



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บิรจออฟฟิศ
Bhiraj Office Leasehold Real Estate Investment Trust (BOFFICE)

รายงานประจำปี 2562
2019 Annual Report



“We construct not just a building, we are constructing quality of working-life”



การมุ่งเน้นบริหารกลุ่มผู้เช่า

กลุ่มผู้เช่า (Tenant Mix) ของโครงการมีความหลากหลาย และกระจายตัวอย่างเหมาะสมทั้งในด้านประเภทธุรกิจ ประเภทอุตสาหกรรมสาขาของผู้เช่า และขนาดพื้นที่เช่า อีกทั้งยังมุ่งสร้างความยืดหยุ่น (Flexibility) ในการปรับเปลี่ยนพื้นที่เช่าของผู้เช่า

BUSINESS SYNERGIES จากการเป็น MIXED-USE COMMERCIAL COMPLEX

โครงการอาคารสำนักงานกรีซทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ถูกพัฒนาเป็นส่วนหนึ่งใน Mixed-use Commercial Complex ในพื้นที่เดียวกับศูนย์การค้า ดิ เอ็มควอเทียร์ (The EmQuartier) จึงได้รับประโยชน์เกื้อหนุนกันในด้านสภาพแวดล้อมที่สะดวก และภาพลักษณ์ความทันสมัยของโครงการ

ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อมที่โดดเด่น

โครงการมีที่ตั้งอยู่ภายในเขตศูนย์กลางทางธุรกิจ (CBD) โดยตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท ทางเข้าอาคารเชื่อมต่อโดยตรงกับรถไฟฟ้า BTS สถานีพร้อมพงษ์ และอยู่ใกล้กับรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT สถานีสุขุมวิท อีกทั้งสามารถเดินทางได้สะดวกโดยรถยนต์ เชื่อมต่อกับถนนหลักที่สำคัญเช่น ถนนสุขุมวิท ถนนเพชรบุรี ถนนพระราม 4 และทางขึ้น-ลงทางพิเศษหลากหลายเส้นทาง

อาคารสำนักงานเกรด A คุณภาพสูง

โครงการอาคารสำนักงานกรีซทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ เป็นอาคารสำนักงานเกรด A ก่อสร้างด้วยวัสดุคุณภาพสูง และมีระบบสาธารณูปโภคที่ทันสมัย

สารบัญ



ข้อมูลที่สำคัญ
ของกองทรัสต์ฯ

2



ข้อมูลสำคัญ
ทางการเงิน

3



สารจากประธาน
กรรมการ

5



คณะกรรมการ
บริษัทและกรรมการ
ผู้จัดการของผู้จัดการ
กองทรัสต์

6



การวิเคราะห์และ
คำอธิบายของ
ผู้จัดการกอง
ทรัสต์

9



กองทรัสต์ฯ

14



ทรัสต์

18



โครงสร้างการ
จัดการ

19



ภาพรวมธุรกิจ
นโยบาย และ
แหล่งที่มาของ
รายได้

36



เหตุการณ์สำคัญ
เกี่ยวกับการ
ดำเนินงานของ
ทรัสต์ในรอบ
ปีบัญชี

39



รายละเอียด
ทรัพย์สินหลัก
ที่ลงทุน

40



นโยบาย
การกู้ยืมเงิน

43



ภาพรวมภาวะ
อุตสาหกรรมของ
ธุรกิจการจัดหา
ผลประโยชน์จาก
อสังหาริมทรัพย์
ที่ลงทุน

45



ปัจจัยความเสี่ยง

47



การกำกับดูแล
กองทรัสต์ฯ

51



การควบคุม
ภายในและ
บริหารจัดการ
ความเสี่ยง

63



การป้องกัน
ความขัดแย้งทาง
ผลประโยชน์

64



ข้อพิพาททาง
กฎหมาย

67



ความรับผิดชอบ
ต่อสังคม

68



รายงานความ
เห็นทรัสต์

72



รายงานผู้สอบ
บัญชีอนุญาต

73

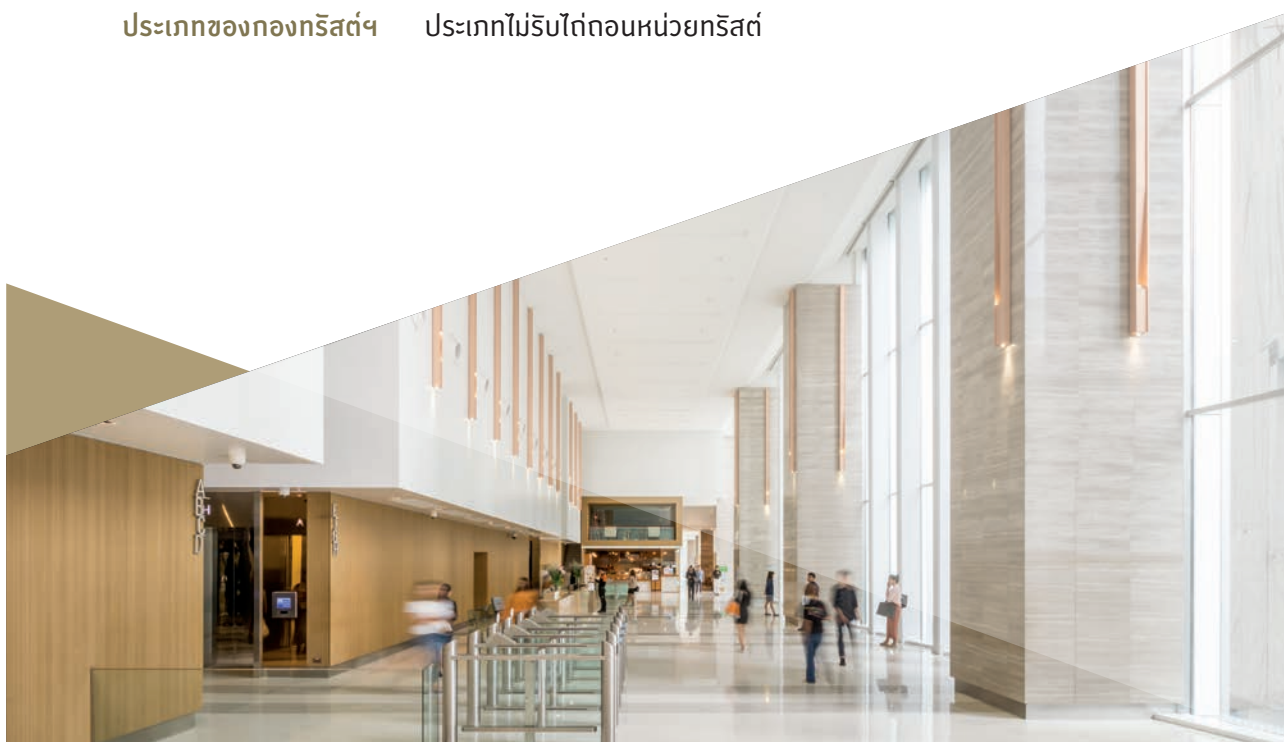


งบการเงิน
และหมายเหตุ
ประกอบงบการเงิน

78

ข้อมูลที่สำคัญของ กองทรัสต์ฯ

ชื่อกองทรัสต์ฯ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภริชออฟฟิศ
ชื่อกองทรัสต์ฯ (อังกฤษ)	Bhiraj Office Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	BOFFICE
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ภริช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ภริช แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
อายุกองทรัสต์ฯ	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์ฯ
ทุนชำระแล้ว	4,873,441,263 บาท
ประเภทของกองทรัสต์ฯ	ประเภทไม่รับได้ตอนหน่วยทรัสต์



ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์ฯ เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) ที่แสดงไว้ใน www.sec.or.th หรือเว็บไซต์ของกองทรัสต์ฯ

ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

ตารางสรุปงบการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษขออฟฟิศ

(หน่วย: บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	6,479,211,187	6,418,199,004
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	293,067,886	316,077,419
สินทรัพย์อื่น	191,379,531	159,167,435
รวมสินทรัพย์	6,963,658,604	6,893,443,858
หนี้สิน		
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,700,919,723	1,695,154,826
หนี้สินอื่น	213,001,060	224,490,316
รวมหนี้สิน	1,913,920,783	1,919,645,142
สินทรัพย์สุทธิ	5,049,737,821	4,973,798,716

งบกำไรขาดทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษขออฟฟิศ

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 15 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	637,532,359	567,558,018
รายได้อื่น	5,908,469	3,265,733
รวมรายได้	643,440,828	570,823,751
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	119,690,289	106,751,403
ค่าธรรมเนียม	63,423,131	54,939,154
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	93,533,051	90,407,070
รวมค่าใช้จ่าย	276,646,471	252,097,627
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	366,794,357	318,726,124
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์	59,607,079	(251,193,918)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	426,401,436	67,532,206

งบกระแสเงินสด ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รีซ์ฮอฟฟิศ

(หน่วย: บาท)

กระแสเงินสด	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 15 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	440,703,958	(6,518,322,793)
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	(417,511,112)	6,548,345,798
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ	23,192,846	30,023,005
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด	30,023,005	-
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด	53,215,851	30,023,005

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

สัดส่วนทางการเงิน	ปี 2562	ปี 2561
อัตราส่วนการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	8.50	1.33
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)		
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี (บาท)	5,049,737,821	4,973,798,716
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ย	5.51	4.96
ระหว่างงวด (ร้อยละ)		
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	12.82	11.24
ถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)		
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขาย	1.13	126.06
เงินลงทุนระหว่างปี ต่อมูลค่าสินทรัพย์ถัวเฉลี่ยระหว่างปี		
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (บาท)	5,018,406,400	5,077,577,110

สารจากประธานกรรมการ

เรียนท่านผู้ถือหุ้น

ทรสส์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
กรีซออฟฟิศ (BOFFICE) ได้ก่อตั้งขึ้นเมื่อ พ.ศ. 2561 โดย สินทรัพย์
ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนคือ โครงการอาคารสำนักงานกรีซทาวเวอร์ แอท
เอ็มควอเทียร์ เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท
ตอนต้น ซึ่งเป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District : CBD)
ของกรุงเทพมหานคร อัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
เท่ากับร้อยละ 99 รายได้รวมของปี 2562 เท่ากับ 643 ล้านบาท
จากผลประกอบการปีที่ผ่านมาแสดงให้เห็นว่าทางผู้จัดการกองทรัสต์
และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการบริหารจัดการทรัพย์สินที่ลงทุน
ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และก่อประโยชน์สูงสุด และในวันที่ 12 มิถุนายน
พ.ศ. 2562 ทางกองทรัสต์ฯ ได้จัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรสส์
ครั้งที่ 1/2562 เพื่อขออนุมัติกับผู้ถือหุ้นทรสส์ในการเพิ่มทุน
และลงทุนในโครงการอาคาร สำนักงานกรีซทาวเวอร์ แอท ไบเทค
และได้มติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรสส์เป็นเอกฉันท์

ในส่วนมุมมองของภาพรวมธุรกิจสำนักงานให้เช่าใน
กรุงเทพมหานครสำหรับปี 2562 ที่ผ่านมา มีอาคารสำนักงาน
สร้างเสร็จใหม่หลายโครงการ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึง
สถานะการแข่งขันในปัจจุบัน โดยทางกองทรัสต์ฯ มีนโยบายมุ่งเน้น
การสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้เช่า และคำนึงถึงการให้บริการเป็น
สำคัญ รวมถึงบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ให้อยู่ในสภาพดี
เพื่อเป็นการรักษาผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ให้อยู่ในระดับ
ที่ดีอย่างต่อเนื่อง

สุดท้ายนี้ในนามของประธานกรรมการบริษัท กรีซ รีท
แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ขอขอบพระคุณ
ท่านผู้ถือหุ้นทรสส์ทุกท่านที่ให้ความไว้วางใจ และลงทุนในทรสส์
เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์กรีซออฟฟิศ ผู้จัดการ
กองทรัสต์มุ่งมั่น และทุ่มเท ในการบริหารกองทรัสต์ฯ โดยยึดหลัก
ธรรมาภิบาล เพื่อให้ทรสส์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
กรีซออฟฟิศ เติบโตอย่างยั่งยืน และเพื่อผลประโยชน์ที่ดีที่สุดสำหรับ
ผู้ถือหุ้นทรสส์

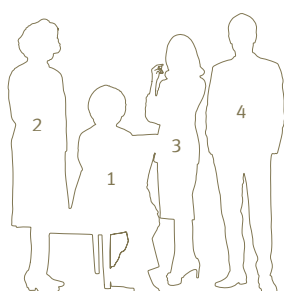
นางประไพร์ บุรี

ประธานกรรมการ



คณะกรรมการบริษัท

และกรรมการผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์



1. นางประไพร์ บุรี
2. นางทิพย์ภาพร เท็ดผา
3. นางสาวโรชา บุรี
4. นายอรรถกร เนตร์เนรมิตรดี

ประวัติกรรมการ



นางประไพร์ บุรี
ประธานกรรมการ และกรรมการบริหาร

วุฒิการศึกษา

- เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การอบรมจากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

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

ประสบการณ์ทำงาน (ย้อนหลัง 5 ปี)

- 2560 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการบริหาร บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- 2527 - ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงิน กลุ่มภิรัชบุรี
- 2560 - 2561 รองนายกสมาคมการแสดงสินค้า (ไทย)
- 2559 - 2560 อนุกรรมการการประเมินผลการปฏิบัติงาน ผู้อำนวยการสำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (องค์การมหาชน)
- 2559 - 2560 อนุกรรมการพัฒนาระบบบริหาร สำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (องค์การมหาชน)
- 2558 - 2560 กรรมการส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ สำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (องค์การมหาชน)
- 2558 - 2560 อนุกรรมการกลยุทธ์และแผนงาน และการบริหารความเสี่ยง สำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (องค์การมหาชน)
- 2558 - 2559 นายกสมาคมการแสดงสินค้า (ไทย)



นางกัญญาพร เกิดผล
กรรมการอิสระ

วุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรีสาขาบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประสบการณ์ทำงาน (ย้อนหลัง 5 ปี)

- 2560 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- 2547 - ปัจจุบัน ที่ปรึกษา บริษัท บ้านปู จำกัด (มหาชน)
- 2546 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (ไทย) จำกัด (มหาชน)
- 2543 - ปัจจุบัน กรรมการและเหรัญญิก วปรอ. 4313 วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร
- 2557 - 2560 ที่ปรึกษาคณะกรรมการด้านการบัญชี ภาษีอากร สภาวิชาชีพบัญชี



นางสโรชา บุรี
กรรมการบริหาร

วุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรีสาขาการเงินและบริหาร University of Virginia

การอบรมจากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

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

ประสบการณ์ทำงาน (ย้อนหลัง 5 ปี)

- 2560 - ปัจจุบัน กรรมการบริหาร
บริษัท กริซ ริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- 2559 - ปัจจุบัน รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงิน
กลุ่มกริซบุรี
- 2552 - 2559 ผู้อำนวยการ วาณิชธนกิจ ควบรวมและซื้อขาย
กิจการ บริษัท The Quant Group



นายอรรถกร เนตร์เนรมิตรดี
กรรมการผู้จัดการ

วุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท ธุรกิจสหกรณ์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

การอบรมจากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- หลักสูตร Director Certification Program (DCP 285/2019)

ประสบการณ์ทำงาน (ย้อนหลัง 5 ปี)

- 2560 - ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ
บริษัท กริซ ริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- 2559 - 2560 ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาธุรกิจสหกรณ์
บริษัท โทเรชั่นไทยเอเจนซี่ จำกัด (มหาชน)
- 2558 - 2559 ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายพัฒนาธุรกิจสหกรณ์
บริษัท เอ็มบีเค จำกัด (มหาชน)
- 2555 - 2558 ผู้จัดการกองทุน (อสังหาริมทรัพย์ และทางเลือก)
สำนักงานประกันสังคม กระทรวงแรงงาน

การวิเคราะห์และคำอธิบายของ ผู้จัดการกองทรัสต์

ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ฯ

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษขอฟฟิศ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

1) รายได้จากการลงทุน

ในปี 2562 กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากการลงทุนจำนวน 643.44 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 72.62 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.72 ซึ่งส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 69.97 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.33 และเพิ่มขึ้นจากรายได้อื่นจำนวน 3.16 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 128.83 ตามลำดับ

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2562	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 15 มกราคม 2561 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2561	การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	637,532,359	567,558,018	12.33
รายได้ดอกเบี้ย	293,940	812,168	(63.81)
รายได้อื่น	5,614,529	2,453,565	128.83
รวมรายได้	643,440,828	570,823,751	12.72

2) ค่าใช้จ่าย

ในปี 2562 กองทรัสต์ฯ มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 276.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 24.55 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.74 ซึ่งส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากต้นทุนให้เช่าและบริการจำนวน 12.94 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.12 เพิ่มขึ้นจากค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 7.30 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 27.29 และเพิ่มขึ้นจากต้นทุนทางการเงินจำนวน 4.52 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.71 ตามลำดับ

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2562	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 15 มกราคม 2561 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2561	การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	119,690,289	106,751,403	12.12
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	17,937,580	17,326,336	3.53
ค่าธรรมเนียมทราสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	7,854,202	7,666,385	2.45
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์	3,581,090	3,197,177	12.01
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	34,050,259	26,749,256	27.29
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	17,217,767	16,542,298	4.08
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	4,348,828	6,421,089	32.27
ต้นทุนทางการเงิน	71,966,456	67,443,683	6.71
รวมค่าใช้จ่าย	276,646,471	252,097,627	9.74

3) รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2562 กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 366.79 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 48.07 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.08 และในปี 2562 กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 426.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 358.87 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 531.40 ตามลำดับ โดยมีสาเหตุหลักจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งในปี 2562 มีกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จำนวน 59.61 ล้านบาท เป็นต้น

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2562	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 15 มกราคม 2561 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2561	การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้จากการลงทุน	643,440,828	570,823,751	12.72
ค่าใช้จ่าย	276,646,471	252,097,627	9.74
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	366,794,357	318,726,124	15.08
กำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	59,607,079	(251,193,918)	123.73
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	426,401,436	67,532,206	531.40

ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ฯ

1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 6,963.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 70.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.02 ประกอบไปด้วยรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

- 1.1) เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้นจำนวน 61.01 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 0.95 เนื่องจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จากผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ด้วยวิธีรายได้ (Income approach)
- 1.2) ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 14.86 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 116.33 เนื่องจากลูกหนี้จากการเรียกเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน
- 1.3) ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีลดลงจำนวน 7.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.01 ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกอง โดยลดลงจากการทยอยตัดจ่ายเป็นระยะเวลา 5 ปี

(หน่วย: บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฯ	6,479,211,187	6,418,199,004	0.95
เงินลงทุนในหลักทรัพ์ตามมูลค่ายุติธรรม	293,067,886	316,077,419	(7.28)
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	53,215,851	30,023,005	77.25
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น	27,641,255	12,777,498	116.33
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	61,962,685	69,625,837	(11.01)
สินทรัพย์อื่น	48,559,740	46,741,095	3.89
รวมสินทรัพย์	6,963,658,604	6,893,443,858	1.02

2) หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 1,913.92 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 5.72 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.30 ประกอบไปด้วยรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

- 2.1) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดลงจำนวน 19.62 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 32.35 เนื่องจากการจ่ายชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน
- 2.2) ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้าเพิ่มขึ้นจำนวน 4.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 31.12 เนื่องจากมีผู้เช่าจ่ายชำระค่าเช่าและบริการล่วงหน้ามากกว่าปีก่อน

(หน่วย: บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	41,019,543	60,636,469	(32.35)
ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	17,870,735	13,629,561	31.12
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	154,110,782	150,224,286	2.59
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,700,919,723	1,695,154,826	0.34
รวมหนี้สิน	1,913,920,783	1,919,645,142	(0.30)

3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์สุทธิเพิ่มขึ้นจำนวน 75.94 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.53 เนื่องจากมีกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นจำนวน 176.53 ล้านบาท

(หน่วย: บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้น	4,873,441,263	4,974,029,775	(2.02)
กำไร(ขาดทุน)สะสม	176,296,558	(231,059)	76,399.37
สินทรัพย์สุทธิ	5,049,737,821	4,973,798,716	1.53
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.7994	9.6520	
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (หน่วย)	515,310,000	515,310,000	

งบกระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ฯ มีเงินสดและเงินฝากธนาคารจำนวน 53.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 23.19 ล้านบาท ประกอบไปด้วยรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

- 1) ในปี 2562 กองทรัสต์ฯ มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 440.70 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่ได้มาจากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 426.40 ล้านบาท
- 2) ในปี 2562 กองทรัสต์ฯ มีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 417.51 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่ใช้ไปในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและจ่ายลดทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นและจ่ายชำระดอกเบี้ย ตามลำดับ

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2562	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 15 มกราคม 2561 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2561	การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	440,703,958	(6,518,322,793)	106.76
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(417,511,112)	6,548,345,798	(106.38)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ	23,192,846	30,023,005	(22.75)
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี/งวด	30,023,005	-	(N/A)
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี/งวด	53,215,851	30,023,005	77.25

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ฯ

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2562	(ร้อยละ)	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 15 มกราคม 2561 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2561	(ร้อยละ)
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	119,690,289	2.39	106,751,403	2.10
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	17,937,580	0.36	17,326,336	0.34
ค่าธรรมเนียมทรีสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	7,854,202	0.16	7,666,385	0.15
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์	3,581,090	0.07	3,197,177	0.06
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	34,050,259	0.68	26,749,256	0.53
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชี	17,217,767	0.34	16,542,298	0.33
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	4,348,828	0.09	6,421,089	0.13
ต้นทุนทางการเงิน	71,966,456	1.43	67,443,683	1.33
รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	276,646,471	5.51	252,097,627	4.97

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี

5,018,406,400

5,077,577,110

*ร้อยละของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี

กองทรัสต์ฯ

ข้อมูลหน่วยทรัสต์

สรุปข้อมูลหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว (บาท)	4,873,441,263
มูลค่าที่ตราไว้ (บาทต่อหน่วย)	9.4573
จำนวนหน่วยทรัสต์ (หน่วย)	515,310,000

