหว่างปี กองทรัสต์ฯ รับรู้รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวน 118 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องและไม่สามารถหาราคาตลาดเทียบเคียงได้สำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จึงกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ การประเมินมูลค่ายุติธรรมข้างต้นเป็นรายการที่ต้องคำนวณภายใต้ข้อสมมติและการใช้ดุลยพินิจของทั้งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และผู้ประเมินราคาอิสระ ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญกับการตรวจสอบการวัดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ข้าพเจ้าได้ประเมินความน่าเชื่อถือของผู้ประเมินราคาอิสระตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่เกี่ยวข้อง ข้าพเจ้าได้อ่านรายงานการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินราคาอิสระและประเมินวิธีการประเมินมูลค่าประมาณการกระแสเงินสด และข้อสมมติต่าง ๆ ที่ผู้ประเมินราคาอิสระใช้ในการคำนวณหามูลค่ายุติธรรมและวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้ทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวและสอบทานการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

การรับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

กองทรัสต์ฯ รับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการตามนโยบายการบัญชีที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.1 ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯ รับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 877 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 98 ของรายได้รวมในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ นอกจากนี้รายได้ดังกล่าวเกิดจากการทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับลูกค้าซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้เช่ารายย่อยจำนวนมากราย และอาจมีเงื่อนไขที่แตกต่างกัน ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญในการตรวจสอบการเกิดขึ้นจริงของการรับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ โดยการประเมินและทดสอบความมีประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายในของกองทรัสต์ฯ ที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้ โดยการสอบถามผู้บริหาร ทำความเข้าใจ และเลือกตัวอย่างมาสุ่มทดสอบ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สุ่มตัวอย่างรายการรายได้เพื่อตรวจสอบสัญญาเช่าและสัญญาบริการ เอกสารประกอบรายการให้เช่าและบริการ เพื่อตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาและสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้ของกองทรัสต์ฯ ตลอดจนตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของรายการให้เช่าและบริการตลอดรอบระยะเวลาบัญชี โดยเฉพาะรายการบัญชีที่ทำผ่านใบสำคัญทั่วไป

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯเป็นผู้รับผิดชอบข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลทั้งหมดอยู่ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯตามที่กล่าวข้างต้น และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ฯต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชี และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ฯหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

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



Shape the future
with confidence

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

พิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4521

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 26 กุมภาพันธ์ 2569



งบการเงิน

FINANCIAL STATEMENTS

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ริชชออฟฟิศ (BOFFICE)



กฤษฎีกาเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษฎีกาออฟฟิศ

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

		(หน่วย: บาท)	
	หมายเหตุ	2568	2567
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	6	8,981,365,690	9,051,002,351
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	7	555,814,610	564,185,470
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	48,880,740	64,750,793
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น	9	37,938,471	15,829,103
สินทรัพย์อื่น		27,582,224	24,393,564
รวมสินทรัพย์		9,651,581,735	9,720,161,281
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		81,677,507	63,447,393
ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า		17,560,109	21,952,635
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ		239,800,314	226,650,568
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	10	2,200,545,494	2,214,754,529
รวมหนี้สิน		2,539,583,424	2,526,805,125
สินทรัพย์สุทธิ		7,111,998,311	7,193,356,156

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



กฤษฎีกาเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษฎีกาออป/พีศ

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

		(หน่วย: บาท)
	หมายเหตุ	
สินทรัพย์สุทธิ:	2568	2567
ทุนจดทะเบียน		
หน่วยทรัสต์ 737,872,074 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 8.7093 บาท	6,426,349,254	6,426,349,254
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	6,426,349,254	6,426,349,254
ส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์	574,180,632	574,180,632
กำไรสะสม	11 111,468,425	192,826,270
สินทรัพย์สุทธิ	7,111,998,311	7,193,356,156
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.6385	9.7487
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	737,872,074	737,872,074
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้		



กรณีเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่รอผลผลิต

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

การแสดงผลละเอียดเงินลงทุนที่ใช้การจัดกลุ่มประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วน ของกองทรัสต์	2568		2567		
		ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 6)						
โครงการอาคารสำนักงานกสิวิทย์ ทาวเวอร์ เอช เอ็มคิวเอช	94,853 ตร.ม.	6,742,032,486	6,291,066,817	6,694,906,897	6,315,147,006	65.68
ที่ตั้ง 689 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ						
โครงการอาคารสำนักงานกสิวิทย์ ทาวเวอร์ เอช บี	70,741 ตร.ม.	3,346,372,015	2,690,298,873	3,344,867,467	2,735,855,345	28.45
ที่ตั้ง 4345 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพฯ						
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม		10,088,404,501	8,981,365,690	10,039,774,364	9,051,002,351	94.13
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ (หมายเหตุ 7)						
กองทุนเปิด						
กองทุนเปิดกรุงไทยตราสารตลาดเงินภาครัฐ - สะสมมูลค่า (KTSV-A)		12,995,576	13,214,592	15,401,462	15,872,491	0.17
กองทุนเปิดไทยพาณิชย์ตราสารรัฐบาลเงิน พลัส (SCBTMFPLUS)		254,103,162	259,707,737	286,474,135	291,654,555	3.03
กองทุนเปิดอีเอสทีสปริงบริหารเงิน (ES-CASH)		58,762,551	60,569,849	92,757,213	96,079,832	1.00
กองทุนเปิดค บริหารเงิน - ชนิดผู้ลงทุนทั่วไป (K-CASH-A)		6,379,243	6,505,296	4,252,157	4,382,849	0.05
กองทุนเปิดตราสารหนี้-สะสมมูลค่า (KFSMART-A)		122,050,745	123,387,140	-	-	-
กองทุนเปิดค พันธบัตร 1 ปี (KGB1YQ)		-	-	20,000,000	20,404,600	0.21
กองทุนเปิด ไทย แคช แมเนจเม้นท์ (TCMF-I)		89,888,415	92,429,996	131,101,725	135,791,143	1.41
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน		544,179,692	555,814,610	549,986,692	564,185,470	5.87
รวมเงินลงทุน		10,632,584,193	9,537,180,300	10,589,761,056	9,615,187,821	100.00

*เป็นมูลค่าที่ยังไม่ได้รวมค่าเช่าได้รับ

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



กฤษฎีกาเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษฎีกาของ/พีศ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2568	2567
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ		876,887,247	894,881,561
รายได้ดอกเบี้ย		820,046	997,188
รายได้อื่น		20,433,812	-
รวมรายได้		898,141,105	895,878,749
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนให้เช่าและบริการ		178,063,384	178,689,061
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	13, 14	27,087,178	27,066,101
ค่าธรรมเนียมทรีตี้และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	13, 14	10,959,318	10,999,016
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์	13	4,129,348	4,079,019
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	13, 14	61,121,249	62,482,044
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ		35,105,671	7,793,745
ต้นทุนทางการเงิน	13, 14	89,317,959	91,467,051
รวมค่าใช้จ่าย		405,784,107	382,576,037
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		492,356,998	513,302,712
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	7	9,042,427	11,773,657
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	6	(118,266,799)	(60,761,104)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(109,224,372)	(48,987,447)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		383,132,626	464,315,265

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



กฤษฎีกาเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษฎีกาออฟฟิศ

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

		(หน่วย: บาท)	
	หมายเหตุ	2568	2567
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		492,356,998	513,302,712
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(109,224,372)	(48,987,447)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		383,132,626	464,315,265
การจ่ายลดทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์		-	(47,445,174)
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	12	(464,490,471)	(406,493,726)
การลดลงของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี		(81,357,845)	10,376,365
สินทรัพย์สุทธิต้นปี		7,193,356,156	7,182,979,791
สินทรัพย์สุทธิปลายปี		7,111,998,311	7,193,356,156

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



กฤษฎีกาเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษฎีกาออป/ฟศ

งบกระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	383,132,626	464,315,265
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:		
การซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์/อุปกรณ์	(48,630,138)	(8,350,691)
การ (ซื้อ) ขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	17,413,287	(32,352,082)
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้จากการเช่าและบริการและลูกหนี้อื่น	(22,109,367)	4,236,006
การลดลงในสินทรัพย์อื่น	(3,188,662)	(631,963)
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	11,166,154	8,591,453
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	(4,392,525)	8,942,627
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	13,149,746	(8,020,880)
ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมนิติสัญญาเงินกู้หรือตัดบัญชี	1,790,965	2,261,541
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(9,042,427)	(11,773,657)
ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	118,266,799	60,761,104
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	87,526,994	89,205,511
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	545,083,452	577,184,234
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(16,000,000)	-
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมนิติสัญญาทางการเงิน	-	(5,550,000)
เงินสดจ่ายลดทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายบุคคล	-	(47,445,174)
เงินสดจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายบุคคล	(464,490,471)	(406,493,726)
จ่ายดอกเบี้ย	(80,463,034)	(115,979,643)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(560,953,505)	(575,468,543)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(15,870,053)	1,715,691
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	64,750,793	63,035,102
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	48,880,740	64,750,793

