



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กึ่งออฟฟิศ
Bhiraj Office Leasehold Real Estate Investment Trust (BOFFICE)



รายงานประจำปี 2563
2020 Annual Report

“
CONTINUE TO BUILD THE TRUST
WITH SUSTAINABLE GROWTH
”



สรุปข้อมูลที่สำคัญของกองทรัสต์



อาคารริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์

อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย **95%**



อาคารสำนักงานเกรด A



ติดกับ BTS สถานีพร้อมพงษ์



เป็นส่วนหนึ่งของโครงการ
Mixed-Use Commercial Complex
(ศูนย์การค้า ดี เอ็มควอเทียร์)



อาคารริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค

อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย **91%**

(อัตราการเช่าเฉลี่ยระหว่างเดือนสิงหาคม - ธันวาคม 2563)



อาคารสำนักงานเกรด A



ติดกับ BTS สถานีบางนา



เป็นส่วนหนึ่งของโครงการ
BITEC Mixed-Use Complex



สินทรัพย์รวม

10,511.97 ล้านบาท

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธ.ค. 63



มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

7,786.22 ล้านบาท

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธ.ค. 63



รวมการจ่ายประโยชน์ตอบแทนปี 2563

0.6817 บาท/หน่วย

เหตุการณ์สำคัญของทรัสต์



21 สิงหาคม 2563

เริ่มซื้อขายหน่วยทรัสต์จากการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 เป็นวันแรก



20 สิงหาคม 2563

เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในสิทธิการเช่าของโครงการริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค



12 มิถุนายน 2562

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2562 มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ในโครงการอาคารสำนักงานริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค



23 มกราคม 2561

วันเริ่มต้นการซื้อขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ



18 มกราคม 2561

เข้าลงทุนครั้งแรกในสิทธิการเช่าของโครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์



15 มกราคม 2561

จัดตั้งกองทรัสต์ BOFFICE

ข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

(ค่าเตือนกรณีกองทรัสต์ที่ทรัพย์สินหลักมีอายุจำกัด : (หากไม่มีการเพิ่มทุน) มูลค่าทรัพย์สินหลักจะทยอยลดลงจนเท่ากับศูนย์ เมื่อสิ้นสุดสัญญา ณ วันที่ 19 สิงหาคม 2593)

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภัริชออฟฟิศ
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Bhiraj Office Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	BOFFICE
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ภัริช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ภัริชแมนเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ผู้สอบบัญชี	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	15 มกราคม 2561
อายุกองทรัสต์	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์
ประเภทของกองทรัสต์	ประเภทไม่รับได้ก่อนหน่วยทรัสต์

Market Cap	8,190.38	ล้านบาท
ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	11.10	บาท/หน่วย
จำนวนหน่วย	737,872,074	หน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	7,786.22	ล้านบาท
NAV ต่อหน่วย	10.5522	บาท/หน่วย
ทุนจดทะเบียน	6,978.28	ล้านบาท
Par ต่อหน่วย	9.4573	บาท/หน่วย
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์	15 มกราคม 2561	
Price/NAV	1.05	เท่า
อายุสัญญาเช่าพื้นที่โครงการเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	26.26	ปี



Leasehold



อาคารสำนักงาน



ประเทศไทย

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

สินทรัพย์รวม 10,511.97 ล้านบาท	หนี้สินรวม 2,725.75 ล้านบาท	ส่วนทุน 7,552.46 ล้านบาท
กำไร (ขาดทุน) สะสม 233.76 ล้านบาท	สัดส่วนการกู้ยืม 23.02% ของสินทรัพย์รวม	

ราคาประเมินทรัพย์สิน

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก	ผู้ประเมิน
โครงการอาคารสำนักงาน บริษัททาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์	6,505 ล้านบาท	บริษัท ไจנט์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด
โครงการอาคารสำนักงาน บริษัททาวเวอร์ แอท ไบเทค	2,999 ล้านบาท	บริษัท ไจנט์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด
	3,002 ล้านบาท	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด



QR Code สำหรับ Download รายงานประเมินฉบับเต็ม

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

รายชื่อ	จำนวนหน่วย	สัดส่วน
1. บริษัท ภิรัชบุรี จำกัด	147,485,700	19.99%
2. สำนักงานประกันสังคม	50,119,200	6.79%
3. กองทุนเปิด เค พร็อพเพอร์ตี้ เซคเตอร์	40,985,989	5.55%
4. บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	37,994,893	5.15%
5. ทีเอ็มบี อีสท์สปริง พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟลิกซ์เบิ้ล	32,623,800	4.42%

Foreign Limit **49.00%**

ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่าย
ได้ทั้งหมด

Current Foreign Holding **0.08%**

ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่าย
ได้ทั้งหมด

ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563

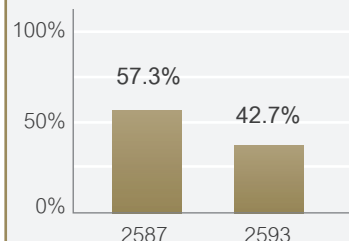
นโยบายการจ่ายเงินปันผล

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว และไม่เกิน 4 ครั้งของรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีกองทรัสต์มีการเพิ่มทุนอาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี

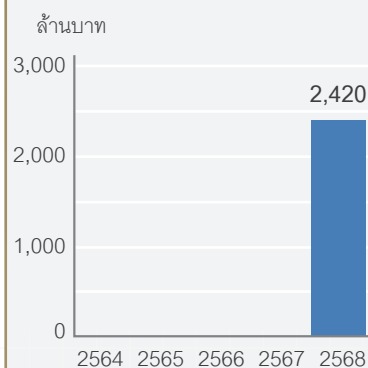
(หน่วย: บาท)

รายการ	2561	2562	2563	ตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์
เงินปันผล	0.1315	0.6810	0.6817	1.4942
เงินลงทุน	0.5134	0.0293	-	0.5427

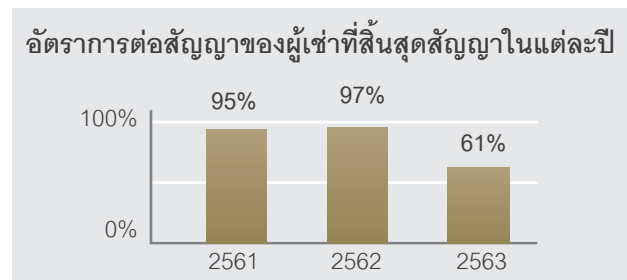
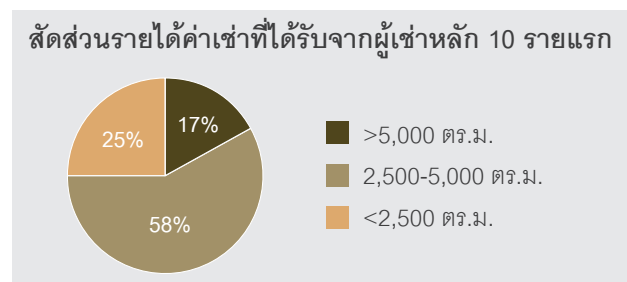
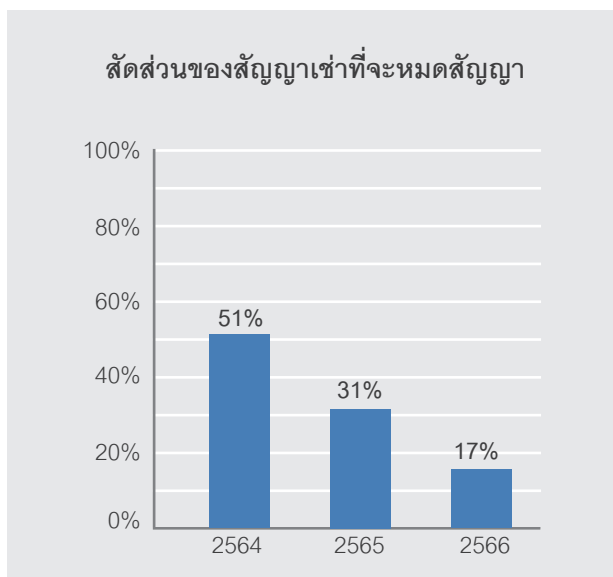
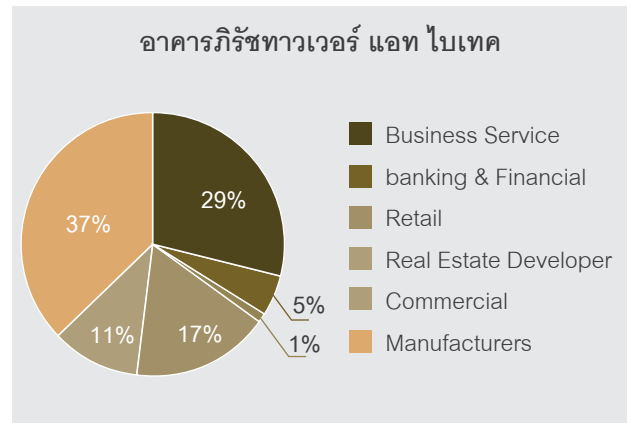
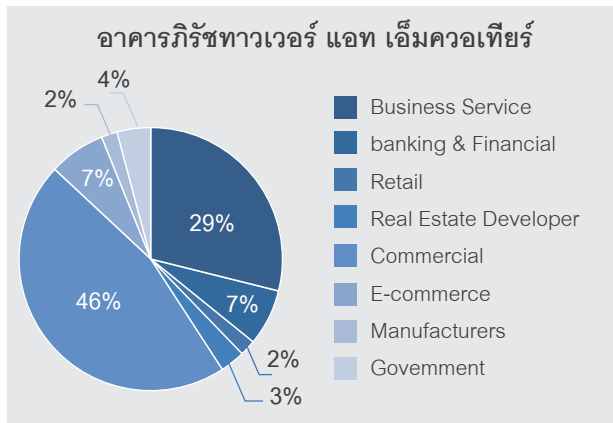
อายุสัญญาเช่าพื้นที่โครงการ เฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก



รายละเอียดการครบกำหนดชำระ ของเงินกู้ยืม

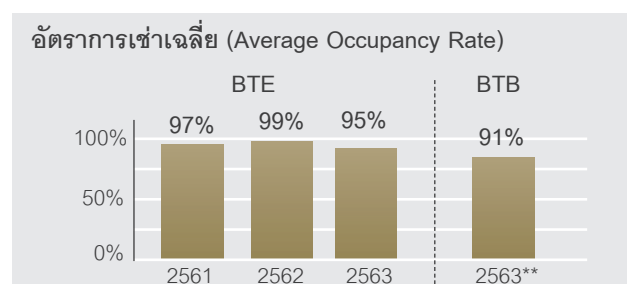
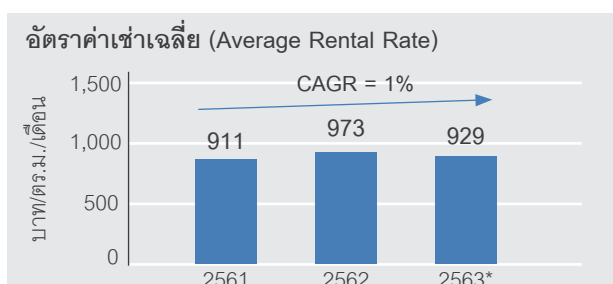
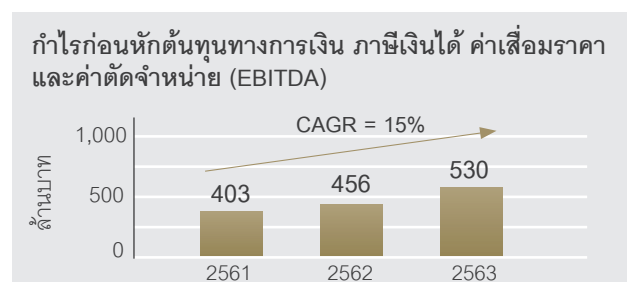
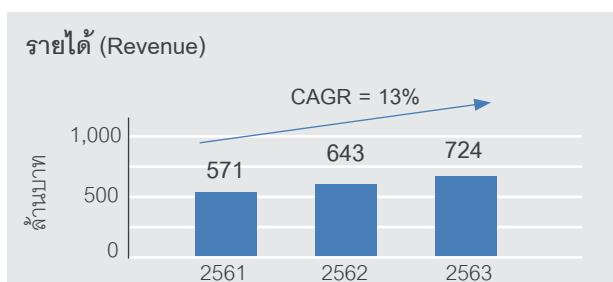


รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ



หมายเหตุ: คำนวณสัดส่วนตามรายได้เช่าพื้นที่

ผลดำเนินงาน



* ในระหว่างเดือนสิงหาคมปี 2563 กองทรัสต์ได้มีการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 คืออาคารบริหารทาวเวอร์แอท ไบเทคซึ่งมีค่าเช่าเฉลี่ยต่ำกว่าอาคารบริหารทาวเวอร์แอท เอ็มควอเทียร์

หมายเหตุ: CAGR ย่อมาจาก Compound Annual Growth Rate

** อัตราการเช่าเฉลี่ยนับแต่กองทรัสต์เข้าลงทุนในระหว่างเดือนสิงหาคม ถึงเดือนธันวาคม 2563

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	หน่วย	2563	2562	2561
รายได้ค่าเช่าและบริการ	ล้านบาท	721.49	637.53	567.56
รายได้อื่น	ล้านบาท	2.04	5.91	3.27
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	ล้านบาท	529.83	455.98	402.71
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	ล้านบาท	455.65	426.40	67.53
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU)	บาท/หน่วย	0.7635	0.8275	0.1311
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	บาท/หน่วย	0.6817	0.6810	0.1315
ส่วนของลดทุน	บาท/หน่วย	-	0.0293	0.5134
หนี้สินเงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม	เท่า	0.23	0.25	0.25
ดอกเบี้ยจ่าย	%	ไม่เกิน MLR -1.65%	ไม่เกิน MLR -2.00%	ไม่เกิน MLR -2.00%
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	ล้านบาท	(2,928.83)	440.70	(6,518.32)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	ล้านบาท	2,928.55	(417.51)	6,548.35
กระแสเงินเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	ล้านบาท	(0.28)	23.19	30.02
สินทรัพย์สุทธิ ณ สิ้นปี	ล้านบาท	7,786.22	5,049.74	4,973.80
ราคาต่อสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	เท่า	1.05	1.70	1.31
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ สิ้นปี	ล้านหน่วย	737.87	515.31	515.31
ผลประโยชน์ตอบแทน ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	%	6.14%	4.08%	1.04%
มูลค่าตลาด	ล้านบาท	8,190.38	8,605.68	6,492.91
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี (31 ธันวาคม)	บาท	11.10	16.70	12.60

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ในระหว่างปี 2563 กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 คือการลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน ภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ได้ลงทุนในช่วงเดือนสิงหาคม 2563 ที่ผ่านมา โดยกองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 723.53 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 80.09 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.45 เนื่องจากการลงทุนในสำนักงานภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ตามที่กล่าวข้างต้น เป็นผลให้กองทรัสต์มีการรับรู้รายได้จากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวในระหว่างวันที่ 20 สิงหาคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายได้หลัก คิดเป็นร้อยละ 99.72 ของรายได้จากการลงทุน และกองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 279.60 ล้านบาท โดยต้นทุนการเช่าและการบริการเป็นค่าใช้จ่ายหลัก คิดเป็นร้อยละ 37.68 ของค่าใช้จ่ายรวม เป็นผลให้กองทรัสต์มีกำไรสุทธิจากเงินลงทุนจำนวน 443.93 ล้านบาท และมีกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิรวมของเงินลงทุน

ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 11.72 ล้านบาท รวมกองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 455.65 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวน 10,511.97 ล้านบาท โดยมีเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นสินทรัพย์หลัก คิดเป็นร้อยละ 93.64 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อน สืบเนื่องจากกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และหนี้สินรวมจำนวน 2,725.75 ล้านบาท โดยมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เป็นหนี้สินหลัก คิดเป็นร้อยละ 88.58 ของหนี้สินรวม ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อน สืบเนื่องจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เป็นผลให้กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 7,786.22 ล้านบาท หรือคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.5522 บาทต่อหน่วยทรัสต์