ข้อมูลหลักทรัพย์

- 1) ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2562 อยู่ที่ 16.70 บาทต่อหน่วย
- 2) มูลค่าตามตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2562 จำนวน 8,605.68 ล้านบาท
- 3) มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยของปี 2562 จำนวน 3.78 ล้านบาท/วัน
- 4) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ (NAV) ณ วันที่ 18 มกราคม 2561 อยู่ที่ 10.0016 บาทต่อหน่วย
- 5) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ (NAV) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 อยู่ที่ 9.7994 บาทต่อหน่วย

โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ฯ มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ดังนี้

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์ (หน่วย)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท ภิรัชบุรี จำกัด	103,000,000	19.99
2	กองทุนเปิด ทหารไทย พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม พลัส	38,867,600	7.54
3	สำนักงานประกันสังคม	34,969,100	6.79
4	บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	29,704,000	5.76
5	กองทุนเปิด เค พร็อพเพอร์ตี้ เซกเตอร์	24,180,000	4.69
6	ธนาคารออมสิน	21,000,000	4.08
7	* นายประธาน ภิรัช บุรี	18,335,000	3.56
8	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	18,194,000	3.53
9	* นางประไพร์ บุรี	18,085,000	3.51
10	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	15,800,000	3.07
รวมผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก		322,134,700	62.51
ผู้ถือหุ้นรายอื่น		193,175,300	37.49
รวม		515,310,000	100.00

หมายเหตุ : * เป็นคู่สมรส

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ (ถือหน่วยทรัสต์ตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์ (หน่วย)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท ภิรัชบุรี จำกัด	103,000,000	19.99
รวม		103,000,000	19.99

กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ อย่างมีนัยสำคัญ

- ไม่มี -

การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ฯ

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

- ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นได้แก่ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนสำหรับแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มทุนกองทรัสต์ฯ อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีก็ได้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิม
- กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) แล้ว
- ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนเพื่อระบุชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับผลประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังนี้
 - ในกรณีเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วัน นับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน
 - ในกรณีเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับแต่ละรอบระหว่างกาล (หากมี) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วัน นับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

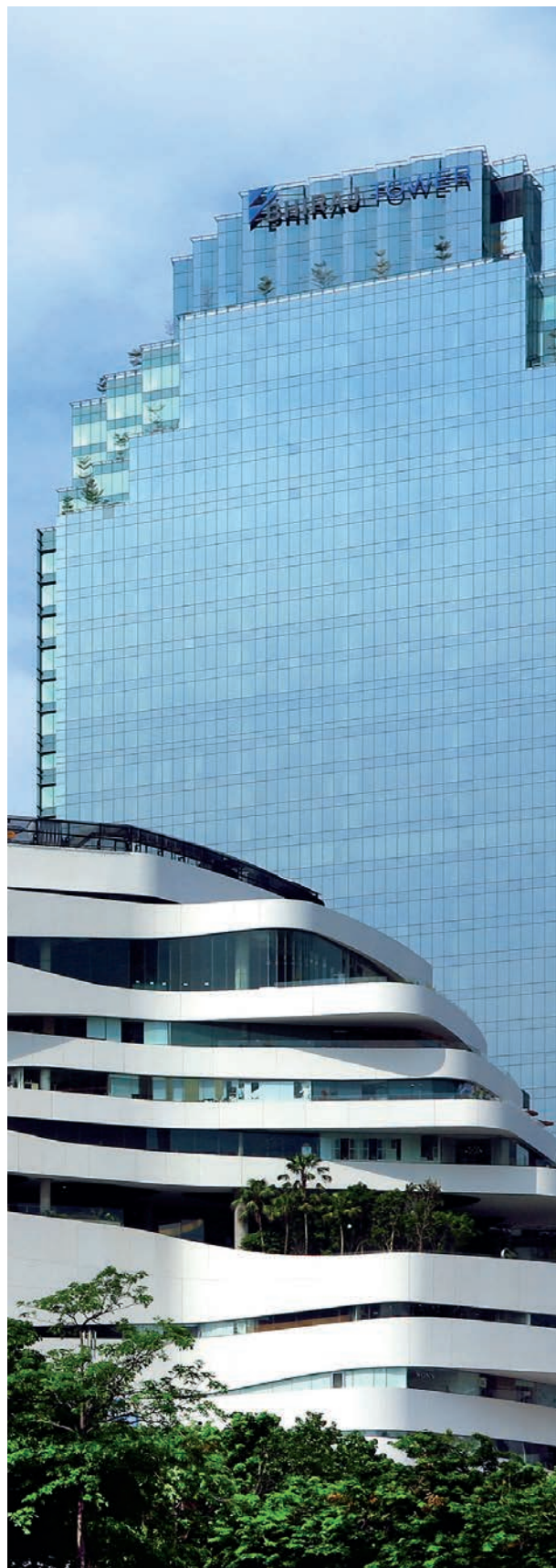
ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ภายในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และหากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ภายในระยะเวลาที่ได้ประกาศกำหนดอันเนื่องมาจากความผิดพลาดของผู้จัดการกองทรัสต์เอง ผู้จัดการกองทรัสต์จะชำระดอกเบี้ยด้วยเงินของตนเองในอัตราร้อยละเจ็ดครึ่ง (7.5) ต่อปี นับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใด มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับศูนย์จุดหนึ่งศูนย์ (0.10) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

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

- 4) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เกินกว่าอัตราที่ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด



ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี 2561 และ 2562 มีรายละเอียดตามตารางดังนี้

ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันที่จ่าย	จำนวนเงินจ่าย (บาท/หน่วย)
15 มกราคม - 31 มีนาคม 2561	7 มิถุนายน 2561	0.1315
รวมการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี 2561		0.1315
1 มกราคม - 31 มีนาคม 2562	6 มิถุนายน 2562	0.1519
1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2562	6 กันยายน 2562	0.1698
1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2562	12 ธันวาคม 2562	0.1632
1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2562	16 มีนาคม 2563	0.1961
รวมการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี 2562		0.6810

การลดทุนชำระแล้วสำหรับปี 2561 และ 2562 มีรายละเอียดตามตารางดังนี้

การลดทุนชำระแล้วสำหรับปี 2561

ครั้งที่	เหตุในการลดทุน	วันปิดสมุด	วันที่จ่าย	จำนวน (บาท)	จำนวน (บาท/หน่วย)
1	กองทรัสต์ฯ มีรายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในสินทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน	17 ส.ค. 61	3 ก.ย. 61	93,631,826	0.1817
2	กองทรัสต์ฯ มีรายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในสินทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน	23 พ.ย. 61	7 ธ.ค. 61	85,438,398	0.1658
3	- กองทรัสต์ฯ มีรายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในสินทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน - การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี - การตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมสัญญาเงินกู้	6 มี.ค. 62	27 มี.ค. 62	85,489,929	0.1659
รวมการลดทุนชำระแล้วสำหรับปี 2561				264,560,153	0.5134

การลดทุนชำระแล้วสำหรับปี 2562

ครั้งที่	เหตุในการลดทุน	วันปิดสมุด	วันที่จ่าย	จำนวน (บาท)	จำนวน (บาท/หน่วย)
1	กองทรัสต์ฯ มีรายการค่าใช้จ่ายทางบัญชี ได้แก่ การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี และการตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมสัญญาเงินกู้	23 พ.ค. 62	6 มิ.ย. 62	5,616,879	0.0109
2	กองทรัสต์ฯ มีรายการค่าใช้จ่ายทางบัญชี ได้แก่ การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี และการตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมสัญญาเงินกู้	23 ส.ค. 62	6 ก.ย. 62	5,307,693	0.0103
3	กองทรัสต์ฯ มีรายการค่าใช้จ่ายทางบัญชี ได้แก่ การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี และการตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมสัญญาเงินกู้	26 พ.ย. 62	12 ธ.ค. 62	4,174,011	0.0081
รวมการลดทุนชำระแล้วสำหรับปี 2562				15,098,583	0.0293

ข้อมูลทั่วไปของทรสตี

ชื่อบริษัท	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ที่ตั้งของบริษัท (สำนักงานใหญ่)	400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และชั้น 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400
การติดต่อบริษัท	โทรศัพท์ : 0-2673-3999 โทรสาร : 0-2673-3900 เว็บไซต์ : www.kasikornasset.com
ประเภทธุรกิจ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนและทรัสต์
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	1. ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) (ถือหุ้นจำนวน 27,154,272 หุ้น ร้อยละ 99.99) 2. นายประทาน อัครวรารณ (ถือหุ้นจำนวน 1 หุ้น) 3. นางสาวศรัญญา ศิริวินสานต์ (ถือหุ้นจำนวน 1 หุ้น)

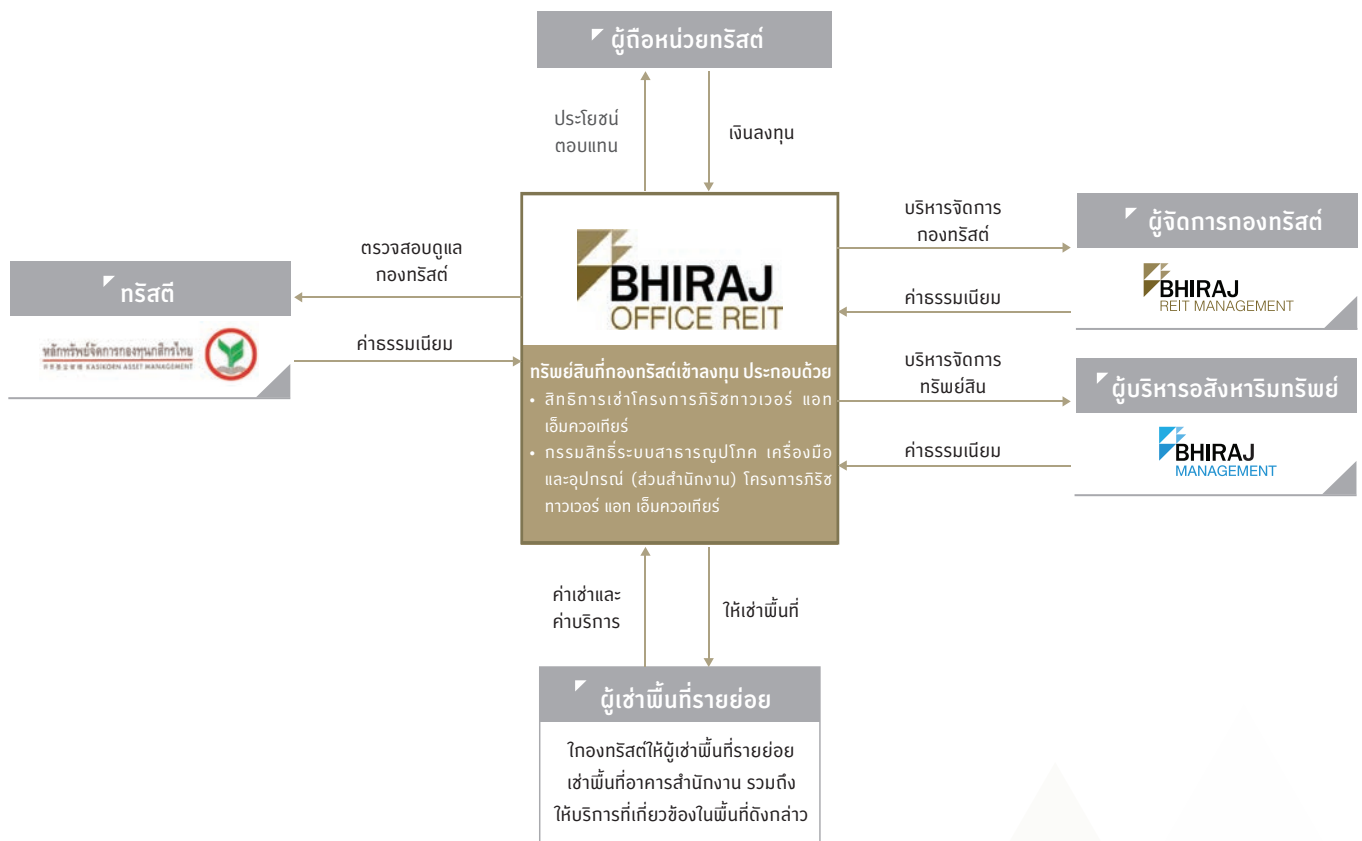
หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรสตี

ทรสตีมีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ฯ ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ได้อย่างมีประสิทธิภาพและความเป็นอิสระ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) หน้าที่ที่สำคัญของทรสตีตามที่ได้กำหนดไว้ในร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ได้แก่

- 1) ติดตาม ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ฯ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. รวมตลอดจนดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ฯ ตามที่เห็นสมควร กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ฯ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 3) เข้าร่วมประชุมในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากต้องมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทรสตีจะต้องตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมทั้งทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ หากไม่ปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4) จัดการกองทรัสต์ฯ ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมกรณีผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
- 5) จัดทำรายงานเสนอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์พร้อมกับรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ โดยระบุว่าทรสตีมีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ ว่าเป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายประกาศและข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่

โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างกองทรัสต์ฯ



ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ข้อมูลผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท กริซ ริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยเมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2560 โดยมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 10,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1,000 บาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ฯ โดยเฉพาะ โดยมีบริษัท กริซบุรีโฮลดิ้ง จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัท เป็นจำนวนร้อยละ 70 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด โดยมีตารางสรุปข้อมูลผู้จัดการกองทรัสต์ดังตาราง

ชื่อบริษัท	บริษัท กริซ ริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	28 มิถุนายน 2560
ที่ตั้งของบริษัท	591 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
การติดต่อบริษัท	โทรศัพท์: 02-261-0170 โทรสาร: 02-261-0170 เว็บไซต์: www.bofficereit.com อีเมล: boffice.brmm@bhirajburi.co.th
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงานธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
รายชื่อกรรมการ	1. นางประไพร์ บุรี (ประธานกรรมการ) 2. นางสาวโรชา บุรี (กรรมการบริหาร) 3. นางทิพย์ภาพร เกิดผล (กรรมการอิสระ)
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม

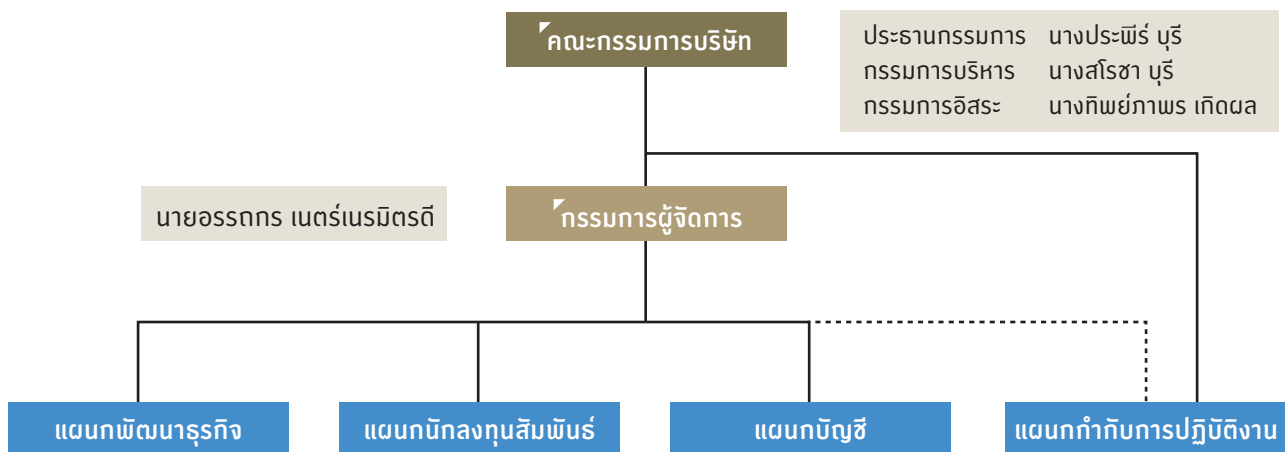
โครงสร้างการถือหุ้น

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1	บริษัท กริซบุรีโฮลดิ้ง จำกัด	7,000	70.00
2	นางสาวปนิษฐา บุรี	1,498	14.98
3	นายปิณฑิทร บุรี	1,498	14.98
4	นายประสาน กริซ 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 และกรรมการบริหาร และผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท กริซ ริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

โครงสร้างการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์

โครงสร้างการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และเจ้าหน้าที่บริหาร ตามโครงสร้างสายการบริหารงานดังนี้



ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้มีบทบาทสำคัญในการให้ความเห็นชอบในวิสัยทัศน์ การกิจ กลยุทธ์ ทิศทางและกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ เกี่ยวกับการดำเนินงานและแผนการประกอบธุรกิจ ทั้งระยะสั้นและระยะยาว กำหนดนโยบายการเงินการบริหารความเสี่ยงและภาพรวมองค์กร กำกับดูแลตรวจสอบและประเมินผลการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างมีประสิทธิภาพเป็นไปตามนโยบายและแผนการประกอบธุรกิจที่กำหนดไว้ ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์และข้อบังคับของผู้จัดการกองทรัสต์ มติของที่ประชุมคณะกรรมการผู้จัดการกองทรัสต์ และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

นอกจากนี้ คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ยังมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูลของรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ มีดังต่อไปนี้

- 1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนมติที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethic)
- 2) ในการบริหารกองทรัสต์ฯ ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ี้ รวมทั้งกำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ เช่น การลงทุนของกองทรัสต์ฯ ผลประกอบการของกองทรัสต์ฯ งบประมาณประจำปีและแผนธุรกิจของกองทรัสต์ฯ พิจารณาปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ ผลการดำเนินงานของฝ่ายต่างๆ และพิจารณารายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เป็นต้น
- 3) กำกับดูแล รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานช่วยให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และกฎระเบียบว่าด้วยการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์

- 4) กำกับดูแลการติดตามผลการดำเนินงานด้านต่างๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดและสามารถจัดการอุปสรรคปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม
- 5) พิจารณา กำกับดูแล ให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบควบคุมภายใน รวมถึงระบบการทำงานที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- 6) พิจารณา กำกับดูแล และดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและแผนงานที่สำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ
- 7) พิจารณา กำกับดูแล ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการแต่งตั้งผู้บริหารระดับกรรมการผู้จัดการ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารได้ ปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มความสามารถ และเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ
- 8) พิจารณา กำกับดูแล การประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ
- 9) คณะกรรมการอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการ สามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ
- 10) พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติในเรื่องดังต่อไปนี้
 - 10.1) การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ฯ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ และดำเนินการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ในกรณีที่การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ฯ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - 10.2) การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ฯ และทรัสต์
 - 10.3) การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - 10.4) การคัดเลือกผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ หรือที่ปรึกษาอื่นๆ เป็นต้น
 - 10.5) งบการเงินของกองทรัสต์ฯ ที่ผ่านการสอบทานและตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี
 - 10.6) งบประมาณประจำปีและแผนงานต่างๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ที่ระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในฉบับนี้กำหนดให้คณะกรรมการอนุมัติ
 - 10.7) รายจ่ายพิเศษหรือการลงทุนพิเศษที่อยู่นอกเหนือจากงบประมาณประจำปี ซึ่งฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองทรัสต์ทำเรื่องขออนุมัติ
 - 10.8) ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 11) พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติเกี่ยวกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุน จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ หรือการบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ ของแผนกพัฒนาธุรกิจ และแผนกกำกับการปฏิบัติงาน เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และกฎหมาย รวมทั้งประกาศต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

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

เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณารับทราบและอนุมัติ

เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่อรับทราบ

- 1) ผลประกอบการของกองทรัสต์ฯ
- 2) ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจ ที่กำหนดขึ้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์ ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่ กองทรัสต์ฯ ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นรวมถึงแนวทาง ในการดำเนินการแก้ไขด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์
- 3) แนวทางในการบรรเทาความเสี่ยงหรือเหตุอื่นใดที่อาจมี ผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ
- 4) ระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของผู้จัดการ กองทรัสต์ ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไข

เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่ออนุมัติ

- 1) กำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบ โครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการ ดำเนินธุรกิจ ปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลต่อการจัดหา ประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ
- 2) งบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ฯ แผนธุรกิจประจำปี รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ฯ ประจำปีที่ได้จัดทำ ขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์ด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์
- 3) แนวทางในการดำเนินการรับซื้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่ สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ซึ่งต้องได้รับ การพิจารณาโดยคณะกรรมการ
- 4) รายการระหว่างกันและรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความ ขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ
- 5) เรื่องอื่นใดที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุม ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- 6) เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน ของผู้จัดการกองทรัสต์เองและกองทรัสต์ฯ



กรรมการอิสระ

กรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์มีจำนวน 1 ท่าน ซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ ในการคัดเลือกคณะกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้เห็นสมควรการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
- 2) ไม่เป็น หรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- 3) ไม่มี หรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ หรือผู้บริหารของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- 4) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิตหรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดามารดา คู่สมรส พี่น้องและบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่ได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบริษัทย่อย
- 5) ไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน และไม่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วน

ผู้จัดการของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี

- 6) ไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางการเงินซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 (สอง) ล้านบาทต่อปี จากผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ในกรณีที่ผู้ให้บริการทางวิชาชีพเป็นนิติบุคคล ให้รวมถึงการเป็น ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการ ของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- 7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- 8) ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ และต้องไม่มีลักษณะขาดความน่าไว้วางใจตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เรื่องการกำหนดลักษณะขาดความน่าไว้วางใจของกรรมการและผู้บริหารของบริษัท
- 9) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือ กฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการ หลอกลวง ฉ้อฉล หรือทุจริต
- 10) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์

ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของ กรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์

- 1) พิจารณากำกับดูแล และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูล ในรายงานทางการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ฯ ให้มีความถูกต้องครบถ้วนเพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา
- 2) พิจารณากำกับดูแล และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- 3) พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ฯ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจ ว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์ฯ
- 4) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ฯ
- 5) กำหนดให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้คำแนะนำที่จำเป็นในเรื่องดังต่อไปนี้
 - (1) รายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ฯ
 - (2) จุดอ่อนและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และความคืบหน้าในการแก้ไข