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กฤษฎีกาเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษฎีกาขอไฟฟ้า

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษฎีกาขอไฟฟ้า

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

กองทรัสต์ฯ ได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ไปลงทุนในสิทธิการเช่าในพื้นที่โครงการกฤษฎีกาขอไฟฟ้า แอท เอ็มควอเทียร์ และสิทธิการเช่าในพื้นที่โครงการกฤษฎีกาขอไฟฟ้า แอท ใบเตย ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่ส่วนใหญ่ในอาคารสำนักงาน และพื้นที่ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินงานอาคารสำนักงาน รวมถึงการเข้ารับโอนกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภค และอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินงานอาคารสำนักงาน

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัท กฤษฎีกา รีด จำกัด เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ฯ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 20.27 และร้อยละ 20.22 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. เกณฑ์ในการจัดทางการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง

รายได้ค่าเช่าจะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์เส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และรายได้ค่าบริการที่เกี่ยวข้องจะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง

ดอกเบี้ยรับและต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยรับและต้นทุนทางการเงินบันทึกเป็นรายได้และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายอื่น

ค่าใช้จ่ายอื่นบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์ฯมีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย รายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์ฯจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

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

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนในกองทุนเปิดแสดงในงบการเงินด้วยราคายุติธรรมโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของวันที่ในงบการเงินและอ้างอิงจากบริษัทจัดการแต่ละแห่ง

เงินลงทุนในตราสารหนี้ในความต้องการของตลาดซึ่งเป็นเงินลงทุนที่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรมโดยใช้ราคาที่ยคำนวณจากอัตราผลตอบแทนจากการซื้อขายครั้งล่าสุดของวันที่วัดค่าเงินลงทุนในสมาคมตราสารหนี้ไทย เงินลงทุนที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรมโดยพิจารณาตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุน และตามข้อกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกองทรัสต์ฯ ใช้วิธีราคาทุนตัดจำหน่ายในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของตราสารหนี้ที่จะครบกำหนดภายใน 90 วันนับตั้งแต่วันที่ลงทุน

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์ถือเป็นรายได้อื่นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

เงินลงทุนในเงินฝากธนาคารและตั๋วแลกเงินที่ไม่สามารถโอนเปลี่ยนมือได้ ใช้มูลค่าเงินต้นบวกดอกเบี้ยค้างรับจนถึงวันวัดค่าเงินลงทุนในการกำหนดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งได้แยกแสดงดอกเบี้ยค้างรับไว้ใน “ลูกหนี้อื่น” ในงบแสดงฐานะการเงิน

4.3 ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

กองทรัสต์จะรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนจากผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ โดยอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้หนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

4.4 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนได้เสียของกองทรัสต์ฯ ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

ความสัมพันธ์ที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
บริษัท ภิรัช ริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	- ผู้จัดการกองทรัสต์	- รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จากกองทรัสต์ฯ
บริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด	- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- รับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ - รับค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด	- ทรัสต์	- รับค่าธรรมเนียมทรัสต์จากกองทรัสต์ฯ
ธนาคารกลีกรไทย จำกัด (มหาชน)	- บริษัทใหญ่ของบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด	- รับฝากเงินของกองทรัสต์ฯ ผู้ให้กู้ยืมเงิน และผู้เช่าพื้นที่
บริษัท ภิรัชบุรี จำกัด	- เจ้าของทรัพย์สิน - ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	- ได้ทำสัญญาเช่าทรัพย์สินในฐานะผู้ให้เช่า - ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องจากสัญญาบริการพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ ภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ - รับรายได้ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาให้บริการ