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด : ไม่มีเงื่อนไข

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

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

ผู้ให้กู้	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
เงินกู้ (ล้านบาท)	เงินกู้ที่ 1 ประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,720 ล้านบาทเพื่อใช้สำหรับชำระคืนเงินกู้ยืมเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก เงินกู้ที่ 2 ประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 700 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มทุนครั้งที่ 1 เงินสินเชื่อที่ 3 ประเภทหนังสือค้ำประกัน ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนโดยพิจารณาบททวนหรือต่ออายุระยะเวลาวางเงินทุกปี จำนวน 4 ล้านบาท เพื่อใช้ค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าต่อการไฟฟ้าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยในอัตรา MLR (Minimum Loan Rate) ลบอัตราร้อยละที่ระบุตามสัญญากู้ยืมเงิน
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้	ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ไม่เกิน 5 ปีนับแต่วันเบิกถอนเงินกู้ครั้งแรก
การชำระเงินต้นของวงเงิน	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้
จำนวนเงินต้นคงค้าง (บาท)	2,420,000,000
อัตราส่วนหนี้สินเงินกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (ร้อยละ)	23.02
การปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินของสัญญากู้ยืมเงิน (Financial Covenants)	กองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงิน ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	จำนวนเงิน (บาท)	ร้อยละของกำไร จากการลงทุนสุทธิ ปี 2563	ร้อยละของมูลค่า สินทรัพย์สุทธิ ถัวเฉลี่ย ¹
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมคงที่)	ไม่มีเรียกเก็บ	-	-
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมแปรผัน) ³	46,610,516	10.50	0.75
ค่าธรรมเนียมทราสต์	9,361,970	2.11	0.15
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	4,223,678	0.95	0.07
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	51,094,877	11.51	0.83
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	17,264,939	3.89	0.28
ต้นทุนทางการเงิน	68,631,646	15.46	1.11
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน ²	590,555	0.13	0.01
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ²	16,618,988	3.74	0.27
ค่าใช้จ่ายอื่นในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ²	15,911,426	3.58	0.26
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์	21,611,544	4.87	0.35
ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	81,596,351	18.38	1.32
ค่าเบี้ยประกันภัย	1,830,528	0.41	0.03
ภาษีที่เกี่ยวข้อง	1,107,552	0.25	0.02
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	308,609	0.07	0.00
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV	1,213,244	0.27	0.02
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	122,405	0.03	0.00
รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	338,098,828	76.16	5.47

หมายเหตุ : ¹ มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี 2563 เท่ากับ 6,178,558,938 บาท

² ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่แสดงสุทธิในทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์
(สามารถอ่านข้อมูลเพิ่มเติมในหมายเหตุประกอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 63 ข้อ 13)

³ ค่าธรรมเนียมข้างต้นรวมค่าธรรมเนียมผู้จัดการจากการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 จำนวนเงิน 25.36 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่าย
รายครั้ง และเป็นค่าใช้จ่ายที่แสดงสุทธิในทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์
2. ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการผิดนัดชำระค่าเช่าและ/หรือค่าบริการ และ/หรือยอมเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนด ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการต่อสัญญา และ/หรือ การหาผู้เช่าและผู้บริการเมื่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการครบกำหนดอายุสัญญาในเวลาใกล้เคียงกัน และ/หรือ การต่ออายุสัญญาหรือเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการใหม่ภายใต้เงื่อนไขที่กองทรัสต์ได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่เคยได้รับ
4. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืม
5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศภัย ภัยโจรกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ
6. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยในกรณีที่ทรัพย์สินเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย
7. ความเสี่ยงของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน
8. ความเสี่ยงเกี่ยวกับมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินในประเทศไทยและ/หรือการแก้ไขกฎหมาย กฎ หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง ซึ่งไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
9. ความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดินจากหน่วยงานของรัฐ
10. ความเสี่ยงในมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
11. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการต่อสัญญาในอนาคตของสิทธิในการใช้ทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส
12. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่กระจายการลงทุน
13. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินอันมาจากความสามารถในการบริหารทรัพย์สินโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
14. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการแพร่ระบาดของโรคติดต่อร้ายแรง ความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาด ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อการจัดหาประโยชน์ ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้
15. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
16. ข้อจำกัดในการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินหลัก
17. ความเสี่ยงเกี่ยวกับงานระบบบางส่วนของโครงการอาคารบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทค ไม่อยู่ในพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุน และปัจจุบันเป็นพื้นที่ของเจ้าของทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้การจำนอง
18. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์ ที่อยู่	บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด 591 อาคารสมัชชาวาณิช 2 (UBCII) ชั้น P7 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์	02-261-0170
URL	www.bofficereit.com
ทรัสต์ ที่อยู่	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และชั้น 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์	02-673-3999
URL	www.kasikornasset.com

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1)
ที่แสดงไว้ใน www.sec.or.th หรือเว็บไซต์ของกองทรัสต์

 BHIRAJ TOWER



ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

สรุปรายงานการสอบบัญชี

ประเภท	สำนักงานผู้สอบบัญชี	ความเห็นของผู้สอบบัญชี
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2563 (1 มกราคม 2563 - 31 ธันวาคม 2563)	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตาม แนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ทริสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทริสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้าง พื้นฐาน
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2562 (1 มกราคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562)	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงิน
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2561 (15 มกราคม 2561 - 31 ธันวาคม 2561)	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ตารางสรุปงบการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงินของทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ก๊อปปี้

(หน่วย: บาท)

รายการ	ณ 31 ธันวาคม		
	2563	2562	2561
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	9,842,994,349	6,479,211,187	6,418,199,004
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	511,975,597	293,067,886	316,077,419
สินทรัพย์อื่น	156,996,283	191,379,531	159,167,435
รวมสินทรัพย์	10,511,966,229	6,963,658,604	6,893,443,858
หนี้สิน			
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,414,374,270	1,700,919,723	1,695,154,826
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	227,213,969	154,110,782	150,224,286
หนี้สินอื่น	84,157,907	58,890,278	74,266,030
รวมหนี้สิน	2,725,746,146	1,913,920,783	1,919,645,142
สินทรัพย์สุทธิ	7,786,220,083	5,049,737,821	4,973,798,716
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนจดทะเบียน และทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์	6,978,277,565	4,873,441,263	4,974,029,775
ส่วนเกินมูลค่าหน่วยทริสต์	574,180,632	-	-
กำไร (ขาดทุนสะสม)	233,761,886	176,296,558	(231,059)
สินทรัพย์สุทธิ	7,786,220,083	5,049,737,821	4,973,798,716
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.5522	9.7994	9.6520
จำนวนหน่วยทริสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ สิ้นปี (หน่วย)	737,872,074	515,310,000	515,310,000

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ริชออฟฟิศ

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2563	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2562	สำหรับรอบระยะเวลา 15 มกราคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2561
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	721,489,890	637,532,359	567,558,018
รายได้อื่น	2,041,579	5,908,469	3,265,733
รวมรายได้	723,531,469	643,440,828	570,823,751
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	105,342,632	119,690,289	106,751,403
ค่าธรรมเนียม	85,915,435	63,423,131	54,939,154
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	88,344,186	93,533,051	90,407,070
รวมค่าใช้จ่าย	279,602,253	276,646,471	252,097,627
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	443,929,216	366,794,357	318,726,124
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	11,717,792	59,607,079	(251,193,918)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	455,647,008	426,401,436	67,532,206

งบกระแสเงินสด ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ริชออฟฟิศ

(หน่วย: บาท)

กระแสเงินสด	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2563	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2562	สำหรับรอบระยะเวลา 15 มกราคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2561
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	(2,928,833,946)	440,703,958	(6,518,322,793)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	2,928,549,930	(417,511,112)	6,548,345,798
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(284,016)	23,192,846	30,023,005
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด	53,215,851	30,023,005	-
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด	52,931,835	53,215,851	30,023,005

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ภัทรออฟฟิศ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ในระหว่างปี 2563 กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 คือการลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน
ภัทรทาวเวอร์ แอท ไบเทค ได้ลงทุนในช่วงเดือนสิงหาคม 2563 ที่ผ่านมา โดยมีผลดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์ภัทรออฟฟิศ ดังต่อไปนี้

รายการ	หน่วย	ปี 2563	ปี 2562	การเปลี่ยนแปลง
รายการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม				
อัตราการใช้พื้นที่อาคารภัทรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์	ร้อยละ	91.24	99.01	(7.77)
อัตราการใช้พื้นที่อาคารภัทรทาวเวอร์ แอท ไบเทค	ร้อยละ	82.95	n/a	n/a
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด	ตร.ม.	81,496	49,460	32,036
อัตราส่วนสภาพคล่องของสินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สิน หมุนเวียน	เท่า	7.53	7.17	0.36
รายการสำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม				
รายได้ค่าเช่าและบริการ	บาท	721,489,890	637,532,359	83,957,531
รายได้ทั้งหมด	บาท	723,531,469	643,440,828	80,090,641
ค่าใช้จ่ายรวม	บาท	279,602,253	276,646,471	2,955,782
กำไรสุทธิ (การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน)	บาท	455,647,008	426,401,436	29,245,572
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	85.40	81.23	4.17
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	62.98	66.27	(3.29)