มอบหมายหน้าที่และความรับผิดชอบของ คณะกรรมการผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์

- 1) รับผิดชอบ ดูแล บริหารการดำเนินงาน และ/หรือ การบริหารงานประจำวัน รวมถึงการกำกับดูแลการดำเนินงานโดยรวมของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามกฎระเบียบ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และมติของที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- 2) กำหนดโครงสร้างองค์กร วิธีการบริหารงาน รวมถึงการคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้าง และการเลิกจ้างพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และกำหนดอัตราค่าจ้าง เงินเดือน ค่าตอบแทน โบนัส และสวัสดิการต่างๆ สำหรับพนักงาน
- 3) ดูแลและควบคุมการปฏิบัติงานด้านต่างๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์
- 4) เป็นตัวแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
- 5) มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม ปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของผู้จัดการกองทรัสต์
- 6) มีอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบใดๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- 7) ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ มอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ การมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือ ให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้น จะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์ฯ

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ฯ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

1) หน้าที่โดยทั่วไป

1.1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม และต้องรับผิดชอบอย่างไม่มีข้อจำกัดความรับผิดในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่และ/หรือปฏิบัติหน้าที่ไม่ถูกต้องครบถ้วน

1.2) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

- (ก) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบต่ออันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
- (ข) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าว ต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือนและไม่ทำให้สำคัญผิด
- (ค) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์ฯ

(ง) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ฯ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ฯ และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์ฯ อื่นอยู่ด้วยทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ อื่นนั้น

นอกจากนี้ ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือผู้ลงทุน ดังนี้

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

โดยในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ (3) นี้ ในจำนวนเกินกว่าหนึ่งในสี่ (1 ใน 4) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ ไม่ได้

(จ) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ฯ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว

(ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้

(1) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ฯ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอเพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่น่าพอใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

(2) ในช่วงระยะเวลาก่อนการจัดตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ฯ วิธีการปล่อยเช่า การจัดหา และการจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์ฯ และบริษัทหรือบุคคลต่างๆ เป็นต้น เพื่อให้ทรัสต์สามารถวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ฯ ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องประสานงาน และจัดส่งข้อมูลเอกสารต่างๆ แก่ทรัสต์โดยมีเอกสาร ความถี่ และกำหนดเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเอกสารอื่นใดที่ทรัสต์ร้องขอตามจำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ ภายในกำหนดเวลาอันสมควร

1.3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดชอบที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดจนระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

1.4) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ฯ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอน อสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ฯ เป็นไปอย่างถูกต้อง และมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย

(ข) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ฯ แล้วแต่กรณี

(2) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้

- 1.5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 1.6) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นเพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนสำเร็จลุล่วงไป
- 1.7) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
 - (ข) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- 1.8) ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องจัดทำงบการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- 1.9) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ฯ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- 1.10) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ฯ ต่อทรัสต์สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสตามที่กำหนดใน พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี ให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการหรือดำเนินการตามคำขอของสำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง หรือร้องขอ

- 1.11) หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือก ซื้อ ขาย เช่า เช่าช่วง ให้เช่า หรือให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ฯ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์รับค่านายหน้า หรือ ผลประโยชน์ตอบแทนที่ได้จากการให้บริการ (Soft Commission) หรือผลประโยชน์อื่นใดจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม หรือ ผู้สนับสนุน (Sponsor) ผู้ขายหลักทรัพย์ ผู้ให้บริการ หรือบริษัทนายหน้าเป็นรายได้หรือประโยชน์ของตนเอง
 - 1.12) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ฯ ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ เพื่อผู้ลงทุนและทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ฯ และความเหมาะสมผลของธุรกรรมนั้น
- ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้านี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกันหรือ ได้รับการค้าประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้แก่กัน เป็นต้น
- 1.13) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตน ต้องระบุเรื่องดังกล่าวพร้อมทั้งระบุหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการคัดเลือกผู้รับดำเนินการและหน้าที่ของผู้รับดำเนินการไว้ด้วย ทั้งนี้ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555

2) หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ

2.1) เพื่อให้การดูแลและบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วนโดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้

(ก) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ฯ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ฯ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามกฎหมายและกฎเกณฑ์กำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

(ข) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ฯ ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ

(ค) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องโดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์ฯ กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ฯ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น

(ง) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ฯ (ถ้ามี) เพื่อให้มีผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ

(จ) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ฯ เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมาย กฎเกณฑ์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ฯ กำหนด

(ฉ) การเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามหลักเกณฑ์ที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ฯ

(ช) การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)

(ซ) การตรวจสอบและควบคุมภายใน

(ณ) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน

(ญ) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

2.2) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็นเพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(ก) การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์

(ข) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้

(ค) ในกรณีที่มีการมอบหมายงานที่เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ฯ ต้องมอบหมายให้กับผู้ที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

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

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตน นอกเหนือจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น การมอบหมายให้บุคคลอื่นบริหารทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง ตลอดจนการกำกับและตรวจสอบการดำเนินการของผู้รับดำเนินการ ทั้งนี้ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555

2.3) บริหารจัดการกองทรัสต์ฯ ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

2.4) คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ฯ ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่ง ให้แก่กองทรัสต์ฯ ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ฯ ไปลงทุน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

2.5) ดำเนินการต่างๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ อย่างมีอาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เช่น

(ก) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(ข) กำหนดวงเงินกู้ยืมและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์ฯ

(ง) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์ฯ

(จ) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ฯ

(ฉ) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์ฯ สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม

(ช) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่า และผู้ใช้บริการ (Tenant Mix)

(ซ) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ใช้บริการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า สัญญาใช้บริการ และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

(ฌ) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุน ตลอดจนดูแลและดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนนั้นไม่ถูกนำไปใช้ในการประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

(ญ) จัดการและบริหารพื้นที่ให้เช่า เช่น ควบคุมดูแลการปล่อยเช่าพื้นที่ การเจรจาต่อรองกับผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า การทบทวนอัตราหรือราคาปล่อยเช่า การบอกเลิกหรือต่ออายุสัญญาเช่า เป็นต้น ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการเช่าทำสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปี ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการได้ โดยต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ก่อน และไม่เป็น การตัดสินใจทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์ฯ หากปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเช่าทำสัญญาเช่าดังกล่าวโดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์

(ฎ) ประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีต เพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและการให้บริการพื้นที่จัดทำสัญญาเช่า สัญญาให้บริการพื้นที่ และสัญญาให้บริการที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ที่เหมาะสม และประเมินผลการติดตามเรียกเก็บค่าเช่า ค่าบริการพื้นที่ค่าใช้จ่าย เพื่อบันทึกค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญ หรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)

(ฎ) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคาร สิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือน ไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน

(ฐ) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนเพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่เทียบเคียงได้กับ อุตสาหกรรม

2.6) ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์ฯ มีกรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิ โดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ จะลงทุนใน กรรมสิทธิ์หรือลงทุนในสิทธิการเช่า รวมทั้งสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์ฯ เข้าไปเป็นคู่สัญญามีการจัดทำโดยถูกต้อง ตามกฎหมาย และมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตาม เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว

2.7) จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่ เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ หนังสือเชิญ ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอ ขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกอง ทรัสต์ฯ และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่างๆ ที่มีผลใช้ บังคับกับกองทรัสต์ฯ และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษา ข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถ ตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อยห้า (5) ปี นับแต่ วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว

2.8) จัดทำและเผยแพร่ทางการเงิน รายงานประจำปี และข้อมูล อื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ฯ ให้ถูกต้องครบถ้วนและเผยแพร่ ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกรรมการ และผู้บริหาร ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ฯ ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบ ที่ทำให้มั่นใจได้ว่า ข้อมูลที่เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขาย หน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น ทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่ อื่นใดได้รับการตรวจสอบว่า มีความถูกต้อง ครบถ้วนไม่ขาด

ข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจ ลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมาย ประกาศ และข้อบังคับ ที่เกี่ยวข้องแล้ว

2.9) ดูแลให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและ เพียงพอ ก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่างๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดใน สัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์

2.10) ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ฯ ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมายหรือ แนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กร กำกับดูแลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์

2.11) จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า ร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบ ปีบัญชีซึ่งหมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะ เงินสดของกองทรัสต์ฯ โดยจะจ่ายภายในเก้าสิบ (90) วัน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการ จ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ จะไม่จ่าย ประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

2.12) กำหนดขอบเขตการดำเนินงานหรือการประเมินของ ผู้ประเมินทรัพย์สินในแต่ละปี ให้รวมถึงการตรวจสอบ สภาพทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ โดยเปรียบเทียบกับ ทรัพย์สินที่ตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกันและมีลักษณะ คล้ายคลึงกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ

2.13) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจัดจ้างนายหน้าเพื่อมาทำการช่วย ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในกระบวนการจัดหาผู้เช่า

2.14) ในการลงทุนทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก ทรัสต์จะ มอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีหน้าที่ในการจัดการ ลงทุนทรัพย์สินอื่นตามหลักเกณฑ์ที่ประกาศ สร. 26/2555 และสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด แต่ทั้งนี้ การมอบหมาย ดังกล่าวมิได้เป็นการตัดสินใจของทรัสต์ในการมอบหมายให้ ผู้อื่นดำเนินการจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ ทรัพย์สินหลัก

3) หน้าที่จากการมอบหมายงานบริหารจัดการ อสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

แม้ผู้จัดการกองทรัสต์จะมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ที่เป็นบุคคลภายนอก ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงต้องกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ฯ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยต้องดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

3.1) การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากภายนอกให้เป็นผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด และการบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

- (ก) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในเรื่องความสามารถในการจัดหาผู้เช่า ผู้ใช้บริการ การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น
- (ข) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ฯ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่า และ/หรือค่าบริการพื้นที่ที่เรียกเก็บได้จริงหรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
- (ค) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์ฯ สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ

(ง) จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในระหว่างการสอบบัญชี และให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เป็นต้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ อันเนื่องจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมการปฏิบัติงาน

(จ) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้างผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ เพื่อทดแทนรายเดิม อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ มีการกู้ยืมเงินและสัญญากู้ยืมเงินมีข้อกำหนดในการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยอาศัยเหตุตามที่กำหนดไว้จะกระทำได้อีกก็ต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้กู้ยืมเงินของกองทรัสต์ฯ

3.2 การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ฯ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้ดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการจัดทำหรือพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่าย เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ กำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้แต่ละเดือนและแต่ละปี ควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายเป็นไปตามแผนงบประมาณที่วางไว้ โดยแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่มุ่งใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ฯ และลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดหารายได้และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่าและ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ให้แก่กองทรัสต์ฯ และควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามกลยุทธ์ที่วางไว้
- (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ หรือมีส่วนร่วมในการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ในแต่ละปี
- (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือมีส่วนในการกำหนดนโยบายค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่เพื่อให้อัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่เป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น

- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคาร เพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่เทียบเคียงได้กับอุตสาหกรรม
- (ช) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ฯ ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป
- (ซ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ฯ ได้รับรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการครบถ้วน
- (ณ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่างๆ ให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด
- (ญ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (ฎ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกและประเมินระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการติดตามควบคุม และสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) จัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์ฯ ครบถ้วนถูกต้อง
- (2) ไม่เรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ฯ มากเกินความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดให้เรียกเก็บได้ และ
- (3) มีการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถใช้จัดหาผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

สรุปข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อบริษัท	บริษัท กริซแมนเนจเม้นท์ จำกัด
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	18 ธันวาคม 2556
ที่ตั้งของบริษัท	591 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
การติดต่อบริษัท	โทรศัพท์: 02-261-0261
ทุนจดทะเบียน	25,000,000 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	บริหารจัดการอาคารสำนักงาน
โครงสร้างผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	1. บริษัท กริซบุริโฮลดิ้ง จำกัด (ร้อยละ 70.00)
รายชื่อกรรมการ	1. นายประสาน กริซ บุรี 2. นางประไพร์ บุรี 3. นางสาวปนิษฐา บุรี 4. นายปิธิภัทร บุรี
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1. หน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ดูแล และบำรุงอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินใดๆ ตามที่จำเป็นให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อประโยชน์ในการบริการ บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ อำนวยความสะดวกให้กับทรัสต์บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ และผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ตามที่เกี่ยวข้องจำเป็นและเหมาะสม ดำเนินการใดร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์ฯ ได้มาซึ่งใบอนุญาต และ/หรือเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ จัดหาผู้เช่าเพื่อเช่าพื้นที่โครงการ ประสานงานรวมถึงเจรจากับผู้เช่าในการเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่ หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับโครงการ จัดส่งรายได้ นำส่งค่าใช้จ่าย และชำระเงินใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ รวมถึงบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ให้ความช่วยเหลือให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่

ผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขออย่างสมเหตุสมผลในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะขาย โอน ให้เช่า โอนสิทธิการเช่า หรือจำหน่าย (ถ้ามี) ไม่ว่าโดยวิธีใดๆ ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่น ติดต่อประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนและที่ดินอันเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ มีหน้าที่ต้องชำระ ภาษีหัก ณ ที่จ่ายอันเนื่องจากการบริหารจัดการโครงการ และ/หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และ/หรือการบริหารจัดการโครงการ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการ และ/หรือประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ และให้ความช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ในการจัดการให้ผู้เช่าของทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ได้รับบริการ สาธารณูปโภคต่างๆ ในโครงการ ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เพื่อให้การบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามโครงการจัดการกองทรัสต์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

2. การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

จัดให้มีบัญชีและรายงานต่างๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจาก กองทรัสต์ฯ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายงานรับชำระหนี้ประจำวัน รายงานสรุปค่าจอตลอดประจำวัน รายงานลูกหนี้ค้างชำระ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือน รวมทั้งเอกสารหลักฐานใดๆ ที่เกี่ยวกับรายได้จากการดำเนินงานสุทธิ (Gross Property Operating Revenue) และค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ (Operating Expenses) ของกองทรัสต์ฯ เพื่อจัดส่งบัญชี รายงาน และเอกสารดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ภายในระยะเวลาตามที่กำหนด ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามหลักการบัญชีที่เป็นที่รับรองโดยทั่วไป โดยจะแบ่งแยกทรัพย์สิน และ/หรือ ดอกผลใดๆ ที่เกิดจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ และ/หรือ ทรัพย์สินใดๆ ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับไว้ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือพึงรับไว้ในนามกองทรัสต์ฯ ออกจากทรัพย์สินของตน และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชี และการบันทึกบัญชี เป็นระยะเวลาอย่างน้อยตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และบุคคลที่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ได้รับมอบหมายเข้าตรวจสอบ และอำนวยความสะดวกในการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ตามที่ร้องขอ

3. การตลาด

ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อพัฒนาและจัดให้มีแผนการโฆษณา แผนการส่งเสริมการขาย สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน ซึ่งต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์

ข้อมูลติดต่ออื่นๆ

ผู้สอบบัญชี

ชื่อ สำนักงาน อีวาย จำกัด
ที่อยู่ ชั้น 33 เลอริชดา ออฟฟิส คอมเพล็กซ์
เลขที่ 193/136-137 ถ.รัชดาภิเษก แขวงคลองเตย
กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์ 0-2264-9090
เว็บไซต์ www.ey.com

นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

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

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่ เลขที่ 175 ชั้น 19 อาคารสารคดีที่ท่าเวอร
ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ
10120
โทรศัพท์ 0-2624-6400
เว็บไซต์ www.jll.co.th

ภาพรวมธุรกิจ นโยบาย และแหล่งที่มาของรายได้

ภาพรวมธุรกิจของกองทรัสต์ฯ

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย โดยผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) เป็นผู้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ฯ และมอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัท ภิรัช แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ซึ่งหน้าที่ดังกล่าวได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้กำหนดไว้ รวมทั้งการติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่และจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าบริการอื่นๆ เพื่อนำส่งให้แก่กองทรัสต์ฯ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ การให้เช่าชมสถานที่และการเจรจากับผู้ที่สนใจโดยตรง ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์

กลยุทธ์ของผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีกลยุทธ์ในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน เพื่อผลักดันให้ธุรกิจให้เช่าและบริการพื้นที่อาคารสำนักงานสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์ฯ และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยบริษัทมีนโยบายและกลยุทธ์ที่สำคัญในการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้

1. ด้านการบริหารทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ โดยในแต่ละปีจะมีการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ฯ ในอดีตเพื่อให้กองทรัสต์ฯ ได้รับกำไรจากการดำเนินงานตามเป้าหมายที่กำหนด อย่างไรก็ตาม ภายใต้อุปสรรคของการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ไม่เป็นไปตามเป้าหมาย

ที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุรวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานเพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่คาดหวัง

2. การกำหนดอัตราค่าเช่าให้เหมาะสมและมีความสอดคล้องกับสถานการณ์ทางการตลาด
3. การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงาน และเน้นการให้บริการเป็นสำคัญเพื่อให้ผู้เช่าได้รับความสะดวก และเป็นการรักษารฐานของลูกค้า พร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
4. การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน โดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน ให้อยู่ในสภาพดีอย่างสม่ำเสมอ
5. กองทรัสต์ฯ มุ่งเน้นการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงานให้เช่าที่มีความโดดเด่นทางคุณภาพ และทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพ สามารถเดินทางได้สะดวกทั้งระบบขนส่งสาธารณะและทางรถยนต์ เพื่อให้ทางกองทรัสต์ฯ มีผลประกอบการที่ดี และผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนอยู่ในระดับที่ดีอย่างยั่งยืน

ทั้งนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้ที่จะจัดการงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า และจัดเก็บค่าเช่าเพื่อนำส่งกองทรัสต์ฯ ตลอดจนการจัดให้มีการบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ

การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์ฯ และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

ทั้งนี้ รูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน ได้แก่

1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทรัสต์ฯ ได้รับจากการปล่อยเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน และพื้นที่ร้านค้าให้แก่ผู้เช่าโดยตรง ซึ่งผู้เช่านำพื้นที่อาคารสำนักงานไปประกอบกิจการของตนเอง โดยกองทรัสต์ฯ คิดค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าตามขนาดของพื้นที่โดยสัญญามาตรฐานที่ทำสัญญากับผู้เช่ามีอายุสัญญา 3 ปี โดยผู้เช่าชำระค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายเดือนให้แก่กองทรัสต์ฯ

ข้อมูลประเภทธุรกิจของผู้เช่าในโครงการ

ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนผู้เช่า (ราย)	พื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
สินค้าอุปโภคบริโภค	42	27,705	56.02
ที่ปรึกษาและบริการ	40	14,479	29.27
สถาบันการเงิน	9	3,056	6.18
หน่วยงานราชการ	2	1,849	3.74
สินค้าอุตสาหกรรม และการก่อสร้าง	4	1,299	2.63
ค้าปลีก	3	581	1.17
รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่า	100	48,969	99.01
พื้นที่ว่าง		491	0.99
รวมทั้งสิ้น		49,460	100.00

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 พื้นที่เช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ประกอบด้วย พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ รวมถึงพื้นที่เช่าตามหนังสือแสดงเจตนารมณ์ในการเช่าและการบริการ

2) รายได้อื่น

รายได้อื่นประกอบด้วย รายได้ค่าที่จอดรถ ค่าแอร์ล่วงหน้า ค่าสาธารณูปโภคที่เรียกเก็บจากผู้เช่า รายได้จากการบริการ รายได้จากการส่งเสริมการขายและค่าโฆษณา (ส่วนแบ่งกำไรจากรายได้ของสื่อจอภาพแอลซีดี) รายได้จากการให้เช่าและให้บริการพื้นที่งานระบบโทรคมนาคม รายได้ค่าปรับ ค่าบำบัดน้ำเสีย และค่าทำบัตรผ่านเข้าออกอาคาร

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โครงการมีผู้เช่าในธุรกิจที่หลากหลาย มีการกระจายตัวของผู้เช่าทั้งในด้านของประเภทธุรกิจ และขนาดพื้นที่เช่า โดยไม่ได้มีการพึ่งพิงผู้เช่ารายใดรายหนึ่งอย่างเป็นนัยสำคัญ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าในกลุ่มธุรกิจสินค้าอุปโภคบริโภคโดยมีพื้นที่เช่ารวม 27,705 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 56.02 อันดับที่สองคือผู้เช่าในกลุ่มธุรกิจที่ปรึกษาและบริการคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 29.27 และผู้เช่าในกลุ่มธุรกิจสถาบันการเงิน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6.18 โดยมีรายละเอียดแสดงได้ดังนี้

นอกจากนี้ ข้อมูลอายุสัญญาเช่าที่จะครบอายุในแต่ละช่วงเวลา สามารถแสดงได้ ดังตารางต่อไปนี้

ตารางผู้เช่าแบ่งตามปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า	พื้นที่เช่าของผู้เช่าที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่าที่ครบกำหนดอายุในแต่ละปีเทียบกับพื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	จำนวนผู้เช่าที่ครบกำหนดอายุ ¹ (ราย)
2562	266	0.54	2
2563	4,806	9.72	16
2564	23,364	47.24	51
2565	20,533	41.51	36
รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่า	48,969	99.01	105
พื้นที่ว่าง	491	0.99	-
รวม	49,460	100.00	105

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยพื้นที่เช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ประกอบด้วย พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ รวมถึงพื้นที่เช่าตามหนังสือแสดงเจตนาธรรมในการเช่าและการบริการ

¹ ผู้เช่าบางรายได้ทำสัญญาเช่ามากกว่า 1 สัญญา ซึ่งแต่ละสัญญามีช่วงเวลาครบกำหนดอายุสัญญาเช่าที่แตกต่างกัน อย่างไรก็ตามในตารางข้างต้นจะจัดกลุ่มตามปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าของสัญญาฉบับที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่กว่า

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปีบัญชี 2562 ของโครงการเท่ากับ ร้อยละ 98.9 และอัตราค่าเช่าที่ผู้เช่ามีการทำสัญญาในปี 2562 อยู่ในช่วงประมาณ 953 - 1,350 บาท/ตร.ม./เดือน และมีอัตราเติบโตของค่าเช่าต่อสัญญาอยู่ในช่วงประมาณร้อยละ 12 - 20 ของอัตราค่าเช่าสัญญาเดิม