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
บริษัท เพนต้า 591 จำกัด	- เจ้าของทรัพย์สิน - กลุ่มบริษัทผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่	- ได้ทำสัญญาซื้อขายกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภคและสิ่งสาธารณูปโภคโครงการบริหารทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และโครงการบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทค
บริษัท ไบเทคเซอร์วิสเซส จำกัด	- กลุ่มบริษัทผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	- จ่ายค่าบริการดูแลต้นไม้โครงการบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทคและอื่นๆ
บริษัท ปริ้นทร จำกัด	- เจ้าของทรัพย์สิน	- ได้ทำสัญญาซื้อขายกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภคและสิ่งสาธารณูปโภคโครงการบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทค - จ่ายค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องจากสัญญาบริการพื้นที่ส่วนกลางของโครงการบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทค - รับรายได้ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาให้บริการ
บริษัท กริซแอนด์บียอนด์เวนเจอร์ส จำกัด	- กลุ่มบริษัทผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	- รับรายได้จากการให้เช่าและบริการร้านค้าปลีก
บริษัท กริซโทเทลโซลูชันส์ จำกัด	- กลุ่มบริษัทผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	- จ่ายค่าทรัพย์สิน - รับค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า

4.5 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์จะบันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่มีการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

4.6 ประมาณการหนี้สิน

กองทรัสต์จะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์จะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกองทรัสต์สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.7 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคลตามมาตรา 39 แห่งประมวลรัษฎากร

4.8 การวัดมูลค่ายุติธรรม

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

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

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

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้บริหารของกองทรัสต์ฯ จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

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

6. เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

(หน่วย: พันบาท)

	2568	2567
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้นปี	9,051,002	9,103,413
ส่วนปรับปรุงอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้น	48,630	8,350
ขาดทุนสุทธิจากการวัดมูลค่ายุติธรรม	(118,266)	(60,761)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ปลายปี	8,981,366	9,051,002

ในระหว่างปีปัจจุบัน กองทรัสต์ฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประเมินราคาด้วยวิธีรายได้ (Income approach) กองทรัสต์ฯ ได้รับรู้รายการขาดทุนสุทธิจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจำนวน 118.27 ล้านบาท (สุทธิจากค่าเช่าและค่าบริการค้างรับ) ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีปัจจุบัน

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม สรุปได้ดังนี้

	อัตรา		ผลกระทบต่อ มูลค่ายุติธรรมเมื่ออัตราตาม ข้อสมมติเพิ่มขึ้น
	2568	2567	
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	8.7 - 9.0	8.7 - 9.0	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	84.8 - 89.6	80.0 - 95.0	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราค่าเช่าพื้นที่ต่อเดือน (บาทต่อตารางเมตร)	750 - 1,140	750 - 1,100	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์ฯ ได้นำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจกับธนาคารพาณิชย์ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 10

7. เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

(หน่วย: พันบาท)

	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	564,185	520,060
ซื้อ (ขาย) เงินลงทุนระหว่างปี	(17,413)	32,352
กำไรสุทธิจากการวัดมูลค่ายุติธรรม	9,043	11,773
ยอดคงเหลือปลายปี	555,815	564,185



8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์ฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดดังนี้

	ยอดคงเหลือ (พันบาท)		อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)	
	2568	2567	2568	2567
เงินสด	10	10	-	-
เงินฝากธนาคาร	48,871	64,741	0.20 - 0.50	0.40 - 0.95
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	48,881	64,751		

9. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น

	(หน่วย: พันบาท)	
	2568	2567
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ		
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	4,329	8,295
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	298	355
รายได้ค่าเช่ารอเรียกเก็บ		
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	11,619	6,879
รวมลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	16,246	15,529
ลูกหนี้อื่น		
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	149	214
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,109	86
รายได้ค้างรับอื่น		
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	20,434	-
รวมลูกหนี้อื่น	21,692	300
รวมลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	37,938	15,829

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ส่วนใหญ่เป็นหนี้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ มีหนี้ค้างไม่เกิน 3 เดือน จำนวน 0.6 ล้านบาท (2567: ไม่เกิน 3 เดือน จำนวน 3.5 ล้านบาท)

10. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เป็นเงินกู้ยืมจากธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ของทรัสต์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2568	2567
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,220,000	2,220,000
หัก: จ่ายคืนเงินกู้	(16,000)	-
หัก: ค่าธรรมเนียมสัญญาเงินกู้รอดักบัญชี	(3,455)	(5,245)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	2,200,545	2,214,755

เงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยตลอดอายุสัญญาไม่เกินร้อยละ MLR ลบอัตราร้อยละที่ระบุตามสัญญา โดยมีกำหนดชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือนและชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนในปี 2570

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 6

ภายใต้สัญญาเงิน กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การชำระอัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนด

11. กำไรสะสม

	(หน่วย: พันบาท)	
	2568	2567
กำไรสะสมต้นปี	192,826	135,004
บวก: การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	383,132	464,315
หัก: การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(464,490)	(406,493)
กำไรสะสมปลายปี	111,468	192,826

12. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีรายละเอียด ดังนี้

วันที่อนุมัติ	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด		อัตราหน่วยละ	รวม
			(บาท)	(พันบาท)
26 กุมภาพันธ์ 2568	1 ตุลาคม 2567	ถึง 31 ธันวาคม 2567	0.1762	130,013
14 พฤษภาคม 2568	1 มกราคม 2568	ถึง 31 มีนาคม 2568	0.1550	114,370
8 สิงหาคม 2568	1 เมษายน 2568	ถึง 30 มิถุนายน 2568	0.1515	111,788
12 พฤศจิกายน 2568	1 กรกฎาคม 2568	ถึง 30 กันยายน 2568	0.1468	108,319
รวมผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี 2568				464,490

13. ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียด ดังนี้

13.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์ฯ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายเดือน

13.2 ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน

ทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.0 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายเดือน

13.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานนายทะเบียนหน่วยทรัสต์คำนวณตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายปี

13.4 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

14. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2568	2567
บริษัท ภิรัชบุรี จำกัด		
ผลประโยชน์ตอบแทนจ่าย	94,097	81,918
เงินลงทุน	-	9,593
รายได้ที่เกี่ยวข้องเนื่องจากสัญญาบริการ	3,678	3,029
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องจากสัญญาบริการพื้นที่ส่วนกลาง	666	1,701
บริษัท ภิรัชบุรี โฮลดิ้ง จำกัด		
ผลประโยชน์ตอบแทนจ่าย	10,236	8,958
เงินลงทุน	-	1,046
บริษัท ปรินทร์ จำกัด		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	4,509	4,429
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	39,368	40,115
บริษัท ภิรัช ริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	27,087	27,066
บริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	61,121	62,482
ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า	-	328
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	10,959	10,999
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	24,674	23,457
ดอกเบี้ยรับ	813	976
ดอกเบี้ยจ่าย	89,318	91,467

ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์ฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2568	2567
บริษัท กริธบุรี จำกัด		
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น	739	51
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	66	-
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	3	3
บริษัท ปริณทร จำกัด		
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น	107	141
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	6,263	6,899
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	151	150
บริษัท กริธ ริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้ำจ่าย	2,391	2,390
บริษัท กริธแมนเนจเม้นท์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ค้ำจ่าย	5,217	5,421
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	117	241
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด		
ค่าธรรมเนียมทรีดีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สินค้ำจ่าย	1,905	969
ธนาคารกลสิกรไทย จำกัด (มหาชน)		
เงินฝากธนาคาร	48,109	63,891
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	5,714	5,748
ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	1,853	1,853
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,204,000	2,220,000
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	9,157	2,093

15. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างปีโดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนรวม 976.04 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 13.64 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี

16. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กองทรัสต์ฯ ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน ดังนั้น รายได้กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯ ไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้กิจการ

17. ภาระผูกพัน

17.1 กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่างๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13

17.2 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับการทำความสะอาด การรักษาความปลอดภัยและการบริการอื่นๆ อายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ถึง 3 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์ฯ มีจำนวนเงินที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาบริการดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	2568	2567
จ่ายชำระภายใน		
ภายใน 1 ปี	24	42
1 ถึง 3 ปี	2	23

17.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์ฯ มีหนังสือค้ำประกันการปฏิบัติตามสัญญาที่ธนาคารออกให้จำนวน 4.28 ล้านบาท เพื่อค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า

18. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2568			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	556	-	556
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	-	8,981	8,981
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น	-	-	38	38

(หน่วย: ล้านบาท)

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

กองทรัสต์ฯ มีการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่วัดด้วยมูลค่ายุติธรรมตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 6 และ 7

ในระหว่างปีไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

19. เครื่องมือทางการเงิน

19.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

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

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ เงินฝากกับธนาคารและสถาบันการเงิน และเครื่องมือทางการเงินอื่น ๆ โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์ฯ อาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นกองทรัสต์ฯ จึงไม่คาดว่าจะเกิดผลขาดทุนทางการเงินที่มีสาระสำคัญ นอกจากนี้การให้สินเชื่อของกองทรัสต์ฯ ไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก รายรวมทั้งกองทรัสต์ฯ มีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