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีผู้เช่ารายใหม่ลงนามสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงานอาคารภัทรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ เป็นพื้นที่
ร้อยละ 1.2 ของพื้นที่ให้เช่า โดยสัญญาดังกล่าวกำหนดเริ่มเช่าในไตรมาสที่ 1 ของปี 2564 และมีผู้เช่ารายใหม่ลงนาม
สัญญาเช่าพื้นที่สำนักงานอาคารภัทรทาวเวอร์ แอท ไบเทค เป็นพื้นที่ร้อยละ 11.2 ของพื้นที่ให้เช่า โดยสัญญาดังกล่าว
กำหนดเริ่มเช่าในไตรมาสที่ 2 ของปี 2564

1) รายได้จากการลงทุน

ในปี 2563 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 723.53 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 80.09 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.45 ซึ่งส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากรายได้ค่าเช่าค่าบริการ เนื่องจากในระหว่างปี 2563 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จึงทำให้กองทรัสต์มีการรับรู้รายได้จากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวในระหว่างวันที่ 20 สิงหาคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2563	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2562	การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	721,489,890	637,532,359	13.17
รายได้ดอกเบี้ย	284,200	293,940	(3.31)
รายได้อื่น	1,757,379	5,614,529	(68.70)
รวมรายได้	723,531,469	643,440,828	12.45

2) ค่าใช้จ่าย

ในปี 2563 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 279.60 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 2.95 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.07 ซึ่งส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากการจัดจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารอาคารบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทค ซึ่งเป็นทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2563	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2562	การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	105,342,632	119,690,289	(12.00)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	21,234,910	17,937,580	18.40
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	9,361,970	7,854,202	19.20
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์	4,223,678	3,581,090	17.94
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	51,094,877	34,050,259	50.06
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	17,264,939	17,217,767	0.27
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	2,447,601	4,348,828	(43.72)
ต้นทุนทางการเงิน	68,631,646	71,966,456	(4.63)
รวมค่าใช้จ่าย	279,602,253	276,646,471	1.07

3) รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2563 กองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุนจำนวน 443.93 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวนเงิน 77.14 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.03 เนื่องจากรายได้จากการลงทุนอื่นเพิ่มขึ้นจากผลดำเนินงานของอาคารบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทคที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมในเดือน สิงหาคม ปี 2563 และกองทรัสต์มีกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากปีก่อนจำนวนเงิน 47.89 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 80.34 เนื่องจากปีก่อนมีกำไรจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสูงกว่าปีปัจจุบัน ดังนั้นในปี 2563 ทำให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวนเงิน 29.25 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.86

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2563	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2562	การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้จากการลงทุน	723,531,469	643,440,828	12.45
ค่าใช้จ่าย	(279,602,253)	(276,646,471)	(1.07)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	443,929,216	366,794,357	21.03
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนฯ	11,717,792	59,607,079	(80.34)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	455,647,008	426,401,436	6.86

โดยผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการ วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 อันมีรายละเอียดงบกำไรขาดทุนดังกล่าวในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ เป็นจำนวนเงิน 63.10 ล้านบาท สืบเนื่องมาจากทางกองทรัสต์สามารถเข้าลงทุนในอาคารบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทค ซึ่งเป็นทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในเดือนสิงหาคม 2563 ทำให้ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงรับรู้ระหว่างวันที่ 20 สิงหาคม 2563 - 31 ธันวาคม 2563

ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวน 10,511.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 3,548.31 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 50.95 ประกอบไปด้วยรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

- 1.1) เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฯ เพิ่มขึ้นจำนวน 3,363.78 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 51.92 สืบเนื่องจากกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1
- 1.2) เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม เพิ่มขึ้นจำนวน 218.91 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 74.70 เนื่องจากเงินเพื่อบริหารเพิ่มขึ้นจากผลการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1

(หน่วย: บาท)

รายการ	ณ 31 ธันวาคม 2563	ณ 31 ธันวาคม 2562	การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฯ	9,842,994,349	6,479,211,187	51.92
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	511,975,597	293,067,886	74.70
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	52,931,835	53,215,851	(0.53)
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น	10,651,338	27,641,255	(61.47)
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	35,143,131	61,962,685	(43.28)
สินทรัพย์อื่น	58,269,979	48,559,740	20.00
รวมสินทรัพย์	10,511,966,229	6,963,658,604	50.95

2) หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 2,725.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 811.83 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 42.42 ประกอบไปด้วยรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

- 2.1) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เพิ่มขึ้นจำนวน 713.45 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 41.95 สืบเนื่องจาก การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1
- 2.2) เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ เพิ่มขึ้นจำนวน 73.10 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 47.44 สืบเนื่องจากกองทรัสต์ ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1

(หน่วย: บาท)

รายการ	ณ 31 ธันวาคม 2563	ณ 31 ธันวาคม 2562	การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	55,315,300	41,019,543	34.85
ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	28,842,607	17,870,735	61.40
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	227,213,969	154,110,782	47.44
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,414,374,270	1,700,919,723	41.95
รวมหนี้สิน	2,725,746,146	1,913,920,783	42.42

3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิเพิ่มขึ้นจำนวน 2,736.48 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 54.19 เนื่องจากกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1

(หน่วย: บาท)

รายการ	ณ 31 ธันวาคม 2563	ณ 31 ธันวาคม 2562	การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	6,978,277,565	4,873,441,263	43.19
ส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์	574,180,632	-	(100.00)
กำไรสะสม	233,761,886	176,296,558	32.60
สินทรัพย์สุทธิ	7,786,220,083	5,049,737,821	54.19
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.5522	9.7994	
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (หน่วย)	737,872,074	515,310,000	

4) งบกระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีเงินสดและเงินฝากธนาคารจำนวน 52.93 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 0.28 ล้านบาท ประกอบไปด้วยรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

- 1) ในปี 2563 กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 2,928.83 ล้านบาท สืบเนื่องจากกองทรัสต์นำเงินสดจากการกู้ยืมและระดมทุนจ่ายชำระค่าซื้อทรัพย์สินในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1
- 2) ในปี 2563 กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 2,928.55 ล้านบาท สืบเนื่องจากมีการกู้ยืมและระดมทุนเพื่อลงทุนในอาคารบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทค ซึ่งเป็นทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2563	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2562	การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(2,928,833,946)	440,703,958	(764.58)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	2,928,549,930	(417,511,112)	(801.43)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ	(284,016)	23,192,846	(101.22)
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี	53,215,851	30,023,005	77.25
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี	52,931,835	53,215,851	(0.53)

ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ

รายงานเศรษฐกิจของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (Office of The National Economic and Social Development Council; NESDB) ซึ่งมีการคาดการณ์ว่าในปี 2564 เศรษฐกิจไทยจากดัชนีผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศ (Gross Domestic Product; GDP) จะขยายตัวเพียงร้อยละ 2.5 - 3.5 อันเนื่องมาจากปัจจัยเสี่ยงและข้อจำกัดจากความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) แนวโน้มความล่าช้าในการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว เงื่อนไขทางการเงินของภาครัฐครัวเรือนและภาคธุรกิจ และความผันผวนของเศรษฐกิจและการเงินโลก ซึ่งปัจจัยเสี่ยงและข้อจำกัดข้างต้นอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าภายในอาคารสำนักงานของกองทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น และได้เตรียมกลยุทธ์เพื่อรองรับกับปัจจัยเสี่ยงที่อาจจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินธุรกิจ โดยให้ความสำคัญกับการพัฒนากลยุทธ์ในการบริหารอาคารสำนักงานและบริการ รวมถึงพัฒนาทรัพย์สินให้มีความทันสมัย และมีการปรับรูปแบบให้เข้ากับสถานการณ์โลกในปัจจุบัน เพื่อให้ผู้เช่าได้มีความมั่นใจต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์

ข้อมูลกองทรัสต์ และสารปรธานกรรมการ



สารประธานกรรมการ

นางประไพร์ บุรี
ประธานกรรมการ



เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เคารพทุกท่าน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภริษออฟฟิศ (BOFFICE) ได้ก่อตั้งขึ้นเมื่อ พ.ศ. 2561 และเมื่อวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2563 ทางกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในสิทธิการเช่าของโครงการภริษทาวเวอร์ แอท ไบเทค ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิทใกล้สี่แยกบางนา และเชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) บางนา รวมถึงเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ Mixed use ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค ส่งผลให้กองทรัสต์มีทรัพย์สินที่ลงทุนในปัจจุบันจำนวน 2 โครงการ คือ โครงการภริษทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และโครงการภริษทาวเวอร์ แอท ไบเทค ทำให้เกิดการกระจายตัวของสถานที่ตั้งทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นผลให้ลดความเสี่ยงด้านผลประกอบการของกองทรัสต์ได้เป็นอย่างดี โดย ณ 31 ธันวาคม 2563 มีสินทรัพย์รวม 10,511.97 ล้านบาท และจากผลประกอบการในปี 2563 มีการประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนรวมทั้งสิ้น 0.6817 บาทต่อหน่วย ซึ่งแสดงให้เห็นถึงประสิทธิภาพของการบริหารจัดการและการกำกับดูแลของกองทรัสต์