รายละเอียดของผู้เช่าที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ฯ

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) (“ธนาคารกสิกรไทย”) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งถือหุ้นใน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (“บลจ.กสิกรไทย”) (“ทรัสต์”) ประมาณร้อยละ 99.99 ดังนั้นธนาคารกสิกรไทยจึงเป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับ ทรัสต์ และธนาคารกสิกรไทยได้เข้าทำสัญญาเช่าและบริการกับ กองทรัสต์ฯ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ธนาคารกสิกรไทยในฐานะผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าและบริการเพื่อประกอบธุรกิจบนที่ตั้งโครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ พื้นที่ประมาณ 1,640 ตารางเมตร มีกำหนดระยะเวลาเช่าและบริการ 3 ปี โดยเงื่อนไขการเช่าและบริการ รวมถึงอัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปในมาตรฐานเช่นเดียวกับที่กองทรัสต์ฯ ได้เสนอให้กับผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายอื่นของโครงการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวแล้ว เห็นว่าธุรกรรมดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ฯ และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ และมีได้ขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ธนาคารกสิกรไทยเป็นบริษัทขนาดใหญ่ ประกอบกับอยู่ในกลุ่มธุรกิจการเงินการธนาคาร จึงทำให้สัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าทางด้านการเงินการธนาคารในโครงการให้มีสัดส่วนที่เพิ่มมากขึ้น ซึ่งเป็นผลให้ส่วนผสมผู้เช่า (Tenant Mix) มีสัดส่วนการกระจายตัวที่ดีขึ้น โดยเงื่อนไขการเช่าและบริการรวมถึงอัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปในมาตรฐานเช่นเดียวกับที่กองทรัสต์ฯ ได้เสนอให้กับผู้เช่าพื้นที่รายอื่นของโครงการ

เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงาน ของทรัสต์ฯ

ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ฯ

กองทรัสต์ฯ มีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ ดังนี้

ปี 2561



BOFFICE ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรม
ในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2561 โดยมี
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ทำหน้าที่เป็น
ทรัสต์ และบริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็น
ผู้จัดการกองทรัสต์



เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2561 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าลงทุนครั้งแรก
ในสิทธิการเช่าของโครงการภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์
มูลค่าลงทุนรวม 6,605 ล้านบาท (ไม่รวมมูลค่าภาษีที่เกี่ยวข้อง)



เมื่อวันที่ 23 มกราคม 2561 BOFFICE ได้เริ่มซื้อขายหน่วยทรัสต์
เป็นวันแรก

ปี 2562



เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2562 BOFFICE ได้จัดประชุมวิสามัญ
ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2562 เพื่อพิจารณาอนุมัติจาก
ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ในการอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่
จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ฯ ในการเพิ่มทุน การอนุมัติ
การเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ในโครงการอาคารสำนักงานภิรัชทาวเวอร์
แอท ไบเทค โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่
การอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์
ที่ออกขายและเสนอขายเพิ่มเติม และการอนุมัติการกู้ยืมเงิน
และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมจากสถาบัน
การเงิน ได้มติดอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็น
เอกฉันท์



เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2562 BOFFICE ได้จัดประชุมวิสามัญ
ผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2562 เพื่อพิจารณาอนุมัติการแก้ไข
เพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับเหตุในการ
ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ และได้มติดอนุมัติจากที่ประชุม
ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นเอกฉันท์

รายละเอียดทรัพย์สินหลักที่ลงทุน

อาคารสำนักงานภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์

อาคารสำนักงานภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ เป็นอาคารสำนักงานซึ่งถูกพัฒนาขึ้นเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ Mixed-Use Commercial Complex บนถนนสุขุมวิทตอนต้นที่ประกอบไปด้วยอาคารสำนักงาน และศูนย์การค้าอยู่ในพื้นที่โครงการเดียวกันอย่างลงตัว โดยในพื้นที่ของโครงการ Mixed-Use Commercial Complex ประกอบด้วย 4 อาคาร ได้แก่ (1) อาคารสำนักงานภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ (2) อาคารเดอะกลาสควอเทียร์ (3) อาคารเดอะวอเตอร์ฟอลควอเทียร์ และ (4) อาคารเดอะฮิลล์ควอเทียร์ ซึ่งเป็นการลงทุนในพื้นที่อาคารสำนักงานภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และพื้นที่ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินงานอาคารสำนักงานซึ่งเป็นพื้นที่บางส่วนในอาคารเดอะกลาสควอเทียร์ และอาคารเดอะวอเตอร์ฟอลควอเทียร์ รวมถึงการเข้ารับโอนกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภค และสิ่งหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานอาคารสำนักงาน โดยกองทรัสต์ฯ ไม่เข้าลงทุนในพื้นที่ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์การค้า ดิ เอ็มควอเทียร์ และพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันระหว่างอาคารสำนักงาน และศูนย์การค้า โดยมีตำแหน่งที่ตั้งและรายละเอียดของแต่ละอาคาร ตามแผนภาพดังนี้



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

ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม

อาคารสำนักงานภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ ตั้งอยู่เลขที่ 689 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร มีพื้นที่ด้านหน้าโครงการติดกับถนนสุขุมวิท ซึ่งอยู่ระหว่างซอยสุขุมวิท 35 และซอยสุขุมวิท 39 โดยทำเลดังกล่าวถือว่าตั้งอยู่ใจกลางเขตธุรกิจที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร และอยู่ติดกับบริเวณรถไฟฟ้า (BTS) สถานีพร้อมพงษ์ ซึ่งมีทางเชื่อมต่อเข้าสู่ตัวอาคารผ่านบริเวณชั้น M ของศูนย์การค้า ดิ เอ็มควอเทียร์ และเชื่อมต่อมายังบริเวณพื้นที่ล็อบบี้ (Lobby) ของอาคารสำนักงานได้โดยตรง อีกทั้ง โครงการยังมีทำเลที่อยู่ใกล้กับรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) สถานีสุขุมวิท ซึ่งเป็นสถานีหลักที่มีทางเชื่อมต่อโดยตรงกับรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) สถานีโศก 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 และพื้นที่สโบบีส่วนสำนักงาน เป็นต้น พื้นที่จอดรถส่วนสำนักงาน (ซึ่งตั้งอยู่ภายในอาคารเดอะวอเตอร์พอลควอเทียร์ ชั้น 2M ชั้น 3 และชั้น 3M) พื้นที่สำหรับงานระบบสาธารณูปโภคของส่วนสำนักงาน (ซึ่งเป็นพื้นที่บางส่วนภายในอาคารเดอะวอเตอร์พอลควอเทียร์ และอาคารสำนักงานกรีฑาเวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์) รวมถึงระบบสาธารณูปโภคของส่วนที่ใช้ประโยชน์ร่วมกับศูนย์การค้า ดี เอ็มควอเทียร์ (ซึ่งตั้งอยู่ภายในอาคารเดอะวอเตอร์พอลควอเทียร์ บริเวณบางส่วนของชั้น BB ชั้น B ชั้น G และชั้น 5M) กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการกรีฑาเวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ได้แก่ กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ประเภทงานระบบสาธารณูปโภคในส่วนของอาคารสำนักงาน 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. 2562	6,489,000,000 บาท (ประเมินโดย บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด)
ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน	
ที่ตั้ง	689 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	โครงการอาคารสำนักงานกรีฑาเวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ตั้งอยู่บนที่ดิน 13 ไร่ 32 ตารางวา ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท กริซบูรี จำกัด
เจ้าของกรรมสิทธิ์อาคาร	อาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท กริซบูรี จำกัด
ประเภทการใช้งาน	อาคารสำนักงานให้เช่า
พื้นที่รวม (Gross Floor Area)	94,853 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่สำนักงานให้เช่า พื้นที่ส่วนกลางส่วนสำนักงาน พื้นที่จอดรถส่วนสำนักงาน พื้นที่สำหรับงานระบบสาธารณูปโภค และพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ
พื้นที่เช่าสุทธิ (Net Leasable Area)	49,460 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่สำนักงานให้เช่า 49,164 ตารางเมตร พื้นที่ระเบียง 232 ตารางเมตร และพื้นที่ร้านค้าปลีกให้เช่า 64 ตารางเมตร
ปีที่สร้างเสร็จ	ปี 2558
ลักษณะจัดหาผลประโยชน์	จัดหาผลประโยชน์ด้วยการให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย และให้บริการที่เกี่ยวข้องการให้เช่าทรัพย์สินที่เช่า
ประเภทของกลุ่มลูกค้า	กลุ่มผู้เช่าที่มีความหลากหลายทั้งในด้านของประเภทธุรกิจหรือบริการ
รายได้ค่าเช่าและบริการปี 2562	637,532,359 บาท
ข้อจำกัดหรือภาระผูกพัน	ภายใต้สัญญากู้เงิน กองทรัสต์ฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนด

มูลค่าที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้าย

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าล่าสุดโดยบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) เนื่องจากสามารถสะท้อนถึงศักยภาพของทรัพย์สินในการก่อให้เกิดรายได้ ซึ่งวิธีดังกล่าวใช้วิธีการประมาณการกระแสเงินสดของทรัพย์สินที่คาดว่าจะได้ในอนาคตตลอดอายุสิทธิการเช่า และคำนวณคิดลดกระแสเงินสดในอนาคตมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน

สรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ดังนี้

ผู้ประเมิน	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ (Income Approach)
ระยะเวลาที่ใช้ในการประเมินมูลค่า	25 ปี 4 เดือน นับจากวันที่ประเมินจนถึงวันสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2587 (ตามระยะเวลาสิทธิการเช่าคงเหลือ)
วันที่ประเมิน	1 มิถุนายน พ.ศ. 2562
วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน	27 พฤษภาคม พ.ศ. 2562
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	6,489,000,000 บาท
สมมติฐานที่สำคัญ	
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ประมาณการ ม.ย. 2562 - ธ.ค. 2562)	- พื้นที่สำนักงาน 1,020 บาท/ตารางเมตร/เดือนสำหรับพื้นที่ต่อสัญญาและพื้นที่ว่าง (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 4 ทุกปี)
และอัตราการปรับค่าเช่าตั้งแต่ปี 2563	- พื้นที่ร้านค้าปลีก 1,650 บาท/ตารางเมตร/เดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 12 ทุก 3 ปี)
อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	- พื้นที่สำนักงาน 97% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด - พื้นที่ร้านค้าปลีก 100% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.0

หมายเหตุ : ค่าสาธารณูปโภคปรับร้อยละ 3 ต่อปีนับตั้งแต่ประมาณการปี 2562 ค่าใช้จ่ายสำรองสำหรับปรับปรุงอาคาร อยู่ที่ร้อยละ 2 - 2.5% ของรายได้รวม และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ระบุอัตราไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

นโยบายการกู้ยืมเงิน

นโยบายการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์ฯ อาจกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม โดยจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงิน หรือการก่อภาระผูกพันตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ต้องเป็นการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

- 1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
- 2) นำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ
- 3) นำมาใช้ในการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์
- 4) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ฯ หรือที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ
- 5) ชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์ฯ
- 6) เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินจะกระทำโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ มีกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าตามวัตถุประสงค์ที่ 3) หรือเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วที่กองทรัสต์ฯ มีกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าตามวัตถุประสงค์ที่ 4) กองทรัสต์ฯ จะต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่า

ในส่วนของอัตราส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ฯ กองทรัสต์ฯ มีข้อจำกัดในการกู้ยืมเงินได้ไม่เกินอัตราส่วนร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ และในกรณีที่กองทรัสต์ฯ มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment grade) มูลค่าการกู้ยืมจะไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ

ซึ่งการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนนั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เนื่องจากกองทรัสต์ฯ จะได้รับประโยชน์จากต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ฯ ที่ต่ำลงเมื่อเทียบกับการลงทุนในทรัพย์สินโดยใช้เงินที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่นักลงทุนเพียงอย่างเดียว

สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมและรายละเอียดการวางหลักประกันการกู้ยืมเงิน

การลงทุนของกองทรัสต์ฯ ในปัจจุบันนั้นใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารกลีกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกันทางธุรกิจ และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องระหว่างทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ กับผู้ให้กู้หรือระหว่างคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญเบื้องต้น ดังต่อไปนี้

ตารางสรุปรายละเอียด เงื่อนไข การกู้ยืมเงินของทรสส์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์rixออฟฟิศ

ผู้ให้กู้	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด กระทำการแทนในฐานะทรัสต์ของทรสส์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์rixออฟฟิศ
วงเงินกู้ (ล้านบาท)	1,720 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยในอัตรา MLR (Minimum Loan Rate) ลบอัตราร้อยละที่ระบุตามสัญญากู้ยืมเงิน
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้	ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ไม่เกิน 5 ปีนับแต่วันเบิกถอนเงินกู้ครั้งแรก
การชำระเงินต้นของวงเงิน	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> 1. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาเช่าพื้นที่โครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ 2. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนงานระบบ หรือระบบสาธารณูปโภค เครื่องมือ รวมถึงอุปกรณ์ต่างๆ และ/หรือสิทธิเรียกร้องภายใต้สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์โครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ 3. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาให้บริการพื้นที่ส่วนกลาง 4. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาให้บริการสาธารณูปโภค 5. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาให้บริการพื้นที่จอดรถ 6. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ 7. การสลักหลังกรมธรรม์ประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท (Property All Risk Insurance) และกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของโครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ยกเว้นประกันภัยความรับผิดของต่อบุคคลภายนอก โดยระบุชื่อผู้ให้กู้เป็นผู้รับประโยชน์ร่วม (Co-Beneficiary) และ/หรือ เป็นผู้เอาประกันร่วม (Co-Insured)

สถานะของการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบบัญชีปี 2562

จำนวนเงินต้นคงค้าง (บาท)	1,720,000,000
มูลค่าสินทรัพย์รวม (บาท)	6,963,658,604
อัตราส่วนหนี้สินเงินกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (ร้อยละ)	24.70
การปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินของสัญญากู้ยืมเงิน (Financial Covenants)	กองทรัสต์ฯ ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงิน ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการ จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

รายงานเศรษฐกิจของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (Office of The National Economic and Social Development Council; NESDB) รายงานว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2562 ขยายตัวร้อยละ 2.4 ลดลงจากเศรษฐกิจไทยในปี 2561 อันเนื่องมาจากมูลค่าการส่งออกลดลงร้อยละ 3.2 การบริโภคภาคเอกชนและการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 4.5 และร้อยละ 2.2 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 0.7

ส่วนในปี 2563 NESDB คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 1.5-2.5 ชะลอตัวลงจากปี 2562 ตามข้อจำกัดจากการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) ปัญหาภัยแล้ง และความล่าช้าของงบประมาณ ทั้งนี้ยังมีปัจจัยสนับสนุนประกอบด้วย

- 1) การปรับตัวดีขึ้นอย่างช้าๆ ของเศรษฐกิจและการค้าโลก ตามการลดลงของแรงกดดันจากมาตรการกีดกันการค้าและความเสี่ยงจาก การแยกตัวของสหราชอาณาจักรแบบไร้ข้อตกลง
- 2) การขยายตัวในเกณฑ์ที่น่าพอใจของ การใช้จ่ายภาคครัวเรือน และการลงทุนภาคเอกชนและภาครัฐ
- 3) แรงขับเคลื่อนจากมาตรการภาครัฐ และ
- 4) ฐานการขยายตัวที่ต่ำในไตรมาสสุดท้ายของปี 2562

นอกจากนี้ ในวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2563 คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ได้ประกาศลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายร้อยละ 0.25 ต่อปี จากร้อยละ 1.25 เป็นร้อยละ 1.00 ต่อปี

ภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์

ส่วนพาณิชย์กรรมประเภทอาคารสำนักงาน

จากบทวิจัยของบริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด อุตสาหกรรมอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครไตรมาสที่ 4 ปี 2562 มีอุปทานของอาคารสำนักงานอยู่ที่ 8.8 ล้านตร.ม. ซึ่งในไตรมาสนี้มีอาคารสำนักงานที่สร้างแล้วเสร็จจำนวน 35,110 ตร.ม. (อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ นอร์ทปาร์ค และ โครงการซัมเมอร์ ลาซาล เฟส 1) และไตรมาสนี้มีอาคารสำนักงานอยู่ระหว่างก่อสร้างที่คาดว่าจะแล้วเสร็จในระหว่างปี 2563 ถึงปี 2565 ประมาณพื้นที่ 1.3 ล้านตร.ม. โดยเป็นอาคารสำนักงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District: CBD) ประมาณร้อยละ 50 ของพื้นที่ทั้งหมด ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานเกรดเอร้อยละ 70 อาทิเช่น โครงการเดอะ พาร์ค (The PARQ) บนถนนพระราม 4 และโครงการวัน แบงค็อก เฟส 1 (One Bangkok Project Phase 1)

กราฟอุปทานอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

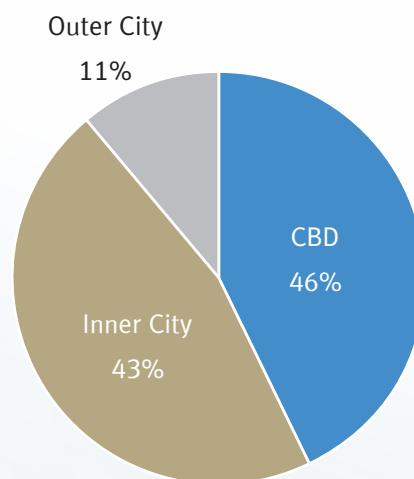


ที่มา : ฝ่ายวิจัย, บจ. คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

และมีอุปทานอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาสที่ 4 ปี 2562 ทั้งหมดประมาณ 8.8 ล้านตร.ม. โดยเป็นพื้นที่สำนักงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) อยู่ที่ร้อยละ 46 ของพื้นที่ทั้งหมด และพื้นที่สำนักงานในย่านเมืองชั้นใน (Inner City) อยู่ที่ร้อยละ 43 และพื้นที่สำนักงานในย่านเมืองชั้นนอก (Outer City) อยู่ที่ร้อยละ 11

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2562 มีอัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครร้อยละ 95.9 โดยย่านสุขุมวิทเป็นพื้นที่ที่มีอัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานสูงสุดในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) อยู่ที่ร้อยละ 97.4 ส่วนค่าเช่าเสนอขายอาคารสำนักงานเกรดเอในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) เฉลี่ยอยู่ที่ 1,112 บาท/ตร.ม./เดือน และมีอัตราเติบโตของค่าเช่าเสนอขายเฉลี่ยร้อยละ 5 ถึง 10 เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา โดยส่วนใหญ่บริษัทไทยและบริษัทต่างประเทศในกรุงเทพมีความสนใจในการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเกรดเอ และปี ที่อยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD)

กราฟอุปทานอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร



ที่มา : ฝ่ายวิจัย, บจ. คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

ปัจจัยความเสี่ยง

1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ฯ

กองทรัสต์ฯ อาจเผชิญความเสี่ยงอุปทานของพื้นที่สำนักงานให้เช่าในอนาคต ทั้งจากการเพิ่มขึ้นของอาคารสำนักงานให้เช่าแห่งใหม่นอกเหนือจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งการเพิ่มขึ้นของอุปทานดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อให้ผู้เช่าพื้นที่ย้ายสำนักงานไปอยู่ในอาคารสำนักงานแห่งใหม่ อันจะส่งผลกระทบต่ออัตราการเช่าพื้นที่ การต่อรองอัตราค่าเช่าพื้นที่ และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ อย่างไรก็ตามด้วยทำเลที่ตั้งของโครงการตั้งอยู่ในศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร (Central Business District; CBD) สภาพแวดล้อมที่โดดเด่นของโครงการ และตัวอาคารเชื่อมต่อโดยตรงกับระบบขนส่งสาธารณะรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) สถานีพร้อมพงษ์ ทำให้ทรัพย์สิน มีข้อได้เปรียบ และมีความสามารถในการแข่งขันที่โดดเด่นเมื่อเปรียบเทียบกับอาคารสำนักงานอื่น

2) ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการผิดนัดชำระค่าเช่าและ/หรือค่าบริการ และ/หรือยอมเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนด ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

ค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการที่กองทรัสต์ฯ ได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการเป็นรายได้หลักของกองทรัสต์ฯ อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการผิดนัดชำระค่าเช่าและ/หรือค่าบริการ และ/หรือเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนด โดยเฉพาะอย่างยิ่งความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายย่อยขอยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด พร้อมกันจำนวนหลายราย หรือในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหญ่ขอยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด และหากกองทรัสต์ฯ ไม่สามารถหาผู้เช่าและผู้รับบริการรายใหม่มาเพื่อทดแทนพื้นที่ว่างเหล่านี้ได้ และไม่ว่าจะเพราะเหตุที่ผู้รับบริการไม่ส่งมอบพื้นที่ตามเงื่อนไขสัญญาหรือด้วยเหตุที่หาผู้เช่ารายใหม่ไม่ทัน กรณีดังกล่าวย่อมส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ฯ รวมถึงความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นด้วยทรัสต์ ทั้งนี้เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นจากการผิดนัดชำระค่าเช่าและ/หรือค่าบริการ และ/หรือยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนดที่ผ่านมาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการให้ความสำคัญกับการคัดกรองผู้เช่าที่มีศักยภาพในการดำเนินธุรกิจ ทั้งเรื่องสถานะทางการเงินที่มั่นคงของผู้เช่า มีประวัติที่น่าเชื่อถือ และได้รับการยอมรับ อีกทั้งยังให้ความสำคัญกับการคัดเลือกกลุ่มธุรกิจของผู้เช่าให้มีความหลากหลาย เพื่อให้ส่วนผสมผู้เช่า (Tenant Mix) มีการกระจายตัวที่เหมาะสม ทั้งในด้านของประเภทธุรกิจหรือบริการ และขนาดของพื้นที่เช่ารวมถึงในกรณีที่สัญญาเช่าและ/หรือบริการใกล้จะสิ้นสุดลง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีการเจรจากับผู้เช่าเพื่อพิจารณาการต่อสัญญาล่วงหน้า



3) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืม

เนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สิน และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน จึงอาจมีความเสี่ยงซึ่งเกิดจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากความผันผวนและสถานะทางเศรษฐกิจอัตราดอกเบี้ยในส่วนที่เป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวอาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุสัญญาเงินกู้ ซึ่งทำให้ดอกเบี้ยสูงขึ้นและอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ มีความสามารถที่จะสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์ฯ อย่างต่อเนื่อง ประกอบกับกองทรัสต์ฯ มีอัตราส่วนการกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวมอยู่ในระดับที่ต่ำ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีอัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ อยู่ที่ประมาณร้อยละ 24.70 โดยมาจากเงินกู้จากสถาบันการเงินประมาณ 1,720 ล้านบาท รวมถึงผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการพิจารณาและติดตามปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการใช้เงินของกองทรัสต์ฯ ซึ่งรวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอเพื่อที่จะสามารถประเมินความเสี่ยงและเลือกดำเนินการตามความเหมาะสมกับสถานการณ์ปัจจุบัน อาทิเช่น การพิจารณา Refinancing หาเงินทุนมาชำระเงินต้นคืนและดอกเบี้ย ทำให้ดอกเบี้ยในสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่ลดลงเมื่อเทียบกับดอกเบี้ยในสัญญาเงินกู้ฉบับเดิม และในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing) กองทรัสต์ฯ อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้ข้อตกลงในสัญญาเงินกู้ยืมฉบับใหม่ที่ต่ำกว่าข้อตกลงในสัญญาเงินกู้ยืมฉบับเดิมหรือในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอาจมีข้อสัญญาบางประการซึ่งจำกัดการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

นอกจากนั้น กองทรัสต์ฯ ยังอาจมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการชำระคืนดอกเบี้ย และ/หรือเงินต้น ไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมด อันเป็นเหตุให้ผิดสัญญาเงินกู้ และ/หรือ ข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจนำไปสู่เหตุการณ์ที่ทำให้เกิดเหตุผิดนัด ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องได้รับเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์ฯ มีเงินสดหรือสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระเงินกู้ยืมได้ ดังนั้น กองทรัสต์ฯ อาจพิจารณาหาแหล่งเงินทุนอื่นมาชำระหนี้หรือหาทางเลือกอื่น เช่น การทำสัญญาเงินกู้ยืมมาชำระหนี้ การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ การขายทรัพย์สินบางส่วนเพื่อนำมาชำระหนี้ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกที่เป็นประโยชน์ของผู้ถือหน่วยและกองทรัสต์ฯ สูงสุด

4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศกรรมและภัยโจรกรรม

ภัยธรรมชาติ อุทกภัย ภัยโจรกรรม และอุบัติเหตุอื่นๆ อาจเกิดขึ้นได้แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นน้อยแต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สิน อาจสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ และอาจก่อให้เกิดความสูญเสียและเสียหายแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้พื้นที่ในทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ฯ ได้มีการจัดทำประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สิน โดยมีความคุ้มครองความเสียหายโดยอุบัติเหตุและจากภัยธรรมชาติต่างๆ เช่น ภัยไฟไหม้ ภัยฟ้าผ่า ภัยแผ่นดินไหว อุทกภัย ภัยโจรกรรม ไวรัสสำหรับทรัพย์สิน และให้ขยายความคุ้มครองไปถึงภัยเครื่องจักรหยุดชะงัก (Machinery Breakdown) การระเบิดของหม้อไอน้ำ ภัยกระเจก ทั้งนี้ ความคุ้มครองตามกรมธรรม์ภัยดังกล่าวข้างต้น อาจมีข้อจำกัดขอบเขตความรับผิดโดยบริษัทรับประกันภัย และไม่รวมถึงภัยที่เกิดจากการฉ้อโกง ความไม่ซื่อสัตย์มลภาวะ ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ และอินเทอร์เน็ต ภัยการเคลื่อนไหวที่เกี่ยวกับการเมือง ภัยสงครามและการก่อการร้าย มาตรการคว่ำบาตร และการก่อความไม่สงบของประชาชน นอกจากนี้ เพื่อเตรียมพร้อมรับมือสถานการณ์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จัดให้มีการฝึกซ้อมแผนหนีไฟประจำปีเพื่อเตรียมพร้อมรับมือเหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้นด้วย

5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัย
ในกรณีที่ทรัพย์สินเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับ
ผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์ฯ อาจสูญเสีย

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านการ
ดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลัก แม้ว่ากอง
ทรัสต์ฯ จะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินดังกล่าวอย่าง
เพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมาย
และสัญญาที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่อัตราเงินชดเชยในกรณีที่
ทรัพย์สินหลักที่เกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทาง
เศรษฐกิจที่กองทรัสต์ฯ อาจสูญเสียอันเกิดจากเหตุการณ์ต่างๆ
หรือระยะเวลาการเอาประกันภัยในกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับ
การขาดรายได้ของกองทรัสต์ฯ เช่น กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจ
หยุดชะงัก ที่กองทรัสต์ฯ จะเข้าทำสำหรับการขาดประโยชน์
เป็นระยะเวลา 24 เดือน อาจไม่ครอบคลุมระยะเวลาที่แท้จริงที่
กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินได้ หรือกองทรัสต์ฯ
อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัย
ที่เกี่ยวข้องได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน เนื่องด้วยขอบเขต
จำกัดความรับผิด หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหาย
ตามกรมธรรม์ประกันภัยของบริษัทรับประกันภัยดังกล่าวได้

6) ความเสี่ยงของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนอยู่
ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับ
สิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมาย
ดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์ฯ มีค่าใช้จ่ายและภาระ
ความรับผิดชอบหลายด้าน

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของ
หลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ได้แก่ กฎหมาย
ด้านสุขอนามัย กฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมมลภาวะทางอากาศ
มลภาวะทางน้ำ การทิ้งของเสีย การควบคุมมลภาวะทางเสียง
ภายใต้กฎหมายเหล่านี้ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ที่ควบคุม
การดำเนินการและการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์อาจมีความ
รับผิด ซึ่งรวมถึงโทษปรับหรือโทษจำคุกหากฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติ
ตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ อาจมีค่าใช้จ่าย
ในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าว หากมีการ
ปนเปื้อน หรือเกิดมลภาวะต่างๆ หรือหากไม่สามารถแก้ไข
มลภาวะต่างๆ ที่เกิดขึ้น อาจส่งผลให้กองทรัสต์ฯ มีความรับผิด
หรืออาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญในการนำ
อสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่า

7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการ
รายงานทางการเงินในประเทศไทยและ/หรือการแก้ไข
กฎหมาย กฎ หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องอาจมีการ
เปลี่ยนแปลง ซึ่งไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลง
ดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการเงิน
ของกองทรัสต์ฯ หรือต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน
ของกองทรัสต์ฯ

ผลการดำเนินงานและการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์ฯ
อาจได้รับผลกระทบ จากการมีผลบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีฉบับ
ใหม่ในประเทศไทย หรือการปรับปรุงมาตรฐานรายงานทางการเงิน
รวมถึงการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ
บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานราชการ
หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีการ
ติดตามการมีผลบังคับใช้ เปลี่ยนแปลง แก้ไข ของมาตรฐานทางการ
บัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กฎหมายว่าด้วยที่ดินและ
สิ่งปลูกสร้าง กฎระเบียบที่เกี่ยวข้องต่างๆ รวมถึงศึกษาแนวทาง
ปฏิบัติเพื่อเตรียมความพร้อมและฝึกอบรมพนักงานอย่างสม่ำเสมอ
เพื่อให้จัดทำรายงาน การบันทึกบัญชี งบการเงิน และวางแผนการ
ดำเนินงานให้สอดคล้องกับมาตรฐาน และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

8) ความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดินจากหน่วยงานของรัฐ

กองทรัสต์ฯ อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐ
เวนคืนที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน
ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืน ซึ่งทำให้
กองทรัสต์ฯ ไม่อาจใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินในการดำเนินธุรกิจ
ต่อไปได้ หรือกองทรัสต์ฯ อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน
หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ฯ ใช้ใน
การลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วย
ทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้
ทั้งในส่วนของประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ทั้งนี้ จำนวนเงิน
ค่าชดเชยที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนด
ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน
ที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนเงินค่าชดเชย
ที่ได้รับจากการเวนคืน

9) ความเสี่ยงในมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการประเมินมูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจลดลงตามระยะเวลาสิทธิการเช่าที่เหลืออยู่เมื่อใกล้หมดอายุสิทธิการเช่า ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าว จะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ และ/หรือการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ฯ

10) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการต่อสัญญาในอนาคตของสิทธิในการใช้ทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้ามหานคร

บริษัท ภิรัชบุรี จำกัด ได้เข้าทำสัญญากับบริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท บีทีเอส”) เพื่อเชื่อมต่อพื้นที่บางส่วนของสถานีรถไฟฟ้ามหานครบีทีเอสพร้อมพงษ์ เข้ากับพื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ในบริเวณชั้น M และทางกองทรัสต์ฯ ได้รับสิทธิในการใช้ทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้ามหานครบีทีเอส จาก บริษัท ภิรัชบุรี จำกัด เพื่อใช้เป็นทางสัญจรในการผ่านเข้าออกระหว่างสถานีรถไฟฟ้ามหานครและอาคาร ซึ่งระยะเวลาของสัมปทานในการดำเนินการบริหารระบบการเดินรถไฟฟ้ามหานครบีทีเอสได้รับจากกรุงเทพมหานครจะหมดอายุสัมปทานในปี พ.ศ. 2572 โดยเมื่อครบกำหนดระยะเวลาสัมปทานดังกล่าว กองทรัสต์ฯ อาจมีความเสี่ยงในอนาคตที่อาจจะไม่สามารถใช้ทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้ามหานครบีทีเอสเข้ากับพื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ได้ หรืออาจมีการค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นอันเนื่องมาจากสัญญาฉบับใหม่กับผู้ดำเนินการบริหารระบบการเดินรถไฟฟ้ามหานครบีทีเอสในขณะนั้น ซึ่งในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถใช้ทางเชื่อมระหว่างสถานีรถไฟฟ้ามหานครบีทีเอสกับพื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ได้ อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าหรือผู้ใช้บริการอาคารโครงการภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ยังคงสามารถใช้ทางเข้าออกปกติระหว่างสถานีรถไฟฟ้ามหานครและโครงการภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์บริเวณชั้น G ในส่วนด้านหน้าโครงการได้ตามปกติ

11) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ฯ ไม่กระจายการลงทุน

ปัจจุบัน ณ สิ้นปี พ.ศ. 2562 กองทรัสต์ฯ ลงทุนในสิทธิการเช่าระยะยาวโครงการภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ เป็นทรัพย์สินหลักเพียงโครงการเดียว ดังนั้น จึงยังไม่มีกระจายความเสี่ยงด้านสถานที่ตั้งของโครงการเพื่อลดความผันผวนของการลงทุน อย่างไรก็ตามในปี 2562 กองทรัสต์ฯ มีแผนจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในโครงการภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค และเสนออนุมัติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ลงทุนเพิ่มเติมในโครงการภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค เพื่อลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงาน พื้นที่สำนักงานให้เช่า และพื้นที่ค้าปลีก โซนสุขุมวิท-บางนา ซึ่งอยู่คนละพื้นที่ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการศึกษา รวมถึงประเมินปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และเห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และอาจช่วยลดความเสี่ยงการลงทุนอันเนื่องมาจากการไม่กระจายการลงทุน

12) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินอันมาจากความสามารถในการบริหารทรัพย์สินโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมายตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน และดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น จัดหาผู้เช่ารายใหม่ ต่ออายุสัญญากับผู้เช่ารายปัจจุบัน จัดเก็บรายได้ตามสัญญา บำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การจัดหาประโยชน์ เป็นต้น ผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จึงเป็นผลโดยตรงต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ อย่างไรก็ตาม หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ด้วยเหตุผลใดเหตุผลหนึ่ง แม้ว่ากองทรัสต์ฯ จะกำหนดค่าตอบแทนที่เพียงพอและเป็นที่น่าพอใจ แต่ยังไม่อาจหาหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่เข้ามาบริหารงานได้ทันที จึงอาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของการกองทรัสต์ฯ และการจ่ายผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีบุคลากรที่มีความรู้ ความสามารถ และสามารถปฏิบัติงานในระหว่างที่สรรหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่น

การกำกับดูแลกองทรัสต์ฯ

การประชุมของคณะกรรมการผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

1) ข้อกำหนดในการประชุม

บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ได้มีการจัดการประชุมกรรมการบริษัททุกไตรมาส โดยกำหนดให้คณะกรรมการบริษัทต้องเข้าประชุมไม่ต่ำกว่ากึ่งหนึ่ง จึงจะถือว่าครบองค์ประชุม และมติที่ขออนุมัติจะชี้ขาดตามเสียงข้างมากของกรรมการที่เข้าร่วมประชุม โดยจะมีการส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมวาระและข้อมูลให้กรรมการพิจารณาอย่างน้อย 7 วันก่อนการประชุม ซึ่งมีวาระทั่วไปที่สำคัญดังนี้

- (ก) เรื่องแจ้งให้ที่ประชุมทราบ
- (ข) รับรองรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ผ่านมา
- (ค) พิจารณาและอนุมัติงบการเงิน และรายงานผู้ตรวจสอบของกองทรัสต์ฯ
- (ง) พิจารณาและอนุมัติงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ฯ
- (จ) เพื่อทราบรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ
- (ฉ) พิจารณาและอนุมัติการประกาศเงินจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (ช) เพื่อทราบงานด้านนักลงทุนสัมพันธ์
- (ซ) การติดตามความเสี่ยงของกองทรัสต์ฯ
- (ณ) เรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

ในการประชุมมีการเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็นก่อนการลงคะแนน และมีการสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุม และมีการจัดทำบันทึกการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษร

2) การทำธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ ที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

ในปี 2562 ทางผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติ และรับทราบ การดำเนินงานที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ ดังนี้

(ก) เรื่องเพื่ออนุมัติ

- (1) งบการเงินและผลประกอบการของกองทรัสต์ฯ
- (2) การจ่ายเงินจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (3) งบประมาณประจำปี
- (4) นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ฯ
- (5) การจัดประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำปี
- (6) การจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (7) การลดทุนของกองทรัสต์ฯ

(ข) เรื่องเพื่อทราบ

- (1) รายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ
- (2) รายงานความเคลื่อนไหวราคาของหน่วยทรัสต์และคำถามจากนักลงทุน
- (3) แผนงานสำหรับการประเมินความเสี่ยงของกองทรัสต์ฯ

สำหรับวาระที่ขออนุมัติดังกล่าวข้างต้น ทางคณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติตามที่คณะกรรมการผู้จัดการกองทรัสต์เสนอเนื่องจากในแต่่วาระเป็นเรื่องที่สำคัญ มีการตรวจสอบอย่างดีแล้ว และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายและวิธีการดูแลกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ที่เกี่ยวข้องที่เข้าถึงข้อมูลภายใน ดังนี้คือ แบ่งแยก การเข้าถึงข้อมูลของบุคลากรภายในบริษัท ภิรัช ฐิธ แมนเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายใน และกำหนดระยะเวลาที่ห้ามการซื้อขาย (รวมถึงการโอนและรับโอน) หน่วยทรัสต์ และประกาศให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกท่านของบริษัท รับทราบถึงในช่วงเวลาที่บริษัทอยู่ระหว่างเตรียม ซึ่งข้อมูลสำคัญ ที่ยังไม่ถูกเปิดเผยต่อสาธารณะ รวมถึงติดตามการตรวจสอบการซื้อขาย (รวมถึงการโอนและรับโอน) หน่วยทรัสต์ของพนักงาน และประกาศให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกท่านของบริษัท รับทราบถึงมาตรการตรวจสอบเพื่อให้แน่ใจว่ากรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทปฏิบัติตามนโยบาย แนวทาง และระเบียบ ภายในของบริษัท รวมทั้งระเบียบ กฎเกณฑ์ และ/หรือ คำสั่งของ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

อนึ่ง หากพนักงานฝ่าฝืนข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานในส่วนนี้ ไม่ว่าจะกรณีใดก็ตาม อันเป็นเหตุให้บริษัท หรือกองทรัสต์ฯ ได้รับความเสียหาย เสื่อมเสียชื่อเสียง พนักงานจะถูกลงโทษ ทางวินัยในสถานหนักหรืออาจถูกบริษัทเลิกจ้างโดยไม่จ่ายค่า ชดเชย นอกจากนี้ บริษัทอาจจะพิจารณาดำเนินคดีทั้งทางแพ่ง และทางอาญา (ถ้ามี) กับผู้ฝ่าฝืนจนถึงที่สุด

การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการ กองทรัสต์ฯ

กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และการบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ

1) หลักเกณฑ์ ในการลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต หากกองทรัสต์ฯ จะมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มเติม และมีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะ มีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 1.1) ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ฯ จะลงทุนอาจจะตั้งอยู่ใน ประเทศไทยหรือในต่างประเทศก็ได้ โดยกองทรัสต์ฯ จะเน้นการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงาน พื้นที่สำนักงานให้เช่า และอาคารพาณิชย์อื่นๆ ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯ อาจพิจารณาลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สิน ประเภทอื่นนอกจากทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงาน พื้นที่สำนักงานให้เช่า และอาคารพาณิชย์ หากผู้จัดการ กองทรัสต์ได้ดำเนินการศึกษา รวมถึงประเมินปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และเห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจะเป็น ประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 1.2) การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สามารถลงทุนเพื่อได้มา ซึ่งกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิการเช่าระยะยาว อย่างใดอย่างหนึ่ง หรือทั้ง 2 อย่างก็ได้
- 1.3) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์ สิทธิหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และ ทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษร ว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สิทธิหรือการมีข้อพิพาท นั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่ง อสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยรวม
- 1.4) นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ ยังอาจทำการลงทุนในทรัพย์สิน หลักของกองทรัสต์ฯ โดยทางอ้อม โดยเป็นการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกัน กับกองทรัสต์ฯ โดยการลงทุนดังกล่าวจะเป็นไปตามหลัก เกณฑ์ที่กำหนดโดยประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 1.5) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มี ข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่ คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ได้ก่อน บุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์ฯ มีหน้าที่มากกว่า หน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

- 1.6) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของ มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายเพิ่มเติมรวม กับจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)

ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯ อาจลงทุนในโครงการที่ก่อสร้างยังไม่ แล้วเสร็จได้โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จต้องไม่เกินร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (ภายหลัง จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมี เงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่ กระทบความอยู่รอดของกองทรัสต์ฯ ด้วย

- 1.7) ผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์ สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลา ไม่นเกินหกเดือนก่อนวันยื่นคำขอ โดยผู้ประเมินมูลค่า ทรัพย์สินอย่างน้อยสองราย และ

(ข) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม (ก) ต้องเป็น ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน คณะ กรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่า ทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก กรณีอสังหาริมทรัพย์ ที่ลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่ง ทางทหารหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศ อันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถ ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่มีปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใด ลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้

- (1) เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมิน มูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับ อย่างแพร่หลายในประเทศอันเป็นที่ตั้งของ อสังหาริมทรัพย์นั้น

(2) เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและ ระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล

(3) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่าย กว้างขวางในระดับสากล

- 2) วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของ กองทรัสต์ฯ

- 2.1) ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง จะดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(ก) ตรวจสอบหรือสอบทาน (Due Diligence) ข้อมูล และสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและ อุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่น ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย สภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนและความ สามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการ เปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง โดยในกรณีที่เจ้าของผู้ให้ เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็น บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการ กองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความ เห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย

(ข) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

- 2.2) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม จะต้องเป็นไปตามข้อ กำหนดดังต่อไปนี้

(ก) ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะ ดังต่อไปนี้

(1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมาย ที่เกี่ยวข้อง

(2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ฯ

(3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม

(4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจาก กองทรัสต์ฯ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและ เหมาะสม

- (5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม
ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- (ข) ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการ
ดังต่อไปนี้
- (1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็น
ไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
แล้ว
 - (2) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่า
ตั้งแต่ร้อยละสิบขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ
กองทรัสต์ฯ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ
(Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - (3) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่า
ตั้งแต่ร้อยละสามสิบขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวม
ของกองทรัสต์ฯ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือ
หน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่
ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มา
ประชุมและมีสิทธิออกเสียง การคำนวณมูลค่าของ
ทรัพย์สินหลักข้างต้น จะคำนวณตามมูลค่าการได้มา
ซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้
กองทรัสต์ฯ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่
เกี่ยวเนื่องกับโครงการนั้นด้วย
- (ค) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติ
ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องกำหนดหน้าที่ของผู้จัดการ
กองทรัสต์และทรัสต์ดังต่อไปนี้
- (1) หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีเอกสาร
ขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่
กรณี ซึ่งแสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะ
ธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม พร้อมทั้ง
เหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
 - (2) หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วย
ทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรม
ในประเด็นว่าเป็นไปสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมาย
ที่เกี่ยวข้องหรือไม่

การจัดหาผลประโยชน์ นโยบาย และกระบวนการจัดหาผู้เช่า

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก
ของกองทรัสต์ฯ โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วงให้ใช้พื้นที่ที่มีการ
เรียกเก็บค่าตอบแทน และให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้ใช้
พื้นที่หรือการให้เช่าเท่านั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่
ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์ฯ เข้าดำเนิน
ธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง เช่น เป็นผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม
หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น
- 2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์
แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่
กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม
หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น จะต้องมีการขออนุญาต
ค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า
- 3) ห้ามมิให้กองทรัสต์ฯ ให้ใช้พื้นที่หรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์
แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้น
ไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย
โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง กองทรัสต์ฯ ต้องจัดให้มีข้อตกลง
เพื่อให้กองทรัสต์ฯ สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่า
ผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพ
ดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่
จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้
ทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์ฯ
สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้ในลักษณะเดิม ซึ่งครอบคลุม
ถึงวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ การประกันภัย
ธุรกิจหยุดชะงัก และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคล
ภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์
หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงิน
เพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการ
ให้ทรัสต์ในนามของกองทรัสต์ฯ และ/หรือผู้ให้กู้ในกรณีที่
กองทรัสต์ฯ กู้ยืมเงิน (ถ้ามี) เป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วมในการ
ประกันดังกล่าว (เว้นแต่ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคล
ภายนอก) หรือในกรณีที่กองทรัสต์ฯ จะลงทุนเพื่อให้ได้มา
ซึ่งสิทธิครอบครองโดยเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ
เช่าพื้นที่อาคาร หรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ผู้จัดการ
กองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ

จะลงทุนมีการประกันภัยในวงเงินที่เหมาะสม และหากทรัพย์สินในนามของกองทรัสต์ฯ มิได้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยในการประกันภัยดังกล่าว เนื่องจากเหตุใดๆ เช่น การเข้าเป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยดังกล่าว ขัดกับข้อกำหนดในสัญญาเช่าหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่ามีมาตรการหรือกลไกที่เหมาะสมเพียงพอในการนำเงินค่าสินไหมทดแทนมาสร้างทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนขึ้นใหม่เพื่อให้หาประโยชน์ได้ต่อไป และ/หรือชดเชยให้แก่กองทรัสต์ฯ สำหรับการขาดประโยชน์ในการครอบครองทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน

- 5) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากภายนอกให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด และการบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

- 1) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในเรื่องความสามารถในการจัดหาผู้เช่า ผู้ใช้บริการ การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น
- 2) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ฯ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ที่เรียกเก็บได้จริงหรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น

- 3) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์ฯ สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ

- 4) จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพ และสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในระหว่างการสอบบัญชี และให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เป็นต้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมการปฏิบัติงาน

- 5) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้างผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้นเพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ เพื่อทดแทนรายเดิม อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ มีการกู้ยืมเงินและสัญญากู้ยืมเงินมีข้อกำหนดในการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยอาศัยเหตุตามที่กำหนดไว้จะกระทำได้อีกต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้กู้ยืมเงินของกองทรัสต์ฯ

การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ฯ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้ดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - 1.1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการจัดทำหรือพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่าย เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ กำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้แต่ละเดือนและแต่ละปี ควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายเป็นไปตามแผนงบประมาณที่วางไว้ โดยแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
 - 1.2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่มุ่งใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ฯ และลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - 1.3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดหารายได้และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ให้แก่กองทรัสต์ฯ และควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามกลยุทธ์ที่วางไว้
 - 1.4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ หรือมีส่วนร่วมในการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ในแต่ละปี
 - 1.5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือมีส่วนในการกำหนดนโยบายค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่เพื่อให้อัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่เป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น
 - 1.6) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคาร เพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่เทียบเคียงได้กับอุตสาหกรรม
 - 1.7) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ฯ ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป
 - 1.8) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ฯ ได้รับรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการครบถ้วน
 - 1.9) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตาม และควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่างๆ ให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด
 - 1.10) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - 1.11) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกและประเมินระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 2) ระบบในการติดตามควบคุม และสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - 2.1) จัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์ฯ ครบถ้วนถูกต้อง
 - 2.2) ไม่เรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ฯ มากเกินความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดให้เรียกเก็บได้
 - 2.3) มีการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถใช้จ่ายหาผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
- ในปี 2562 ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่า ทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถปฏิบัติงานเป็นไปตามแผนที่วางไว้ และค่าใช้จ่ายอยู่ในกรอบงบประมาณที่วางไว้

การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ

ผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน ดังต่อไปนี้

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ในแต่ละปีโดยการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ฯ ในปีที่ผ่านมา เพื่อให้การประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนได้รับผลกำไร และในกรณีที่ผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์จะดำเนินการวิเคราะห์อย่างละเอียดเพื่อหาสาเหตุ และจะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดในการพัฒนาแผนงานในการดำเนินงาน เพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน ให้เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันในการสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายต่างๆ พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตรากำไรและอัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ฯ ในขณะที่เดียวกัน ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันควบคุมและบริหารต้นทุนด้านการตลาดและความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน
- 3) ผู้จัดการกองทรัสต์ จะร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ พร้อมทั้งมีการควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้บริการ
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำงานกันอย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึง
 - 4.1) การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ โดยมีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาดระดับการให้บริการ และมีการกำหนดราคาค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ให้มีความเหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าในกลุ่มเป้าหมายที่กำหนด
 - 4.2) การดูแลและบำรุงรักษาพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน เช่น การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะและพื้นที่ส่วนกลาง และการปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน
 - 4.3) การปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน การบำรุงรักษาทรัพย์สินดังกล่าวให้ได้มาตรฐาน และการซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า
- 5) กองทรัสต์ฯ และผู้จัดการกองทรัสต์ มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า รวมถึงให้บริการต่างๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการเช่า โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ โดยการให้เช่าตามสถานที่ของโครงการ และการเจรจากับผู้สนใจเช่าพื้นที่โดยตรง
- 6) ผู้จัดการกองทรัสต์ จะจัดให้มีการประกันภัยอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - 6.1) การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ฯ ที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ฯ อันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบผลประโยชน์ร่วมในกรณีกองทรัสต์ฯ กู้ยืมเงิน หรือระบุให้ทรัสต์ในนามของกองทรัสต์ฯ เป็นผู้รับประโยชน์สำหรับกรณีที่กองทรัสต์ฯ ไม่ได้กู้ยืมเงิน (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์

- 6.2) การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ แก่กองทรัสต์ฯ หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ ได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว ให้กองทรัสต์ฯ โดยทรัสต์ทำประกันภัยความรับผิดชอบเฉพาะกรณีที่กองทรัสต์ฯ อาจถูกไล่เบียดให้ต้องรับผิดชอบ
- 6.3) การทำประกันภัยประเภทต่างๆ ของกองทรัสต์ฯ ให้มีการเอาประกันภัยตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ฯ โดยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ
- 7) การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- 7.1) ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ฯ
- 7.2) ธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
- 7.3) บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม

คำตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.30 ต่อปี ของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ รวมกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในตราสารทางการเงิน และ/หรือเงินฝากสถาบันการเงิน ในกรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ ให้คำนวณจากราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ หักออกด้วยจำนวนเงินลดทุนจากการจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ ดังกล่าว โดยประเภทสิทธิการเช่าที่นำมาคำนวณค่าธรรมเนียมจะคิดเฉพาะช่วงระยะเวลาที่สิทธิการเช่ายังมีผลบังคับใช้เท่านั้น โดยจำนวนที่มีการเรียกเก็บจริงตามที่ระบุไว้ใน “ส่วนที่ 1 ข้อ 7) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ฯ” นอกจากนี้ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มาซึ่งสินทรัพย์ใหม่จะได้รับค่าธรรมเนียมไม่เกิน ร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ฯ (กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์) และไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ฯ (กรณีทรัพย์สินของบุคคลอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)



การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

กองทรัสต์ฯ มีแนวทางในการเปิดเผยข้อมูลต่าง ๆ ตามลักษณะของข้อมูล และเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยผู้รับผิดชอบในการพิจารณาข้อมูลก่อนเปิดเผยต่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาสคือ กรรมการผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ มีรายละเอียดดังนี้

การเปิดเผยข้อมูล	เหตุการณ์
เปิดเผยทันที	<ul style="list-style-type: none"> ข้อมูลที่กระทบต่อราคา การตัดสินใจลงทุน สิทธิประโยชน์ผู้ถือหุ้น ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงาน เช่น การจ่ายเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อต้องเลิกกองทรัสต์ฯ รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์ฯ หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ฯ ล่วงหน้า รายงานโดยไม่ชักช้าเมื่อเกิดเหตุการณ์การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือมีผู้ถือหุ้นรายลงทุนทรัสต์สัดส่วนที่กำหนด
ภายใน 3 วันทำการ	<ul style="list-style-type: none"> ข้อมูลที่ไม่ส่งผลกระทบต่อโดยตรง แต่ควรเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนทราบ เช่น การแจ้งย้ายสำนักงานใหญ่ เป็นต้น การเปลี่ยนแปลงกรรมการบริษัท การเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชี
ภายใน 14 วัน	<ul style="list-style-type: none"> ข้อมูลที่สำคัญหลักทรัพ์ต้องรวบรวมเป็นหลักฐานอ้างอิง เช่น สำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้น รายงานการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน เป็นต้น
ภายใน 15 วัน	<ul style="list-style-type: none"> รายงานการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ฯ 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 พร้อมหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี ภายใน 4 เดือนนับตั้งแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี ข้อมูล NAV ภายใน 45 วันหลังสิ้นรอบบัญชี

การจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

- 1) การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ จัดทำเป็นหนังสือเชิญประชุมที่มีรายละเอียดเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นรายไตรมาส โดยอย่างน้อยต้องมีข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการประชุมและการออกเสียงมติ ตลอดจนระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการขอมติของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสให้รวมถึงความเห็นเกี่ยวกับผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสจะได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้นๆ และจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสทราบไม่น้อยกว่า 14 วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาสไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง หรือจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุมในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสซึ่งไม่มีวาระที่ต้องได้มติจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ทั้งนี้ ให้ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 ฉบับไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุมด้วย สถานที่ที่จะใช้เป็นที่พักประชุมต้องอยู่ในท้องที่อันเป็นที่ตั้งสำนักงานของทรัสต์หรือของผู้จัดการกองทรัสต์หรือจังหวัดใกล้เคียง
- 2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสภายในระยะเวลา 45 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาสซึ่งถือหุ้นรายไตรมาสรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้ว ทั้งหมดเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นรายไตรมาส และ/หรือ มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสภายในระยะเวลา 1 เดือน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์เห็นว่า เป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นรายไตรมาสแล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งโดยอนุโลม โดยผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่ในการให้ความร่วมมือในการส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องและจำเป็นที่ทรัสต์ต้องใช้เพื่อเรียกประชุมและดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ภายใน 7 วัน นับแต่ที่ได้รับคำร้องขอจากทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์สามารถดำเนินการเรียกประชุมและดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสได้โดยไม่ขัดข้อง และทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากกองทรัสต์ฯ (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสแทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง
- 3) องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
 - 3.1) การประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ต้องมีผู้ถือหุ้นรายไตรมาส มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นรายไตรมาสทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม
 - 3.2) ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสครั้งใดเมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 ชั่วโมงจำนวนผู้ถือหุ้นรายไตรมาสซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรสัสนั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นรายไตรมาส และทรัสต์ร้องขอเพื่อการจัดประชุมประชุมวิสามัญ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรสัสนั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นรายไตรมาสร้องขอประชุมวิสามัญ ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นรายไตรมาสไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม
 - 3.3) ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส อย่างไรก็ตาม หากการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสครั้งใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์ออกจากห้องประชุม และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสพิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในวาระนั้นๆ
 - 3.4) หากการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นรายไตรมาส) ในกรณีที่ทรัสต์มีส่วนได้เสียกับวาระใด ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสพิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในวาระนั้นๆ ในกรณีที่ทั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสพิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุม

อนึ่ง ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้มีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

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

4) วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หนังสือมอบฉันทะนี้ให้เป็นไปตามแบบที่ทรัสต์กำหนด

หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ประธานในที่ประชุม หรือผู้ที่ประธานในที่ประชุมมอบหมาย ณ ที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

5) วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 เสียงต่อ 1 หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

6) มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

- 6.1) ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- 6.2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - (ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ
 - (ข) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ฯ ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (ค) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์ฯ
 - (ง) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
 - (จ) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
 - (ฉ) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ สำหรับการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 19.5 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (ช) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
 - (ซ) การเลิกกองทรัสต์ฯ

อนึ่ง มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์ฯ หรือ การจัดการกองทรัสต์ฯ มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ ที่กำหนดในประกาศ สร.26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตาม พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ให้ถือว่า มตินั้นไม่มีผลบังคับ

7) บันทึกการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำบันทึกการรายงานมติของที่ประชุม และกระบวนการเรียกและดำเนินการประชุมของการประชุมผู้ถือหุ้น หน่วยทรัสต์แต่ละครั้งโดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุม แต่ละครั้งเป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของบันทึกนั้น ทั้งนี้ ให้ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดทำบันทึกการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของ กองทรัสต์ฯ

การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารสูงสุดใน ระดับกรรมการผู้จัดการ

1) คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวนไม่น้อย กว่า 3 ท่าน โดยมีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวน กรรมการทั้งหมด โดยกรรมการของบริษัทจะต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด

2) ผู้บริหารสูงสุดในระดับกรรมการผู้จัดการ

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งผู้บริหารสูงสุดในระดับ กรรมการผู้จัดการโดยพิจารณาคัดเลือกผู้ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ความ สามารถ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด

คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

กองทรัสต์ฯ ได้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ฯ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัท

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

ชื่อผู้สอบบัญชี

คุณวราพร ประภาศิริกุล

ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee)

1,000,000 บาท

ค่าบริการอื่น (non-audit fee)

ไม่มี

การควบคุมภายในและการบริหาร จัดการความเสี่ยง



ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบการควบคุมภายในเพื่อปกป้องทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ และผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น รวมถึงมีการกำหนดโครงสร้างการจัดการไว้อย่างชัดเจน และมีการนำระบบการบริหารจัดการความเสี่ยงมาใช้ในการคาดการณ์ถึงความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นรวมทั้งระบุแนวทางในการจัดการกับความเสียดังกล่าว ให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ และยังมีการแบ่งแยกหน้าที่ในโครงสร้างการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ออกจากกันอย่างเป็นระบบ มีการถ่วงดุลในทุกที่อย่างเหมาะสม รวมถึงการจัดให้มีระบบติดตามและดูแลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทำให้สามารถป้องกันทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ จากการที่จะมีการนำไปใช้โดยมิชอบ

นอกจากนี้แผนกกำกับการปฏิบัติงานยังทำหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ให้เป็นไปตามคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายใน และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

รายการระหว่างกันในรอบระยะบัญชีที่ผ่านมา

บุคคล/นิติบุคคล	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์	- รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จากกองทรัสต์ฯ	- ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา	- ค่าธรรมเนียมเป็นไปตามสัญญาที่ตกลงกัน
บริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- รับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ	- ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา	- ค่าธรรมเนียมเป็นไปตามสัญญาที่ตกลงกัน
บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุน กลสิกรไทย จำกัด	ทรัสต์	- รับค่าธรรมเนียมทรัสต์จากกองทรัสต์ฯ	- ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา	- ค่าธรรมเนียมเป็นไปตามสัญญาที่ตกลงกัน
ธนาคารกลสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่ของบริษัทหลัก หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด	- รับฝากเงิน - ถูยืมเงิน - เช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงาน ภิรัช ทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ เพื่อเป็นสำนักงาน	- อยู่ในอัตราปกติที่ร้อยละ 0.22-0.55 - อัตราดอกเบี้ยตามสัญญา - ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา	- ดอกเบี้ยเงินฝากตามที่ธนาคารประกาศ - อัตราดอกเบี้ยในการกู้เงินอยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับตลาด - อัตราเช่าเป็นอัตราไม่ต่ำกว่าอัตราที่เรียกเก็บจากผู้เช่ารายอื่น
บริษัท ภิรัชบุรี จำกัด	ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่	- ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องจากสัญญาบริการพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ ภิรัชทาวเวอร์แอท เอ็มควอเทียร์ - รายได้ที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับสัญญาให้บริการสำหรับพื้นที่ห้องประชุมสัมมนา	- ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา - ราคาตามที่ตกลงกัน	- ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องจากสัญญาบริการพื้นที่ส่วนกลางของโครงการเป็นไปตามสัญญาที่ตกลง - รายได้ที่ได้รับเป็นไปตามสัญญาที่ตกลง
บริษัท เพนต้า 591 จำกัด	กลุ่มบริษัทผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	- ค่าขายทรัพย์สิน	- ราคาตามที่ตกลงกัน	- ราคาเป็นไปตามที่ตกลงกันโดยเป็นราคาไม่สูงกว่าผู้จัดจำหน่ายรายอื่น

นโยบายการกำรธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ฯ กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

การเข้าทำธุรกรรมของกองทรัสต์ฯ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกรายโดยเท่าเทียมกัน ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายการทำธุรกรรมดังนี้ คือ

1) นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ฯ กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1.1) เงื่อนไขและข้อกำหนด ในการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

(ก) ในการทำธุรกรรมของกองทรัสต์ฯ กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ฯ

(ข) ธุรกรรมที่กองทรัสต์ฯ ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นธุรกรรมที่มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาเป็นธรรม รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

(ค) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม

1.2) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ฯ กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

(ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(ข) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 ล้านบาทหรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า (หรือมูลค่าอื่นใดที่กฎหมายหลักทรัพ์กำหนด) ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

(ค) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ฯ ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

1.3) เว้นแต่เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ฯ กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนไม่ต้องผ่านกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1.2) แต่ในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย

- 2) นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ฯ กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

ในการจัดการกองทรัสต์ฯ ทรัสต์จะไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ ไม่ว่าการกระทำการนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

- 2.1) เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์

- 2.2) เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (ก) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว

- (ข) ทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ฯ ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน

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

- (1) เปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพ์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพ์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึง ข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- (2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
- (3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์กระทำการคัดค้านในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ในครั้งนั้น
- (4) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีที่มีการเปิดเผยตามข้อ (3) ในจำนวนที่เกินกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ ไม่ได้

ข้อพิพาททางกฎหมาย

- ไม่มี

ความรับผิดชอบต่อสังคม

1) การกำกับดูแลกิจการที่ดี

กองทรัสต์ฯ ได้กำหนดขอบข่ายของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและนโยบายยุทธศาสตร์การบริหารกิจการตามโครงสร้างขององค์กร เพื่อบรรลุการกำกับดูแลกิจการที่ดีดังต่อไปนี้

1.1) ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

กองทรัสต์ฯ ได้แบ่งประเภทผู้มีส่วนได้ส่วนเสียดังต่อไปนี้

- (ก) ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และนักลงทุนทั่วไป
- (ข) ทรัสต์
- (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์
- (ง) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (จ) บริษัทคู่ค้า
- (ฉ) ผู้อยู่อาศัยโดยรอบบริเวณพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน
- (ช) ระบบนิเวศและสิ่งแวดล้อมโดยรอบพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน

1.2) การกำหนดนโยบาย ยุทธศาสตร์การบริหารกิจการ

กองทรัสต์ฯ มีความตระหนักถึงความสำคัญของการจัดการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อพัฒนาให้เติบโตและมีความยั่งยืนกับผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย จึงได้กำหนดนโยบาย ยุทธศาสตร์การบริหารกิจการ เพื่อรองรับการเติบโตและมีความยั่งยืนดังนี้

- (ก) การจัดหาและจัดตั้งให้เป็นองค์กรอันน่าเชื่อถือในการบริหารการจัดการเพื่อความโปร่งใสแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

กองทรัสต์ฯ มีความน่าเชื่อถือในการบริหารจัดการเพื่อความโปร่งใส อันได้แก่ มีทรัสต์ที่โปร่งใสและเป็นที่ยอมรับ การคัดเลือกผู้จัดการกองทรัสต์มีความสามารถในการบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ มีการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญในธุรกิจ พร้อมทั้งมีระบบการทำงานที่โปร่งใสเป็นธรรม

และมีประสิทธิภาพ สามารถตรวจสอบได้ การจัดทำบริษัทประเมินสินทรัพย์ที่โปร่งใสเป็นธรรม เป็นที่ยอมรับและน่าเชื่อถือพร้อมได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และจัดทำบริษัทตรวจสอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และไม่มีส่วนได้ส่วนเสียกับกองทรัสต์ฯ

- (ข) การจัดตั้งหน่วยงานภายในขององค์กรเพื่อความโปร่งใสแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

นอกเหนือจากทรัสต์ที่ดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์มีฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์เพื่อความสะดวกในการติดต่อประสานงานเรื่องร้องเรียนต่างๆ มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ฯ อย่างเท่าเทียมกัน เพื่อความโปร่งใสต่อนักลงทุนและผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ยังจัดประชุมประจำปีของผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้มีส่วนร่วมในการลงคะแนนเสียงในวาระของอนุมัติฯ และสอบถามเกี่ยวกับผลดำเนินงาน ข้อเสนอแนะ ประเด็นต่างๆ พร้อมข้อเสนอแนะ

- (ค) การจัดตั้งหน่วยงานภายในเพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืนอันเป็นส่วนหนึ่งของบรรษัทภิบาลหรือความรับผิดชอบต่อสังคม

เพื่อเป็นการรับผิดชอบต่อสังคม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้จัดให้มีหน่วยงานภายในต่างๆ ในการบริหารโครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ให้ครอบคลุมทั้งในด้านเศรษฐกิจ สิ่งแวดล้อม สังคม ชุมชน และธรรมาภิบาลที่ดีเข้าไว้ด้วยกัน ได้แก่ แผนกคุณภาพ ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสิ่งแวดล้อม แผนกควบคุมภายใน แผนกปฏิบัติงานด้านวิศวกรรม แผนกจัดซื้อ และแผนกทรัพยากรบุคคล เป็นต้น

2) การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

2.1) การแข่งขันที่เป็นธรรม

ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีนโยบายการว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญหรืองานให้บริการ และจัดซื้อจัดจ้างทั่วไปโดยมีการให้คู่ค้าเสนอราคาอย่างน้อย 2-3 ราย เพื่อทำการแข่งขันด้านราคาและงานที่ให้บริการอย่างเป็นธรรมและตรวจสอบได้