กองทรัสต์ฯ พิจารณามูลค่ายุติธรรมทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน คำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับกลุ่มลูกค้าที่มีรูปแบบของความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกัน โดยจัดกลุ่มลูกค้าตามประเภทของลูกค้าและอันดับความน่าเชื่อถือของลูกค้า รวมถึงการคำนวณสินเชื่อแบบอื่น ๆ การคำนวณมูลค่ายุติธรรมคำนึงถึงผลของความน่าจะเป็นถ่วงน้ำหนัก มูลค่าของเงินตามเวลาและข้อมูลที่มีความสมเหตุสมผลและสามารถสนับสนุนได้ที่มียู่ ณ วันที่รายงานเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอดีต สภาพการณ์ปัจจุบันและการคาดการณ์สถานะเศรษฐกิจในอนาคต โดยทั่วไป กองทรัสต์ฯ จะตัดรายการลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการออกจากบัญชีหากลูกหนี้หนี้ค้างชำระเกินกว่าหนึ่งปี และกองทรัสต์ฯ ไม่ได้มีการดำเนินการตามกฎหมายกับลูกหนี้รายดังกล่าว

เครื่องมือทางการเงินและเงินฝากธนาคาร

กองทรัสต์ฯ บริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือกับธนาคารและสถาบันการเงิน โดยจะลงทุนกับคู่สัญญาที่ได้รับการอนุมัติแล้วเท่านั้นและอยู่ในวงเงินสินเชื่อที่กำหนดให้กับคู่สัญญาแต่ละราย โดยวงเงินสินเชื่อจะถูกสอบทานโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เป็นประจำทุกปีและอาจมีการปรับปรุงในระหว่างปีขึ้นอยู่กับความเห็นชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ การกำหนดวงเงินดังกล่าวเป็นการช่วยลดความเสี่ยงของการกระจุกตัวและบรรเทาผลขาดทุนทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นจากผิดนัดชำระของคู่สัญญา

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีดอกเบี้ย สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

2568			
อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	ดอกเบี้ยที่ แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	556	
เงินฝากธนาคาร	49	-	ดูหมายเหตุ 8
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ และลูกหนี้อื่น	-	38	
	49	594	
หนี้สินทางการเงิน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	82	
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	-	240	
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบัน การเงิน	2,200	-	ดูหมายเหตุ 10
	2,200	322	

(หน่วย: ล้านบาท)

2567			
อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	ดอกเบี้ยที่ แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	564	-
เงินฝากธนาคาร	65	-	ดูหมายเหตุ 8
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ และลูกหนี้อื่น	-	16	-
	65	580	

(หน่วย: ล้านบาท)

	2567			ดอกเบี้ยที่ แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	
หนี้สินทางการเงิน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	63	63	-
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	-	227	227	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบัน การเงิน	2,215	-	2,215	ดูหมายเหตุ 10
	2,215	290	2,505	

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กองทรัสต์ฯพิจารณาว่าไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน เนื่องจากกองทรัสต์ฯไม่มีธุรกรรมที่เป็นเงินตราต่างประเทศ และไม่มีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศคงเหลือ ณ วันที่
ในงบการเงิน

ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีเงินลงทุนในหลักทรัพย์ ซึ่งผลตอบแทนของเงินลงทุนดังกล่าวขึ้นอยู่กับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การเมือง สถานการณ์ตลาดเงินและตลาดทุน ซึ่งสภาพการณ์ดังกล่าวอาจมีผลกระทบทางด้านบวกหรือด้านลบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทของกองทุนว่ามีความสัมพันธ์กับความผันผวนของตลาดมากน้อยเพียงใดอันอาจทำให้มูลค่าของเงินลงทุนเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

19.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ฯจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กองทรัสต์ฯจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันหรือจ่ายชำระหนี้สินในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้ และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

20. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ คือการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ

21. เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบการเงิน

เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2569 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้มีมติอนุมัติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยทรัสต์ละ 0.1468 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 108,319,620 บาท โดยกองทรัสต์ฯ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 27 มีนาคม 2569

22. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2569



ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ภีรช รัช แมนเนจเม้นท์ จำกัด

เลขที่ 591 อาคารสมัชชาวานิช 2 (UBCI) ชั้น P7 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ
เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110

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



www.bofficereit.com