ภาพรวมในปี 2563 ที่ผ่านมา ทั่วทั้งโลกได้เผชิญกับสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ซึ่งส่งผลกระทบต่อภาพรวมเศรษฐกิจทั้งในประเทศและต่างประเทศอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งภาคการท่องเที่ยว การบริการ การผลิต และการขนส่ง ถึงแม้ว่าการระบาดของ COVID-19 ทั่วทั้งโลกยังคงยืดเยื้อต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา แต่ยังมีข่าวดีที่การพัฒนาวัคซีน COVID-19 มีความคืบหน้า และเริ่มมีการทยอยฉีดวัคซีนในหลายประเทศ รวมถึงประเทศไทย ด้วยเช่นกัน ถึงแม้ว่าสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 จะมีผลกระทบกับธุรกิจโดยรวมของประเทศเมื่อปีที่ผ่านมา แต่อัตราการเช่าของอาคารสำนักงานของกรุงเทพมหานคร ปี 2563 ยังคงระดับที่ค่อนข้างดี

อย่างไรก็ดี บริษัท ภริษ รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ BOFFICE ได้ตระหนักถึงปัจจัยและความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยในปี 2564 นี้ ทางกองทรัสต์ได้พัฒนาทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้ทันสมัยและรองรับไม่เพียงแค่การแพร่ระบาดของ COVID-19 เท่านั้นแต่ยังรวมถึงโรคภัยอื่นๆ ที่สามารถติดต่อกันได้ โดยคำนึงถึงสุขอนามัยต่อผู้ใช้อาคารเป็นสำคัญ อาทิเช่น ระบบบริหารจัดการควบคุมการเข้าออกด้วยการจดจำใบหน้า (Face Recognition System and Access Control with Member and Visitor Management Systems) อันมีความทันสมัยและอำนวยความสะดวกแก่ผู้ใช้อาคารด้วยเทคโนโลยีในการควบคุมการเข้าออกจากการจดจำใบหน้าและอุณหภูมิ พร้อมเชื่อมต่อข้อมูลขั้นที่ผู้ใช้อาคารต้องการกับระบบลิฟต์ เพื่อลดการสัมผัสให้กับผู้ใช้อาคาร เพิ่มความสะดวก และลดระยะเวลาในการเข้า-ออกภายในอาคาร อีกทั้งเตรียมระบบฆ่าเชื้อโรคด้วยรังสียูวีผ่านระบบปรับอากาศภายในอาคาร รวมทั้งมีแผนพัฒนาการบริการให้ตอบสนองกับผู้ใช้อาคารมากยิ่งขึ้น เพื่อผลประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์อย่างดีที่สุด

สุดท้ายนี้ในนามของประธานกรรมการบริษัท ภริษ รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ขอขอบพระคุณท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกท่านที่ให้ความไว้วางใจ และลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภริษออฟฟิศ ผู้จัดการกองทรัสต์มุ่งมั่น และทุ่มเท ในการบริหารกองทรัสต์ โดยยึดหลักธรรมาภิบาลเพื่อให้ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภริษออฟฟิศเติบโตอย่างยั่งยืน และเพื่อผลประโยชน์ที่ดีที่สุดสำหรับผู้ถือหุ้นทรัสต์

นางประไพร์ บุรี
ประธานกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทและกรรมการผู้จัดการ ของบริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด



นางประไพร์ บุรี

ประธานกรรมการ และกรรมการบริหาร



นางทิพย์ภาพร เกิดผล
กรรมการอิสระ



นางสโรชา บุรี
กรรมการบริหาร



นายอรรถกร เนตร์เนรมิตรดี
กรรมการผู้จัดการ



นางประไพร์ บุรี ประธานกรรมการ และกรรมการบริหาร

วุฒิการศึกษา

- เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การอบรมจากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (IOD)

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

ประสบการณ์ทำงาน (ย้อนหลัง 5 ปี)

- 2560 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ และกรรมการบริหาร บริษัท กิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- 2527 - ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงิน กลุ่มกิรัชบุรี
- 2560 - 2561 รองนายกสมาคมการแสดงสินค้า (ไทย)
- 2559 - 2560 อนุกรรมการการประเมินผลการปฏิบัติงาน ผู้อำนวยการ สำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (องค์การมหาชน)
- 2559 - 2560 อนุกรรมการพัฒนาระบบบริหารสำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (องค์การมหาชน)
- 2558 - 2560 กรรมการส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ สำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (องค์การมหาชน)
- 2558 - 2560 อนุกรรมการกลยุทธ์และแผนงาน และการบริหารความเสี่ยง สำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (องค์การมหาชน)
- 2558 - 2560 นายกสมาคมการแสดงสินค้า (ไทย)



นางสรโรชา บุรี กรรมการบริหาร

วุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรีสาขาการเงินและบริหาร

University of Virginia

การอบรมจากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (IOD)

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

ประสบการณ์ทำงาน (ย้อนหลัง 5 ปี)

- 2560 - ปัจจุบัน กรรมการบริหาร บริษัท กิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- 2559 - ปัจจุบัน รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายงานการเงิน บริษัท กิรัชบุรี โฮลดิ้ง จำกัด
- 2552 - 2559 ผู้อำนวยการ วาณิชธนกิจ ควบรวม และซื้อขายกิจการ บริษัท The Quant Group



นางกัญญาภพร เกิดผล กรรมการอิสระ

วุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรีสาขาบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

การอบรมจากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (IOD)

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

ประสบการณ์ทำงาน (ย้อนหลัง 5 ปี)

- 2560 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ
บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- 2547 - ปัจจุบัน ที่ปรึกษา บริษัท บ้านปู จำกัด (มหาชน)
- 2543 - ปัจจุบัน กรรมการและเหรัญญิก วปรอ. 4313
วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร
- 2557 - ปัจจุบัน กรรมการด้านการบัญชีภาษีอากร
สภาวิชาชีพบัญชี
- 2546 - 2563 กรรมการอิสระ
ประธานกรรมการตรวจสอบ และ
กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (ไทย)
จำกัด (มหาชน)



นายอรรถกร เบนทร์เบรมิตรดี กรรมการผู้จัดการ

วุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

การอบรมจากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (IOD)

- Director Certification Program (DCP 285/2019)

ประสบการณ์ทำงาน (ย้อนหลัง 5 ปี)

- 2560 - ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ
บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- 2559 - 2560 ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
บริษัท โทเรชั่นไทยเอเจนซี จำกัด (มหาชน)
- 2558 - 2559 ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายพัฒนาธุรกิจ
อสังหาริมทรัพย์
บริษัท เอ็มบีเค จำกัด (มหาชน)
- 2555 - 2558 ผู้จัดการกองทุน
(อสังหาริมทรัพย์ และทางเลือก)
สำนักงานประกันสังคม กระทรวงแรงงาน

กองทรัสต์

ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภริชออฟฟิศ
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Bhiraj Office Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	BOFFICE
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ภริช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ภริชแมนเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
อายุกองทรัสต์	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์
ประเภทของกองทรัสต์	ประเภทไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์

ข้อมูลหน่วยทรัสต์

สรุปข้อมูลหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว (บาท)	6,978,277,565
มูลค่าที่ตราไว้ (บาทต่อหน่วย)	9.4573
จำนวนหน่วยทรัสต์ (หน่วย)	737,872,074

ข้อมูลหลักทรัพย์

ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563	11.10	บาท/หน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	7,786.22	ล้านบาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ต่อหน่วย	10.5522	บาท/หน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ต่อหน่วย	9.7994	บาท/หน่วย
มูลค่าตามราคาตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563	8,190.38	ล้านบาท
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยของปี 2563	0.26	ล้านบาท/วัน
ราคาสูงสุดตลอดปีบัญชี 2563	17.50	บาท/หน่วย

โครงสร้างผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

รายชื่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาส 10 รายแรก (โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีผู้ถือหุ้นรายไตรมาสใหญ่ตามการปิดสมุดทะเบียน ดังนี้