2.2) การส่งเสริมความรับผิดชอบต่อสังคมในคู่ค้า

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีนโยบายในการปฏิบัติงานจัดซื้อจัดจ้างโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานมิให้ซ้ำซ้อน เพื่อให้เกิดความมั่นใจในคุณภาพของสินค้าและบริการ เพื่อการบริหารงานในด้านการจัดซื้อจัดจ้างเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพถูกต้อง ชัดเจน ตรงตามความต้องการในราคาที่สมเหตุสมผล อันจะเกิดการแข่งขันอย่างเป็นธรรมระหว่างบริษัทคู่ค้าและกองทรัสต์ฯ โดยมีการตรวจสอบตรวจทานเอกสารและความต้องการของผู้ต้องการใช้สินค้าและบริการ การแบ่งกรอบมูลค่าที่ชัดเจนไว้ในแนวนโยบายเป็นประเภทต่างๆ เพื่อความสะดวกรวดเร็วและความโปร่งใสและกรอบระยะเวลากระบวนการการจัดซื้อจัดจ้างที่ชัดเจน รวมถึงคุณลักษณะที่ชัดเจนของร้านค้าที่เข้าร่วมกระบวนการจัดซื้อจัดจ้าง

2.3) การเคารพต่อสิทธิในทรัพย์สิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ส่งเสริมการเคารพต่อสิทธิในทรัพย์สินโดยเฉพาะอย่างยิ่งทรัพย์สินทางปัญญา โดยการจัดซื้อ จัดหา และสนับสนุนให้พนักงานที่มีส่วนเกี่ยวข้องใช้โปรแกรมสำเร็จรูปที่จดลิขสิทธิ์อย่างถูกต้องในการปฏิบัติงานทั้งหมดเพื่อประสิทธิภาพสูงที่สุดในการดำเนินกิจกรรมและเป็นธรรมอย่างแท้จริง

3) การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

กองทรัสต์ฯ ส่งเสริมให้มีการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยการวางกรอบการดำเนินการในทุกขั้นตอน และการตรวจสอบที่รัดกุม ทั้งจากทรัสต์และระบบการตรวจสอบบัญชีจากองค์กรภายนอกที่น่าเชื่อถือ ซึ่งเป็นการเริ่มต้นปลูกฝังวินัยในการดำเนินงานของพนักงานและผู้มีส่วนที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ฯ อันเป็นก้าวแรกที่มีความสำคัญในการกำจัดทุจริตคอร์รัปชันในการบริหารกองทรัสต์ฯ ที่จะนำมาสู่ความเจริญเติบโตที่ยั่งยืน

4) การเคารพสิทธิมนุษยชน

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ตระหนักดีว่าการเคารพสิทธิมนุษยชนเป็นรากฐานของการพัฒนาทรัพยากรบุคคล จึงสนับสนุนและเคารพในเรื่องที่จะไม่ให้องค์กรตลอดจนพนักงานเข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับการล่วงละเมิดสิทธิมนุษยชน โดยตั้งมั่นอยู่บนหลักของเสรีภาพ เสมอภาค และสันติภาพ โดยการคัดเลือกพนักงานเข้าปฏิบัติงานต้องไม่จำกัดเชื้อชาติ ศาสนา และเพศ ให้ความเท่าเทียมกันและไม่ให้มีการกดขี่ตลอดจนการล่วงละเมิดทางเพศ ไม่จำกัดสิทธิเสรีภาพทางความคิดและการเข้าร่วมกิจกรรมทางการเมือง แต่ต้องไม่กระทบหรือนำความเสียหายมาสู่องค์กร

5) การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ มีความมุ่งมั่นที่จะยกระดับมาตรฐานแรงงาน รวมทั้งคุณภาพชีวิตของพนักงานที่บริหารโครงการอาคารสำนักงานกรีฑาฮาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ให้มีสภาวะแวดล้อมในการทำงานที่ดีขึ้น มีความปลอดภัย ไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ ส่งเสริมให้มีกระบวนการคิดนอกกรอบ และแรงงานต้องได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและได้รับสวัสดิการที่เหมาะสม

6) ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ มีการบริหารจัดการตามมาตรฐานระบบการจัดการด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัย (Occupational Health & Safety Management System ; TIS&OHSAS 18001) มีเป้าหมายเพื่อลดและควบคุมความเสี่ยงอันตรายของพนักงานและผู้ที่เกี่ยวข้องเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงานของธุรกิจให้เกิดความปลอดภัยและส่งเสริมภาพพจน์ด้านความรับผิดชอบต่อองค์กรที่มีต่อพนักงานและสังคม เป็นที่ยอมรับของผู้ใช้อาคารในระดับสากล นอกจากนี้ยังให้ความสำคัญเกี่ยวกับการปฏิบัติที่รับผิดชอบต่อผู้เช่าโดยคำนึงถึงสุขภาพและความปลอดภัยต่อผู้เช่าอย่างต่อเนื่อง อาทิเช่น

- 6.1) การรายงานผลการดำเนินงานด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน ไปยังกรมสวัสดิการและคุ้มครองแรงงาน ทุก 3 เดือน ตามกฎกระทรวงกำหนดมาตรฐานในการบริหารและการจัดการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน พ.ศ. 2549
- 6.2) การจัดฝึกอบรมการดับเพลิงขั้นต้นให้แก่ผู้เช่าประจำปี โดยวิทยากรผู้ที่ได้รับใบอนุญาตจากกรมสวัสดิการและคุ้มครองแรงงานเป็นผู้ดำเนินการฝึกอบรม
- 6.3) การจัดฝึกซ้อมดับเพลิงและฝึกซ้อมอพยพหนีไฟประจำปีสำหรับผู้เช่า ปีละ 1 ครั้ง ตามกฎกระทรวงกำหนดมาตรฐานในการบริหาร จัดการ และดำเนินการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานเกี่ยวกับการป้องกันและระงับอัคคีภัย พ.ศ. 2555
- 6.4) การรายงานบัญชีรายชื่อสารเคมีอันตรายและรายละเอียดข้อมูลความปลอดภัยของสารเคมีอันตราย ปีละ 1 ครั้ง ตามกฎกระทรวงกำหนดมาตรฐาน ในการบริหารจัดการและดำเนินการด้านความปลอดภัยอาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานเกี่ยวกับสารเคมีอันตราย พ.ศ. 2556
- 6.5) การดำเนินการตรวจสอบความปลอดภัยของระบบไฟฟ้า และบันทึกผลการตรวจสอบและรับรองระบบไฟฟ้าและบริษัทไฟฟ้า ปีละ 1 ครั้ง ตามกฎกระทรวงกำหนดมาตรฐาน ในการบริหารจัดการและดำเนินการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานเกี่ยวกับไฟฟ้า พ.ศ. 2558
- 6.6) การดำเนินการตรวจสอบและการทดสอบชิ้นส่วนและอุปกรณ์ของลิฟต์ และการทดสอบการรับน้ำหนักของลิฟต์ ปีละ 1 ครั้ง ตามกฎกระทรวงกำหนดมาตรฐาน ในการบริหาร และการจัดการด้านความปลอดภัยฯ เกี่ยวกับเครื่องจักร บันจัน และหม้อน้ำ พ.ศ. 2552
- 6.7) ดำเนินการตรวจสอบและรายงานความปลอดภัยของอาคาร และอุปกรณ์ประกอบของอาคารประจำปี ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
- 6.8) การตรวจวัดและวิเคราะห์สภาวะการทำงานเกี่ยวกับแสงสว่างและเสียง ภายในสถานประกอบกิจการ ปีละ 1 ครั้ง ตามที่กฎกระทรวงกำหนดมาตรฐานในการบริหารจัดการ และดำเนินการด้านความปลอดภัยอาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานเกี่ยวกับความร้อน แสงสว่าง และเสียง พ.ศ. 2559

7) การจัดการสิ่งแวดล้อม

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ได้ให้ความสำคัญในการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม เพื่อลดผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมที่เกิดจากการดำเนินธุรกิจทั้งทางตรงและทางอ้อม การปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อม รวมถึงการดำเนินงานด้านการจัดการพลังงาน เพื่อให้เกิดใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีการศึกษาการใช้พลังงานอย่างถูกวิธี มีการออกแบบและวางแผนการใช้พลังงานให้เหมาะสมกับองค์กร พร้อมส่งเสริมพัฒนาความรู้ปลูกจิตสำนึก และเผยแพร่ข่าวสารด้านสิ่งแวดล้อมและพลังงานทั้งภายในและภายนอกองค์กรอย่างต่อเนื่อง อาทิเช่น

- 7.1) การบำรุงรักษาระบบและตรวจวิเคราะห์ระบบบำบัดน้ำเสีย เพื่อตรวจติดตามคุณภาพน้ำเสียเป็นประจำ
- 7.2) การบำรุงรักษาระบบและตรวจวิเคราะห์ระบบน้ำประปา เพื่อตรวจติดตามคุณภาพน้ำประปาเป็นประจำ
- 7.3) การควบคุม ตรวจวัด และรายงานผลการระบายน้ำทิ้งจากอาคาร เดือนละ 1 ครั้ง ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุม การระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางขนาด พ.ศ. 2548
- 7.4) การรายงานผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย (ทส.1) และรายงานสรุปผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย (ทส.2) เดือนละ 1 ครั้ง ตามกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการ และแบบการเก็บสถิติและข้อมูล การจัดทำบันทึกรายละเอียด และรายงานสรุปผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย พ.ศ. 2555
- 7.5) การตรวจวัดและรายงานผลการวิเคราะห์ระดับความเข้มข้นของสารเคมีอันตรายในบรรยากาศ (ปริมาณก๊าซคาร์บอนมอนอกไซด์ ภายในอาคารจอดรถ) ปีละ 2 ครั้ง ตามกฎกระทรวงกำหนดมาตรฐานในการบริหารจัดการและดำเนินการด้านความปลอดภัยฯ เกี่ยวกับสารเคมีอันตราย พ.ศ. 2556

- 7.6) การกำหนดโครงการและมาตรการอนุรักษ์พลังงาน ตามพระราชบัญญัติการส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ. 2535 เช่น การประหยัดการใช้พลังงานไฟฟ้า โดยการบริหารจัดการปรับปรุงเพิ่มประสิทธิภาพระบบปรับอากาศอัตโนมัติ และการเปลี่ยนหลอดไฟฟ้าแสงสว่างเป็นชนิด LED
- 7.7) การจัดทำรายงานการจัดการพลังงานและตรวจรับรองรายงานการจัดการพลังงาน ปีละ 1 ครั้ง ตามประกาศกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน เรื่อง การกำหนดประเภทและขนาดโรงงานควบคุมและอาคารควบคุม ที่ผู้ได้รับใบอนุญาต ดำเนินการตรวจสอบและรับรองการจัดการพลังงานตั้งแต่รอบปี พ.ศ. 2560
- 7.8) สืบเนื่องจากภาวะปัญหาฝุ่นละอองขนาดเล็กพีเอ็ม 2.5 จึงได้ร่วมมือกับสำนักงานเขตวัฒนาในการฉีดน้ำแรงดันสูงพ่นเป็นละอองน้ำจากตาดฟ้าอาคารกรีฑาหัวเว่ย เอทเอ็มควอเทียร์ เพื่อลดปัญหาฝุ่นละอองในระหว่างปี 2562

8) นวัตกรรมและการเผยแพร่นวัตกรรม

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการใช้นวัตกรรมในการบริหารจัดการเพื่อประสิทธิภาพการดำเนินงานทั้งในส่วนระบบงานบัญชีและการเงิน ระบบงานจัดซื้อจัดจ้างและทรัพย์สินพัสดุ และระบบอื่นๆ ที่เชื่อมโยงกันอย่างครบวงจรกับฝ่ายขายและการตลาด ฝ่ายปฏิบัติการบริการ และฝ่ายปฏิบัติการวิศวกรรม เป็นต้น เพื่อให้การบริหารจัดการมีประสิทธิภาพ และสามารถให้บริการแก่ลูกค้าและผู้ใช้บริการอย่างดีที่สุด ในขณะเดียวกันผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงดำเนินการศึกษาข้อผิดพลาดที่เกิดจากการใช้นวัตกรรม และศึกษาความเป็นไปได้ในการใช้นวัตกรรมใหม่ๆ อย่างต่อเนื่อง เพื่อการบริหารจัดการที่มีบูรณาการมากขึ้น

รายงานความเห็นทรีสต์



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย
开泰基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT



รายงานความเห็นของทรีสต์

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรีสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กสิกรออฟฟิศ (“กองทรีสต์”)

ข้าพเจ้า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรีสต์ของทรีสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“ทรีสต์”) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรีสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กสิกรออฟฟิศ (“กองทรีสต์”) ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท กิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับระยะเวลารอบปีบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท กิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรีสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรีสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรีสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรีสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิวัฒน์ อัจฉริยวิทย์)

รองกรรมการผู้จัดการ

สายงานจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

รายงานของผู้สอบบัญชีอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษออฟฟิศ



EY Office Limited
33rd Floor, Lake Rajada Office Complex
193/136-137 Rajadapisek Road
Klongtoey, Bangkok 10110
G.P.O.Box 1047, Bangkok 10501, Thailand
Tel: +66 2264 9090
Fax: +66 2264 0789-90
ey.com

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
ชั้น 33 อาคารเลกซ์ดา
193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก
คลองเตย กรุงเทพฯ 10110
ตู้ ป.ณ. 1047 กรุงเทพฯ 10501
โทรศัพท์: +66 2264 9090
โทรสาร: +66 2264 0789-90
ey.com

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษออฟฟิศ

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษออฟฟิศ (กองทรัสต์ฯ) ซึ่งประกอบด้วยงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษออฟฟิศ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามที่ระบุในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้



Building a better
working world

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

การวัดมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5.2 และข้อ 7 กองทรัสต์ฯมีเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ซึ่งแสดงตามมูลค่ายุติธรรมในงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นจำนวนเงิน 6,479 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 93 ของสินทรัพย์รวมและในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ฯรับรู้รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวน 60 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุน เงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องและไม่สามารถหาราคาตลาดเทียบเคียงได้สำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจึงกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์โดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ การประเมินมูลค่ายุติธรรมข้างต้นเป็นรายการที่ต้องคำนวณภายใต้ข้อสมมติและการใช้ดุลยพินิจของทั้งผู้จัดการกองทรัสต์ฯและผู้ประเมินราคาอิสระ ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญกับการตรวจสอบการวัดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ข้าพเจ้าได้ประเมินความน่าเชื่อถือของผู้ประเมินราคาอิสระตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่เกี่ยวข้อง ข้าพเจ้าได้อ่านรายงานการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินราคาอิสระและประเมินวิธีการประเมินมูลค่าประมาณการกระแสเงินสด และข้อสมมติต่าง ๆ ที่ผู้ประเมินราคาอิสระใช้ในการคำนวณหามูลค่ายุติธรรม และวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้ทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวและสอบทานการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน



Building a better
working world

การรับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

กองทรัสต์ฯรับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการตามนโยบายการบัญชีที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5.1 ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ฯรับรู้รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 638 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุน นอกจากนี้กองทรัสต์ฯเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับลูกค้าซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้เช่ารายย่อยจำนวนมากราย และอาจมีเงื่อนไขที่แตกต่างกัน ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญในการตรวจสอบการรับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

ข้าพเจ้าได้สุ่มตัวอย่างรายการรายได้เพื่อตรวจสอบสัญญาเช่าและบริการ เอกสารประกอบรายการให้เช่าและบริการ เพื่อตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาและสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้ของกองทรัสต์ฯ ตลอดจนตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของรายการให้เช่าและบริการตลอดรอบระยะเวลาบัญชี โดยเฉพาะรายการบัญชีที่ทำผ่านใบสำคัญทั่วไป

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯเป็นผู้รับผิดชอบข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลทั้งหมดอยู่ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องงบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯตามที่กล่าวข้างต้น และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ฯต้องงบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด



Building a better
working world

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ฯ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์ฯ
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จัดทำ



Building a better
working world

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงิน โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

วราพร ประภาศิริกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4579

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 20 กุมภาพันธ์ 2563

งบดุล

ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษออฟฟิศ
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2562	2561
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	7	6,479,211,187	6,418,199,004
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	8	293,067,886	316,077,419
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	9	53,215,851	30,023,005
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น	10	27,641,255	12,777,498
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	11	61,962,685	69,625,837
สินทรัพย์อื่น		48,559,740	46,741,095
รวมสินทรัพย์		6,963,658,604	6,893,443,858
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		41,019,543	60,636,469
ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า		17,870,735	13,629,561
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ		154,110,782	150,224,286
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	12	1,700,919,723	1,695,154,826
รวมหนี้สิน		1,913,920,783	1,919,645,142
สินทรัพย์สุทธิ		5,049,737,821	4,973,798,716

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบดุล (ต่อ)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษออฟฟิศ
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

			(หน่วย: บาท)
	หมายเหตุ	2562	2561
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนจดทะเบียน	13	4,873,441,263	4,974,029,775
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	13	4,873,441,263	4,974,029,775
กำไร (ขาดทุน) สะสม	14	176,296,558	(231,059)
สินทรัพย์สุทธิ		5,049,737,821	4,973,798,716
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		9.7994	9.6520
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)		515,310,000	515,310,000
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้			



งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กัริชออฟฟิศ
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

พื้นที่เฉพาะส่วน	ประเภทเงินลงทุน	2562			2561		
		ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์(หมายเหตุ 7)							
โครงการอาคารสำนักงานกสิกรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ที่ตั้ง 689 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ	เขตวัฒนา กรุงเทพฯ	6,670,798,026	6,479,211,187	95.67	6,669,392,922	6,418,199,004	95.31
		6,670,798,026	6,479,211,187	95.67	6,669,392,922	6,418,199,004	95.31
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์							
เงินลงทุนในหลักทรัพย์(หมายเหตุ 8)							
กองทุนเปิด							
กองทุนเปิดไทยพาณิชย์ตราสารรัฐบาลการเงิน ฟลัส(SCBTMFPLUS)		-	-	-	314,431,936	316,077,419	4.69
	กองทุนเปิด แอล เอช ตราสารหนี้ระยะสั้น ฟลัส(LHSTPLUS)	145,000,000	147,264,023	2.17	-	-	-
	กองทุนเปิด แอล เอช ตลาดเงิน(LHMM)	84,651,584	85,102,090	1.26	-	-	-
	กองทุนเปิด ไทย แคช แมเนจเม้นท์ เอ็นจอย(TCMFENJOY)	60,000,000	60,701,773	0.90	-	-	-
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์		289,651,584	293,067,886	4.33	314,431,936	316,077,419	4.69
รวมเงินลงทุน		6,960,449,610	6,772,279,073	100.00	6,983,824,858	6,734,276,423	100.00

*เป็นมูลค่าที่ยังไม่ได้รับค่าเช่าแล้ว

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กสิกรซอฟฟ์
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

		(หน่วย: บาท)	
		สำหรับรอบระยะเวลา	
		เวลาดังแต่วันที่	
		15 มกราคม 2561	
		ถึงวันที่	
		31 ธันวาคม 2561	
หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	637,532,359	567,558,018	
รายได้ดอกเบี้ย	293,940	812,168	
รายได้อื่น	5,614,529	2,453,565	
รวมรายได้	643,440,828	570,823,751	
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	119,690,289	106,751,403	
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	16 17,937,580	17,326,336	
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	16 7,854,202	7,666,385	
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์	16 3,581,090	3,197,177	
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	16 34,050,259	26,749,256	
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ยรการตัดบัญชี	11 17,217,767	16,542,298	
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	4,348,828	6,421,089	
ต้นทุนทางการเงิน	17 71,966,456	67,443,683	
รวมค่าใช้จ่าย	276,646,471	252,097,627	
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	366,794,357	318,726,124	
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน			
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	7 59,607,079	(251,193,918)	
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	59,607,079	(251,193,918)	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	426,401,436	67,532,206	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษออฟฟิศ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	(หน่วย: บาท)	
	สำหรับรอบระยะเวลา	
	เวลาตั้งแต่วันที่	
	15 มกราคม 2561	
	ถึงวันที่	
หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี/งวด		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	366,794,357	318,726,124
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	59,607,079	(251,193,918)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	426,401,436	67,532,206
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	-	5,153,100,000
การจ่ายลดทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	13 (100,588,512)	(179,070,225)
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	14, 15 (249,873,819)	(67,763,265)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิตั้งแต่ปี/งวด	75,939,105	4,973,798,716
สินทรัพย์สุทธิต้นปี/งวด	4,973,798,716	-
สินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด	5,049,737,821	4,973,798,716

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษออฟฟิศ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

สำหรับรอบระยะเวลา
ตั้งแต่วันที่

15 มกราคม 2561

ถึงวันที่

31 ธันวาคม 2561

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่
31 ธันวาคม 2562

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

426,401,436

67,532,206

ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น

เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:

การซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์/อุปกรณ์

(1,405,104)

(6,669,392,922)

การ (ซื้อ) ขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์

28,624,062

(314,431,936)

การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการเช่าและบริการและลูกหนี้อื่น

(14,863,757)

(12,777,498)

การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี

(9,554,615)

(86,168,135)

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น

(1,818,645)

(46,741,095)

การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(18,769,705)

46,268,324

การเพิ่มขึ้นในค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า

4,241,175

13,629,561

การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ

3,886,496

150,224,286

ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายตัดบัญชี

17,217,767

16,542,298

ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมสัญญาเงินกู้รอตัดบัญชี

5,764,897

5,254,826

กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์

(5,614,529)

(1,645,483)

(กำไร) ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนใน

สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(59,607,079)

251,193,918

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย

66,201,559

62,188,857

เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน

440,703,958

(6,518,322,793)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

เงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์

-

5,153,100,000

เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

-

1,689,900,000

เงินสดจ่ายลงทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

(100,588,512)

(179,070,225)

เงินสดจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

(249,873,819)

(67,763,265)

จ่ายดอกเบี้ย

(67,048,781)

(47,820,712)

เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน

(417,511,112)

6,548,345,798

เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ

23,192,846

30,023,005

เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี/งวด

30,023,005

-

เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี/งวด (หมายเหตุ 9)

53,215,851

30,023,005

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษออฟฟิศ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

สำหรับรอบระยะ

เวลาตั้งแต่วันที่

15 มกราคม 2561

ถึงวันที่

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่

31 ธันวาคม 2562

31 ธันวาคม 2561

ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี/งวด	9.6520	-
บวก: การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	-	10.0000
บวก: รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.7118	0.6185
บวก: รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	0.1157	(0.4875)
หัก: การจ่ายลดทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(0.1952)	(0.3475)
หัก: การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(0.4849)	(0.1315)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด	9.7994	9.6520