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	จำนวนหน่วยทรัสต์ (หน่วย)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท ภิรัชบุรี จำกัด และ บริษัท ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด	163,745,900	22.19
2	นางประไพร์ บุรี และ นายประสาน ภิรัช บุรี*	56,152,242	7.61
3	สำนักงานประกันสังคม	50,119,200	6.79
4	กองทุนเปิด เค พร็อพเพอร์ตี้ ไซเคเตอร์	40,985,989	5.55
5	บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	37,994,893	5.15
6	ทีเอ็มบี อีสท์สปริง พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟล็กซิเบิล	32,623,800	4.42
7	ธนาคารออมสิน	30,069,900	4.08
8	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	27,940,200	3.79
9	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	24,453,600	3.31
10	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	22,728,000	3.08
รวมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส 10 รายแรก		486,813,724	65.98
ผู้ถือหุ้นรายอื่น		251,058,350	34.02
รวม		737,872,074	100.00

หมายเหตุ * เป็นคู่สมรส

ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสรายใหญ่ (ถือหน่วยทรัสต์ตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	จำนวนหน่วยทรัสต์ (หน่วย)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท ภิรัชบุรี จำกัด และ บริษัท ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด	163,745,900	22.19
รวม		163,745,900	22.19

กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

1. บริษัท ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด (“ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง”)

ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่โดยอ้อมของกองทรัสต์โดยเข้าถือหุ้นในบริษัท ภิรัชบุรี จำกัด ร้อยละ 82.69 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์โดยการเข้าถือหุ้นในบริษัท ภิรัช รัช แมเนจเม้นท์ จำกัด ปัจจุบันภิรัชบุรีโฮลดิ้งถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ร้อยละ 70 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว โดยที่ภิรัชบุรีโฮลดิ้งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลในประเทศไทย

การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

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

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น หมายความว่า กำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- (1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
 - (2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืม หรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมของกองทรัสต์ ตามวงเงินที่ได้รับไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีแล้วแต่กรณี
- 2) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - 3) ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนเพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับผลประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังนี้
 - (ก) ในกรณีเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วัน นับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน
 - (ข) ในกรณีเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับแต่ละรอบระหว่างกาล (หากมี) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

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

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับศูนย์จุดหนึ่งศูนย์ (0.10) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

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

- 4) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เกินกว่าอัตราที่ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
- 5) ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในส่วนที่อยู่ในอัตราหรือตามหลักเกณฑ์ที่ประกาศ ทจ. 49/2555 กำหนด โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการคำนวณหาจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวนั้นให้ตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับครานั้น

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ตามที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งเป็นผลให้กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิทำให้สามารถดำเนินการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี 2563 จำนวน 4 ครั้ง มีรายละเอียดการจ่ายตามตารางดังนี้

ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันที่จ่าย	จำนวนเงินจ่าย (บาท/หน่วย)
1 มกราคม - 29 กุมภาพันธ์ 2563	10 เมษายน 2563	0.1104
1 มีนาคม - 30 มิถุนายน 2563 และกำไรสะสม	9 กันยายน 2563	0.2497
1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2563	17 ธันวาคม 2563	0.1512
1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2563	25 มีนาคม 2564	0.1704
รวมการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยสำหรับปี 2563		0.6817

โดยมีรายละเอียดประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลังตามตารางดังนี้

รายการ	ปี		
	2563	2562	2561
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.6817	0.6810	0.1315
(2) ส่วนของลดทุนต่อหน่วย (บาท)	-	0.0293	0.5134
รวมเงินจ่ายต่อหน่วย (1) + (2) (บาท)	0.6817	0.7103	0.6449

ข้อมูลทั่วไปของทรัสต์

ชื่อบริษัท	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ที่ตั้งของบริษัท (สำนักงานใหญ่)	400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และชั้น 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400
การติดต่อบริษัท	โทรศัพท์: 0-2673-3999 โทรสาร: 0-2673-3988 เว็บไซต์: www.kasikornasset.com
ประเภทธุรกิจ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนและทรัสต์
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	1. ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) (ถือหุ้นจำนวน 27,154,272 หุ้น ร้อยละ 99.99) 2. นายประทาน อัครววรรณ (ถือหุ้นจำนวน 1 หุ้น) 3. นางสาวศรัญญา ศิริวันสาธิต (ถือหุ้นจำนวน 1 หุ้น)

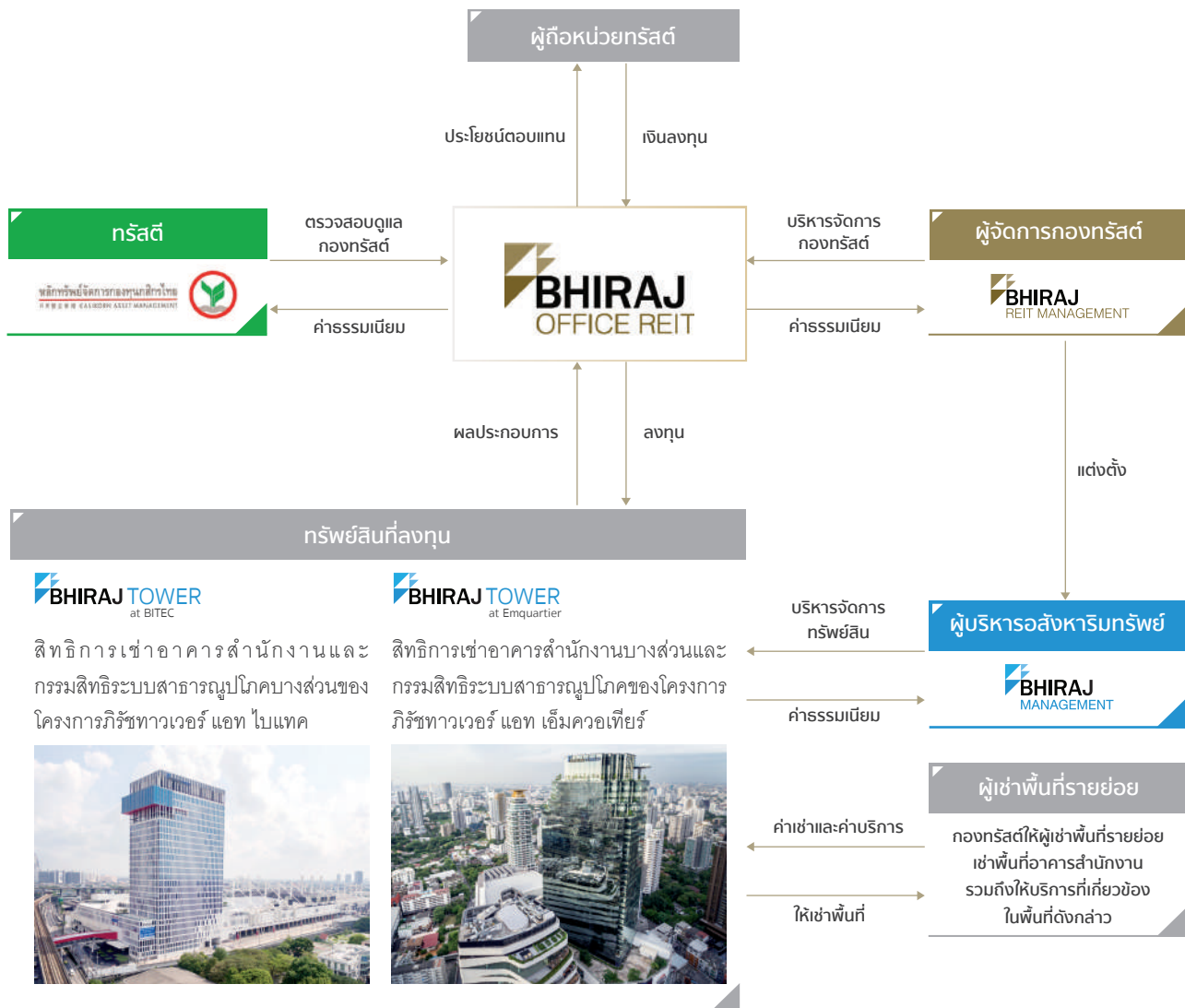
หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ได้อย่างมีประสิทธิภาพและความเป็นอิสระ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) หน้าที่ที่สำคัญของทรัสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ได้แก่

- 1) ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และดำเนินการตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 2) ติดตาม ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 3) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. รวมตลอดจนดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นการกระทำจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4) เข้าร่วมประชุมในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากต้องมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทรัสต์จะต้องตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมทั้งทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 5) จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