อัตราส่วนการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	8.50	1.33
--	------	------

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด (บาท)	5,049,737,821	4,973,798,716
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	5.51	4.96
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	12.82	11.24
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี/งวด		
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)*	1.13	126.06
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (บาท)	5,018,406,400	5,077,577,110

* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี/งวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร
และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างปี/งวด

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษออฟฟิศ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษออฟฟิศ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษออฟฟิศ (“กองทรัสต์ฯ”) จัดตั้งขึ้นเป็นกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2561 เป็นกองทรัสต์ที่ระบุเฉพาะเจาะจง ประเภทไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ และไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์

กองทรัสต์ฯ ได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ไปลงทุนในสิทธิการเช่าในพื้นที่โครงการกฤษทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่ส่วนใหญ่ในอาคารสำนักงานกฤษทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และพื้นที่ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินงานอาคารสำนักงาน รวมถึงการเข้ารับโอนกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภค และสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินงานอาคารสำนักงาน

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 23 มกราคม 2561 เป็นต้นไป

กองทรัสต์ฯ มีบริษัท กฤษ รัท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ บริษัท กฤษแมนเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 31 ธันวาคม 2561 บริษัท กฤษบุรี จำกัด เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ฯ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 19.99 และร้อยละ 19.99 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้วตามลำดับ

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

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

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้นให้หมายถึง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- (1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของ กองทรัสต์ฯ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ
- (2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของ กองทรัสต์ฯ ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดง รายการข้อมูลประจำปีแล้วแต่กรณี

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีแรก หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อ หน่วยทรัสต์ระหว่างรอบปีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่ จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับ ประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในปีถัดไป แต่ทั้งนี้ต้องไม่ขัดตามข้อ 2.1

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่าย ประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ เติบโตตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในปีถัดไป

- 2.2 ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมีขอขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ ผู้ถือหน่วยทรัสต์

3. เกณฑ์ในการจัดทำงานการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชี สำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับ ภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายบัญชี

4. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯ ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2561) และฉบับใหม่ จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบการเงินของกองทรัสต์ฯ อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ซึ่งได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้องต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาก่อสร้าง
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง รายได้
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง รายได้ - รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับบริการโฆษณา
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาสำหรับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า

กิจการต้องใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 กับสัญญาที่ทำกับลูกค้าทุกสัญญา ยกเว้นสัญญาที่อยู่ในขอบเขตของมาตรฐานการบัญชีฉบับอื่น มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการ 5 ขั้นตอนสำหรับการรับรู้รายได้ที่เกิดขึ้นจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า โดยกิจการจะรับรู้รายได้ในจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กิจการคาดว่าจะมีสิทธิได้รับจากการแลกเปลี่ยนสินค้าหรือบริการที่ได้ส่งมอบให้แก่ลูกค้า และกำหนดให้กิจการต้องใช้ดุลยพินิจและพิจารณาข้อเท็จจริงและเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดในการพิจารณาตามหลักการในแต่ละขั้นตอน

มาตรฐานฉบับนี้ไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่อบการเงินของกองทรัสต์ฯ

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า และการตีความมาตรฐานบัญชีที่เกี่ยวข้อง มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการของการรับรู้รายการ การวัดมูลค่า การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาเช่า และกำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าทุกรายการที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน เว้นแต่สินทรัพย์อ้างอิงนั้นมีมูลค่าต่ำ

การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุนโดยใช้หลักการเช่นเดียวกันกับมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17

ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่ามาตรฐานฉบับนี้ จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ฯ

5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

5.1 รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง

รายได้ค่าเช่าจะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์เส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และรายได้ค่าบริการที่เกี่ยวข้องกับรายได้จะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง

ดอกเบี้ยรับและต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยรับและต้นทุนทางการเงินบันทึกเป็นรายได้และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายอื่น

ค่าใช้จ่ายอื่นบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

5.2 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์ฯมีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย รายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์ฯจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

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

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในกองทุนเปิดแสดงในงบดุลด้วยราคายุติธรรมโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของวันที่ในงบดุลและอ้างอิงจากบริษัทจัดการแต่ละแห่ง

เงินลงทุนในตราสารหนี้ในความต้องการของตลาดซึ่งเป็นเงินลงทุนที่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรมโดยใช้ราคาที่ยกมาจากราคาตลาดตอบแทนจากการซื้อขายครั้งล่าสุดของวันที่วัดค่าเงินลงทุนในสมาคมตราสารหนี้ไทย เงินลงทุนที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรมโดยพิจารณาตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุน และตามข้อกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกองทรัสต์ใช้วิธีราคาทุนตัดจำหน่ายในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของตราสารหนี้ที่จะครบกำหนดภายใน 90 วันนับตั้งแต่วันที่ลงทุน

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

เงินลงทุนในเงินฝากธนาคารและตั๋วแลกเงินที่ไม่สามารถโอนเปลี่ยนมือได้ ใช้มูลค่าเงินต้นบวกดอกเบี้ยค้างรับจนถึงวันวัดค่าเงินลงทุนในการกำหนดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งได้แยกแสดงดอกเบี้ยค้างรับไว้ใน “ลูกหนี้อื่น” ในงบดุล

5.3 ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ กองทรัสต์ฯบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

5.4 ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามที่จ่ายจริง เช่น ค่าธรรมเนียมการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี

5.5 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนใหญ่เสียของกองทรัสต์ฯตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนใหญ่เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

ความสัมพันธ์ที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
บริษัท กริซ ริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	- ผู้จัดการกองทรัสต์	- รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จากกองทรัสต์ฯ
บริษัท กริซแมนเนจเม้นท์ จำกัด	- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- รับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	- ทรัสต์	- รับค่าธรรมเนียมทรัสต์จากกองทรัสต์ฯ
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	- บริษัทใหญ่ของบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	- รับฝากเงิน ให้กองทรัสต์ฯกู้ยืมเงินและ เช่าพื้นที่

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
บริษัท กริชนบุรี จำกัด	- เจ้าของทรัพย์สิน - ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินรายใหญ่	- ได้ทำสัญญาเช่าทรัพย์สินในฐานะผู้ให้เช่า - ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องจากสัญญาบริการพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ กริชนทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ - รายได้ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาให้บริการสำหรับพื้นที่ห้องประชุมสัมมนา
บริษัท เพนต้า 591 จำกัด	- เจ้าของทรัพย์สิน - กลุ่มบริษัทผู้ถือหุ้นทรัพย์สินรายใหญ่	- ได้ทำสัญญาซื้อขายกรรมสิทธิ์ในระบบ สาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก โครงการกริชนทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์
บริษัท ไบเทคเซอร์วิสเซส จำกัด	- กลุ่มบริษัทผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน	- ได้ดูแลต้นไม้โครงการกริชนทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์และอื่นๆ

5.6 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน

กองทรัสต์จะบันทึกยอดกำไรสะสม ณ วันที่มีการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

5.7 ประมวลการหนี้สิน

กองทรัสต์จะบันทึกประมวลการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์จะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกองทรัสต์สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

5.8 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคลตามมาตรา 39 แห่งประมวลรัษฎากร

5.9 การวัดมูลค่ายุติธรรม

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

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

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

6. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารของกองทรัสต์ฯจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ฯ วัดมูลค่าเงินลงทุนในในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ในงบดุลด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยถือพื้นฐานจากมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ มูลค่ายุติธรรมดังกล่าวใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ เนื่องจากไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุ 7 กองทรัสต์ฯเห็นว่ามูลค่ายุติธรรมดังกล่าวเหมาะสม อย่างไรก็ตาม ผลตอบแทนที่กองทรัสต์ฯจะได้รับจริงจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจแตกต่างไปขึ้นอยู่กับปัจจัยและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ในอนาคต

7. เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

	(หน่วย: พันบาท)	
	สำหรับรอบ	
	ระยะเวลาบัญชี	
	ตั้งแต่วันที่ 15	
	มกราคม 2561 ถึง	
	สำหรับปี	31 ธันวาคม 2561
	สิ้นสุดวันที่	31 ธันวาคม 2562
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้นปี / งวด	6,418,199	-
ลงทุนเพิ่มในระหว่างปี / งวด	-	6,669,393
ซื้ออุปกรณ์	1,405	-
กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	59,607	(251,194)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ปลายปี / งวด	6,479,211	6,418,199

เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2561 กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการ กริซทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ โดยทำสัญญาเช่าพื้นที่ส่วนใหญ่ในอาคารสำนักงานกริซทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ รวมถึงการเช่ารับโอนกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภคและสิทธิการเช่าทรัพย์สินดังกล่าวเป็นระยะเวลาโดยประมาณ 26 ปี 8 เดือน โดยกองทรัสต์ฯ ได้จ่ายชำระเงินค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สินดังกล่าวเป็นจำนวนประมาณ 6,669 ล้านบาท

ในระหว่างปีปัจจุบัน กองทรัสต์ฯ ได้จ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประเมินราคาด้วยวิธีรายได้ (Income approach) กองทรัสต์ฯ ได้รับรู้กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจำนวน 59.6 ล้านบาท (สุทธิจากค่าเช่าและค่าบริการค่ารับ) ในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีปัจจุบัน

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม สรุปได้ดังนี้

	อัตรา		ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม
	2562	2561	เมื่ออัตราตามข้อสมมติเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	9	9	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	97	99.8	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราค่าเช่าพื้นที่ต่อเดือน (บาทต่อตารางเมตร)	1,020	950	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กองทรัสต์ฯ ได้นำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจกับธนาคารพาณิชย์ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12

8. เงินลงทุนในหลักทรัพย์

	(หน่วย: พันบาท)	
	สำหรับรอบ	
	ระยะเวลาบัญชี	
	สำหรับปี	ตั้งแต่วันที่ 15
	สิ้นสุดวันที่	มกราคม 2561 ถึง
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ต้นปี / งวด	316,077	-
เงินลงทุนเพิ่มขึ้น(ลดลง)ระหว่างปี / งวด - ซื้อสุทธิ	(28,624)	314,431
กำไรจากการจำหน่ายและการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิธรรม	5,615	1,646
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ปลายปี / งวด	293,068	316,077

9. เงินสดและเงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์ฯ มีเงินสดและเงินฝากธนาคารดังนี้

	ยอดคงเหลือ		อัตราดอกเบี้ยต่อปี	
	(หน่วย: พันบาท)		(ร้อยละ)	
	2562	2561	2562	2561
เงินสด	10	10	-	-
เงินฝากประเภทกระแสรายวัน				
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	114	111	-	-
เงินฝากประเภทออมทรัพย์				
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	52,052	28,251	0.22 - 0.55	0.37 - 0.62
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	876	1,651	0.38	0.38
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	164	-	0.38	-
รวมเงินสดและเงินฝากธนาคาร	53,216	30,023		

10. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น

	(หน่วย: พันบาท)	
	2562	2561
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ		
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	4,233	4,547
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	125	157
รายได้ค่าเช่ารอเรียกเก็บ		
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	7,173	3,558
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,870	4,510
รวมลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	14,401	12,772
ลูกหนี้อื่น		
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	17,819	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	9	5
รวมลูกหนี้อื่น	17,828	5
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(4,588)	-
ลูกหนี้อื่น - สุทธิ	13,240	5
รวมลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น	27,641	12,777

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 แยกตามอายุหนี้ค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
อายุหนี้ค้างชำระ	2562	2561
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	3,340	3,000
ค้างชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	989	1,702
3 - 6 เดือน	29	2
รวมลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	4,358	4,704

11. ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีเป็นค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนรอกการตัดบัญชี โดยมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	สำหรับรอบ	
	ระยะเวลาบัญชีตั้งแต่	
	สำหรับปี	วันที่ 15 มกราคม
	สิ้นสุดวันที่	2561 ถึง
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีต้นปี / งวด	69,626	-
เพิ่มขึ้นระหว่างปี / งวด	9,555	86,168
ตัดจำหน่ายระหว่างปี / งวด	(17,218)	(16,542)
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีปลายปี / งวด	61,963	69,626

12. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 เป็นเงินกู้ยืมจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ของทรัสต์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2562	2561
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,720,000	1,720,000
หัก: ค่าธรรมเนียมสัญญาเงินกู้รอกตัดบัญชี	(19,080)	(24,845)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	1,700,920	1,695,155

เงินกู้ยืมดังกล่าวคิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR ลบอัตราร้อยละที่ระบุตามสัญญาเงินกู้ยืมเงิน โดยมีกำหนดชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือนและชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนในปี 2566

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืม กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การชำระอัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนด

13. ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2561 ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้จัดตั้งกองทรัสต์ที่มีทุนจดทะเบียน 5,153.10 ล้านบาท ประกอบด้วยหน่วยทรัสต์จำนวน 515.31 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10 บาท ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ได้เรียกและได้รับชำระเงินทุนดังกล่าวทั้งจำนวน

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

	จำนวนหน่วยทรัสต์ (พันหน่วย)	มูลค่าหน่วยละ (บาท)	รวม (พันบาท)
15 มกราคม 2561	515,310	10.0000	5,153,100
ลดทุนครั้งที่ 1/2561	-	(0.1817)	(93,632)
ลดทุนครั้งที่ 2/2561	-	(0.1658)	(85,438)
31 ธันวาคม 2561	515,310	9.6525	4,974,030
ลดทุนครั้งที่ 1/2562	-	(0.1659)	(85,490)
ลดทุนครั้งที่ 2/2562	-	(0.0109)	(5,617)
ลดทุนครั้งที่ 3/2562	-	(0.0103)	(5,308)
ลดทุนครั้งที่ 4/2562	-	(0.0081)	(4,174)
31 ธันวาคม 2562	515,310	9.4573	4,873,441

14. กำไร (ขาดทุน) สะสม

	(หน่วย: พันบาท)	
	สำหรับรอบ	
	ระยะเวลาบัญชีตั้งแต่	
	สำหรับปี	วันที่ 15 มกราคม
	สิ้นสุดวันที่	2561 ถึง
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
ขาดทุนสะสมต้นปี / งวด	(231)	-
บวก: การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ในระหว่างปี / งวด	426,401	67,532
หัก: การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์		
ในระหว่างปี / งวด	(249,874)	(67,763)
กำไร (ขาดทุน) สะสมปลายปี / งวด	176,296	(231)

15. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีรายละเอียด ดังนี้

วันที่อนุมัติ	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด		อัตราหน่วยละ	รวม
			(บาท)	(พันบาท)
8 พฤษภาคม 2562	1 มกราคม 2562	ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2562	0.1519	78,275
8 สิงหาคม 2562	1 เมษายน 2562	ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2562	0.1698	87,500
12 พฤศจิกายน 2562	1 กรกฎาคม 2562	ถึงวันที่ 31 กันยายน 2562	0.1632	84,099
				<u>249,874</u>

ประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีรายละเอียด ดังนี้

วันที่อนุมัติ	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด		อัตราหน่วยละ	รวม
			(บาท)	(พันบาท)
9 พฤษภาคม 2561	15 มกราคม 2561	ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2561	0.1315	67,763
				<u>67,763</u>

16. ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียด ดังนี้

16.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์ฯ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายเดือน

16.2 ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน

ทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.0 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ กองทรัสต์ฯ ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายเดือน

16.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานนายทะเบียนหน่วยทรัสต์คำนวณตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายปี

16.4 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารสหบริษัท

ผู้บริหารสหบริษัทจะได้รับค่าตอบแทนประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) ซึ่งคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 7.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน รวมกับค่าธรรมเนียมผันแปร (Variable) ซึ่งคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของกำไรจากการดำเนินงาน และมีเพดานค่าธรรมเนียมรวมกันในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายเดือน

17. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กองทรัสต์มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	สำหรับรอบ ระยะเวลาบัญชีตั้งแต่ วันที่ 15 มกราคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2561	นโยบาย การกำหนดราคา
บริษัท กรีนบุรี จำกัด			
ค่าสิทธิในการเช่าสหบริษัท	-	5,799,000	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
ผลประโยชน์ตอบแทนจ่าย	49,945	13,545	ตามที่ประกาศจ่าย
เงินลงทุน	20,095	35,793	ตามที่ประกาศจ่าย
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องจากสัญญาบริการพื้นที่			
ส่วนกลาง	4,161	3,721	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
รายได้ที่เกี่ยวข้องเนื่องจากสัญญาบริการพื้นที่ห้อง			
ประชุมสัมมนา	300	318	ราคาที่ตกลงกัน
บริษัท เพนต้า 591 จำกัด			
ค่าขายทรัพย์สิน	77	806,000	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
บริษัท ไบเทคเซอร์วิสเชส จำกัด			
ค่าบริการดูแลต้นไม้	-	110	ราคาที่ตกลงกัน
บริษัท กรีน รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	17,938	17,326	อัตราตามที่ระบุในสัญญาบริการ
บริษัท กรีนแมนเนจเม้นท์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารสหบริษัท	34,050	26,749	อัตราตามที่ระบุในสัญญาบริการ
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด			
ค่าธรรมเนียมทิสดีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	7,854	7,666	อัตราตามที่ระบุในสัญญาบริการ

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	สำหรับรอบ ระยะเวลาบัญชีตั้งแต่ วันที่ 15 มกราคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2561	นโยบาย การกำหนดราคา
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	18,040	4,510	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
ดอกเบี้ยรับ	285	810	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 9
ดอกเบี้ยจ่าย	71,966	67,444	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 10

ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์ฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีรายละเอียดดังนี้

	2562	2561
บริษัท กริซบูรี จำกัด		
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	20	157
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	684	982
บริษัท ไบเทคเซอร์วิสเซส จำกัด		
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	13
บริษัท กริซ รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้ำจ่าย	1,579	1,579
บริษัท กริซแมนเนจเม้นท์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ค้ำจ่าย	2,898	2,548
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินค้ำจ่าย	1,374	1,362
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)		
เงินฝากธนาคาร	52,166	28,362
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	104	-
รายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์	2,870	4,510
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	6,945	5,120
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,720,000	1,720,000
ดอกเบี้ยค้ำจ่าย	13,521	14,368
ดอกเบี้ยค้ำรับ	9	5
บริษัท เพนตรา 591 จำกัด		
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	43	-

18. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างปีโดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนรวม 1,319 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 26.28 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี

19. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กองทรัสต์ฯ ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน ดังนั้น รายได้กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯ ไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้กิจการ

20. ภาระผูกพัน

20.1 กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่างๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 16

20.2 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับการทำความสะอาด การรักษาความปลอดภัยและการบริการอื่นๆ อายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ถึง 2 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กองทรัสต์ฯ มีจำนวนเงินที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาบริการดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	2562	2561
จ่ายชำระภายใน		
ภายใน 1 ปี	10	16
1 ถึง 2 ปี	1	4
20.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กองทรัสต์ฯ มีหนังสือค้ำประกันการปฏิบัติตามสัญญาที่ธนาคารออกให้จำนวน 4 ล้านบาทและ 4 ล้านบาทตามลำดับ เพื่อค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า		

21. ลำดับชั้นของมูลค่าสุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิหรือเปิดเผยมูลค่าสุทธิแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่าสุทธิ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2562			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิ				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	293	-	293
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	-	6,479	6,479

(หน่วย: ล้านบาท)

	2561			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิ				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	316	-	316
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	-	6,418	6,418

กองทรัสต์ฯ มีการประมาณการมูลค่าสุทธิของสินทรัพย์ที่วัดด้วยมูลค่าสุทธิตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 7 และ 8

ในระหว่างปีไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่าสุทธิ

22. เครื่องมือทางการเงิน

22.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ ตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วย เงินสดและเงินฝากธนาคาร ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ผู้จัดการกองทรัสต์ควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มันนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นกองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้ การให้สินเชื่อของกองทรัสต์ไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากกองทรัสต์มีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย จำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์อาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกค้าจากการให้เช่าและบริการที่แสดงอยู่ในงบดุล

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเนื่องมาจากเงินฝากธนาคารและเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีดอกเบี้ย สิ้นทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 สิ้นทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2562			
	อัตราดอกเบี้ย			
	ปรับขึ้นลงตาม	ไม่มีอัตรา		
	ราคาตลาด	ดอกเบี้ย	รวม	ดอกเบี้ยที่แท้จริง
				(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	293	293	-
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	53	-	53	ดูหมายเหตุ 9
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ				
และลูกหนี้อื่น	-	28	28	-
	53	321	374	
หนี้สินทางการเงิน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	41	41	-
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	-	154	154	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,701	-	1,701	ดูหมายเหตุ 12
	1,701	195	1,896	

(หน่วย: ล้านบาท)

2561

	อัตราดอกเบี้ย		รวม	ดอกเบี้ยที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	ปรับขึ้นลงตาม ราคาดอลลาร์	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	316	316	-
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	30	-	30	ดูหมายเหตุ 9
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ และลูกหนี้อื่น	-	13	13	-
	30	329	359	
หนี้สินทางการเงิน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	61	61	-
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	-	150	150	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,695	-	1,695	ดูหมายเหตุ 12
	1,695	211	1,906	

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กองทรัสต์ฯ พิจารณาว่าไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ไม่มีธุรกรรมที่เป็นเงินตราต่างประเทศ และไม่มีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศคงเหลือ ณ วันที่ในงบดุล

22.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ฯ จัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กองทรัสต์ฯ จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบดุล

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันหรือจ่ายชำระหนี้สิน ในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้ และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

23. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ คือการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ

24. เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบการเงิน

เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้มีมติอนุมัติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในอัตราหน่วยทรัสต์ละ 0.1961 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 101,052,291 บาท โดยกองทรัสต์ฯ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวันที่ 16 มีนาคม 2563

25. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2563





ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ภริช รีท แมนเนจเม้นท์จำกัด

เลขที่ 591 อาคารสมิธชาวณิช 2 (UBCII) ชั้น P7

ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110

โทรศัพท์ 02-261-0170

โทรสาร 02-261-0170

อีเมล boffice.brrm@bhirajburi.co.th

www.bofficereit.com