- 6) จัดทำรายงานเสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พร้อมกับรายงานประจำปีของกองทรัสต์โดยระบุว่าทรัสต์มีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ว่าเป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายประกาศและข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่
 - 7) ดำรงเงินกองทุนและปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในประกาศที่เกี่ยวข้อง
- ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

โครงสร้างองค์กร



ผู้จัดการกองทรัสต์

ข้อมูลผู้จัดการกองทรัสต์

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

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

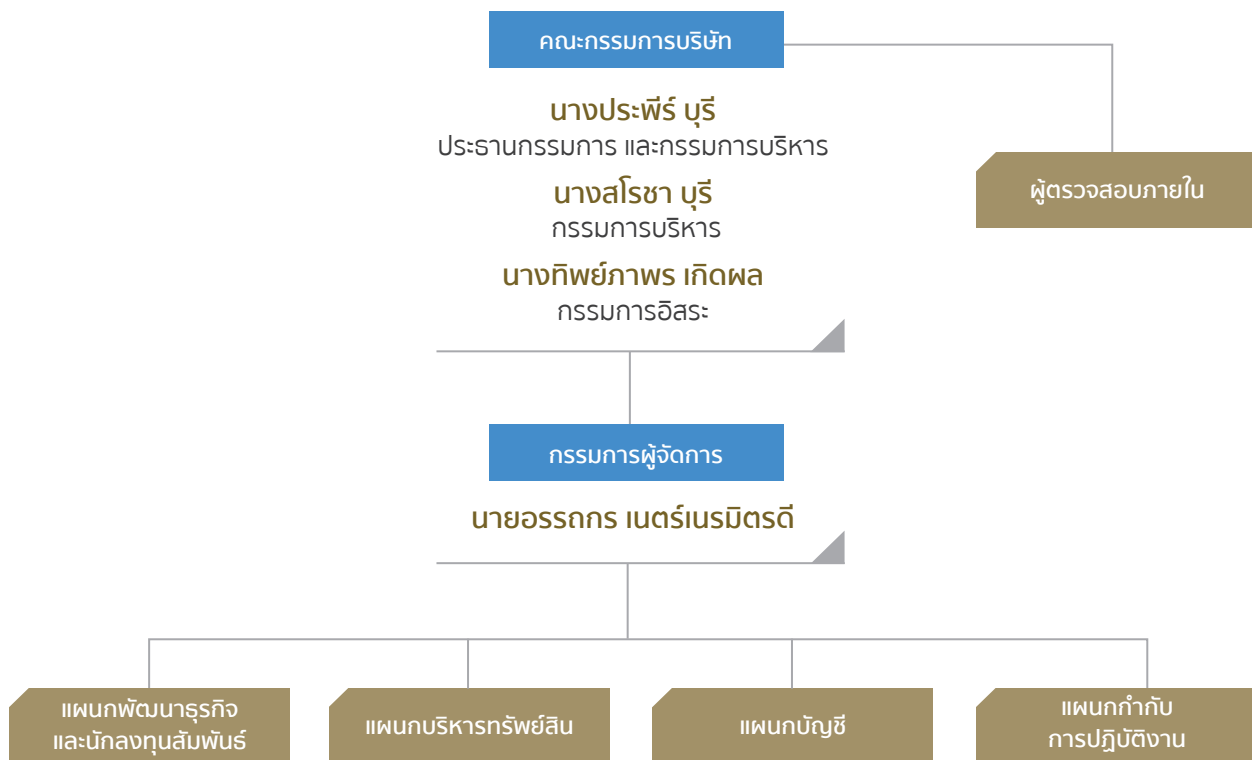
โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท ภีรช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

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

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

โครงสร้างการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์

โครงสร้างการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และเจ้าหน้าที่บริหารตามโครงสร้างสายการบริหารงานดังนี้



ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีบทบาทสำคัญในการให้ความเห็นชอบในวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ ทิศทางและกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานและแผนการประกอบธุรกิจทั้งระยะสั้นและระยะยาว กำหนดนโยบายการเงินการบริหารความเสี่ยงและภาพรวมองค์กร กำกับดูแลตรวจสอบและประเมินผลการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์และพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพเป็นไปตามนโยบายและแผนการประกอบธุรกิจที่กำหนดไว้ ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์และข้อบังคับของผู้จัดการกองทรัสต์ มติของที่ประชุมคณะกรรมการผู้จัดการกองทรัสต์ และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

นอกจากนี้ คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ยังมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูลของรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้

- 1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนมติที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethic)
- 2) บริหารกองทรัสต์ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ี รวมทั้งกำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ เช่น การลงทุนของกองทรัสต์ ผลประกอบการของกองทรัสต์ ร่างงบประมาณประจำปีและแผนธุรกิจของกองทรัสต์ พิจารณาปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ ผลการดำเนินงานของฝ่ายต่าง ๆ และพิจารณารายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เป็นต้น
- 3) กำหนดนโยบายการจัดการโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ โดยพิจารณาถึงความเหมาะสม ความสมเหตุสมผล และประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมถึงคำนึงถึงปัจจัยต่าง ๆ โดยเฉพาะในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงิน การออกหุ้นกู้ หรือการก่อภาระหนี้อื่น ๆ ในลักษณะเดียวกัน
- 4) กำกับดูแล รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานช่วยให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและกฎระเบียบว่าด้วยการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- 5) กำกับดูแลการติดตามผลการดำเนินงานด้านต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างต่อเนื่อง รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด และสามารถจัดการอุปสรรคปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม
- 6) พิจารณา กำกับดูแล รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบควบคุมภายใน รวมถึงระบบการทำงานที่มี ประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- 7) พิจารณา กำกับดูแล และดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและแผนงานที่สำคัญต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ
- 8) พิจารณา กำกับดูแล ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการแต่งตั้งผู้บริหารระดับกรรมการผู้จัดการ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารได้ ปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มความสามารถ และเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
- 9) พิจารณา กำกับดูแล การประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
- 10) คณะกรรมการอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วง ที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการ สามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ทั้งนี้ จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการเพื่อให้คณะกรรมการพิจารณารับทราบ และอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในการดำเนินงานของกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ในเรื่องดังนี้

เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณารับทราบและอนุมัติ

เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่อรับทราบ

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

เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่ออนุมัติ

- 1) กำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ ปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์
- 2) งบการเงิน และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์
- 3) งบประมาณของกองทรัสต์ แผนธุรกิจประจำปี รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ประจำปีที่ได้จัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์ด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 4) รายจ่ายพิเศษหรือการลงทุนพิเศษที่อยู่นอกเหนือจากงบประมาณประจำปี ซึ่งฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองทรัสต์ทำเรื่องขออนุมัติ
- 5) การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ในกรณีที่การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องดังกล่าวต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ หรือในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
- 6) แนวทางในการดำเนินการรับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการ
- 7) รายการระหว่างกันและรายการใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์
- 8) การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 9) การคัดเลือกผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ หรือที่ปรึกษาอื่น ๆ เป็นต้นตามขอบอำนาจอนุมัติ

- 10) พิจารณานุมัติตัดสินใจลงทุน จำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หรือการบริหารจัดการกองทรัสต์ของแผนกบริหารทรัพย์สิน และแผนกอื่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และกฎหมาย รวมถึงประกาศต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- 11) เรื่องอื่นใดที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- 12) เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์เองและกองทรัสต์ ในการประชุมมีการเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็นก่อนการลงคะแนนและมีการสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุม และมีการจัดทำบันทึกการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษร

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

กรรมการอิสระ

กรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์มีจำนวน 1 ท่าน ซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ในการคัดเลือกคณะกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
- 2) ไม่เป็น หรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- 3) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ หรือผู้บริหารของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี

- 4) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิตหรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้องและบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์หรือบริษัทย่อย
- 5) ไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่ อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน และไม่เป็นผู้อื้อหนี้รายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าว มาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- 6) ไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางการเงินซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 (สอง) ล้านบาทต่อปี จากผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ในกรณีที่ผู้ให้บริการทางวิชาชีพเป็น นิติบุคคล ให้รวมถึงการเป็น ผู้อื้อหนี้รายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วน ผู้จัดการ ของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- 7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้อื้อหนี้ รายใหญ่ หรือผู้อื้อหนี้ ซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้อื้อหนี้รายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- 8) ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เห็นว่าไม่สมควรเป็น ผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ และต้องไม่มีลักษณะขาดความน่าไว้วางใจตามประกาศ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เรื่องการกำหนดลักษณะขาดความน่าไว้วางใจของ กรรมการและผู้บริหารของบริษัท
- 9) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจ เงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจ การเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือ กฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจ ตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำอันไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือ การบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการ หลอกลวง ฉ้อฉล หรือทุจริต
- 10) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของผู้จัดการ กองทรัสต์

ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์

- 1) พิจารณากำกับดูแล และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูล ในรายงานทางการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์ให้มีความถูกต้องครบถ้วนเพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา
- 2) พิจารณากำกับดูแล และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายใน และระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- 3) พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์
- 4) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ มอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์
- 5) กำหนดให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้คำแนะนำที่จำเป็นในเรื่องดังต่อไปนี้
 - (1) รายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์
 - (2) จุดอ่อนและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และความคืบหน้าในการแก้ไข

มอบหมายหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการกองทรัสต์

คณะกรรมการบริษัทและกรรมการอิสระจะมีบทบาทที่สำคัญในการกำกับดูแลและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้อง ส่วนกรรมการผู้จัดการจะมีหน้าที่ในการควบคุม ติดตาม บังคับบัญชาและดูแลการทำงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้สามารถดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพโดยผู้จัดการกองทรัสต์ มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการดังนี้

- 1) รับผิดชอบ ดูแล บริหารการดำเนินงานและ/หรือ การบริหารงานประจำวัน รวมถึงการกำกับดูแล การดำเนินงานโดยรวมของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามกฎระเบียบ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และมติของที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- 2) กำหนดโครงสร้างองค์กร วิธีการบริหารงาน รวมถึงการคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้าง และการเลิกจ้าง พนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และกำหนดอัตราค่าจ้าง เงินเดือน ค่าตอบแทน โบนัส และสวัสดิการต่าง ๆ สำหรับพนักงาน
- 3) ดูแลและควบคุมการปฏิบัติงานด้านต่าง ๆ 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 หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้นจะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

1) หน้าที่โดยทั่วไป

- 1.1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม และต้องรับผิดชอบอย่างไม่มีข้อจำกัดความรับผิดในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่และ/หรือปฏิบัติหน้าที่ไม่ถูกต้องครบถ้วน
- 1.2) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้
- (ก) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
 - (ข) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือนและไม่ทำให้สำคัญผิด
 - (ค) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
 - (ง) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์ จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
 - (2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น

นอกจากนี้ ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือผู้ลงทุน ตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ดังนี้

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

โดยในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ (3) นี้ ในจำนวนเกินกว่าหนึ่งในสี่ (1 ใน 4) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

- (จ) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ.ทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้
 - (1) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐานรวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอเพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่ยืนยันได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (2) ในช่วงระยะเวลาก่อนการจัดตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดโครงสร้างของกองทรัสต์วิธีการปล่อยเช่า การจัดหา และการจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์และบริษัทหรือบุคคลต่าง ๆ เป็นต้น เพื่อให้ทรัสต์นำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแล และตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องประสานงานและจัดส่งข้อมูลเอกสารต่าง ๆ แก่ทรัสต์โดยมีเอกสารความถี่ และกำหนดเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงเอกสารอื่นใดที่ทรัสต์ร้องขอตามจำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ภายในกำหนดเวลาอันสมควร

- 1.3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการผู้บริหารและพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- 1.4) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่ายจ่ายโอนอสังหาริมทรัพย์หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
 - (ข) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (1) ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์แล้วแต่กรณี
 - (2) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้
- 1.5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 1.6) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็น เพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนสำเร็จลุล่วงไป
- 1.7) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
 - (ข) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- 1.8) ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องจัดทำงบการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- 1.9) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

- 1.10) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามที่กำหนดใน พ.ร.บ. หลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่ง รายงานประจำปีของกองทรัสต์พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปีหรือเอกสารอื่นภายใต้ประกาศ ข้อบังคับของสำนักงาน ก.ล.ต. ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการหรืองดเว้นการดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง หรือร้องขอ
- 1.11) หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือก ชื่อ ขาย เช่า เช่าช่วง ให้เช่า หรือให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจน หลักทรัพย์และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ของผู้จัดการกองทรัสต์รับค่านายหน้า หรือ ผลประโยชน์ตอบแทนที่ได้จากการให้บริการ (Soft Commission) หรือผลประโยชน์อื่นใดจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม หรือ ผู้สนับสนุน (Sponsor) ผู้ขายหลักทรัพย์ ผู้ให้บริการ หรือบริษัทนายหน้าเป็นรายได้หรือประโยชน์ของตนเอง
- 1.12) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคล ที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่าง ๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อผู้ลงทุนและทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความ เป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์และความเหมาะสมผลของ ธุรกรรมนั้น

ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกันหรือ ได้รับการ ค้ำประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหาร เป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือ รับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้แก่กัน เป็นต้น
- 1.13) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตน ต้องระบุเรื่องดังกล่าวพร้อมทั้งระบุหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการคัดเลือกผู้รับดำเนินการ และหน้าที่ของผู้รับดำเนินการไว้ด้วย ทั้งนี้ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือ แย้งกับประกาศ สช. 29/2555

2) หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

- 2.1) เพื่อให้การดูแลและบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตาม กฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือ หน่วยทรัสต์โดยรวม ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีการตรวจสอบและถ่วงดุล การปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วนโดยอย่างน้อย ต้องครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้
 - (ก) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจ ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ กำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

- (ข) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ
 - (ค) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
 - (ง) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ เพื่อให้มีผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ
 - (จ) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมาย กฎเกณฑ์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ กฎ หรือ คำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์กำหนด
 - (ฉ) การเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามหลักเกณฑ์ที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ กฎ หรือ คำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์
 - (ช) การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
 - (ซ) การตรวจสอบและควบคุมภายใน
 - (ณ) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
 - (ญ) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย
- 2.2) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็นเพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้
- (ก) การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
 - (ข) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้
 - (ค) ในกรณีที่มีการมอบหมายงานเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ต้องมอบหมายให้กับผู้ที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมาย
- การมอบหมายงานให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการข้างต้น ต้องมิใช่การมอบหมายระบบและงานตามข้อ (2.1) (ก) (ข) (ค) (ง) และ (ณ)

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

- 2.3) บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 2.4) คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสาร หลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่ง ให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- 2.5) ดำเนินการต่าง ๆ ให้มั่นใจได้ว่าจัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น
 - (ก) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (ข) กำหนดวงเงินกู้ยืมและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์
 - (ง) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
 - (จ) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
 - (ฉ) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม
 - (ช) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่า และผู้ให้บริการ (Tenant Mix)
 - (ฌ) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า สัญญาให้บริการ และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
 - (ฉ) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน ตลอดจนดูแลและดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนนั้น ไม่ถูกนำไปใช้ในการประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

- (ญ) จัดการและบริหารพื้นที่ให้เช่า เช่น ควบคุมดูแลการปล่อยเช่าพื้นที่ การเจรจาต่อรองกับผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า การทบทวนอัตราหรือราคาปล่อยเช่า การบอกเลิกหรือต่ออายุสัญญาเช่า เป็นต้น ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการเช่าทำสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปี ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการได้โดยต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ก่อน และไม่เป็นการตัดสิทธิทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์หากปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเช่าทำสัญญาเช่าดังกล่าวโดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
- (ฎ) ประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีต เพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและการให้บริการพื้นที่จัดทำสัญญาเช่า สัญญาให้บริการพื้นที่ และสัญญาให้บริการที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ที่เหมาะสม และประเมินผลการติดตามเรียกเก็บค่าเช่า ค่าบริการพื้นที่ค่าใช้จ่าย เพื่อบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญ หรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
- (ฏ) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
- (ฐ) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุนเพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่เทียบเคียงได้กับอุตสาหกรรม
- 2.6) ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิโดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือลงทุนในสิทธิการเช่า รวมทั้งสัญญาต่าง ๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญามีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมาย และมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
- 2.7) จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่าง ๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อยห้า (5) ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว หรือตามข้อบังคับทางกฎหมาย
- 2.8) จัดทำและเผยแพร่งบการเงิน รายงานประจำปี และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ให้ถูกต้องครบถ้วนและเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกรรมการ และผู้บริหาร ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใดได้รับการตรวจสอบว่า มีความถูกต้อง ครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมาย ประกาศ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว

- 2.9) ดูแลให้ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอ ก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่าง ๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัพย์สินและข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์
- 2.10) ควบคุมดูแลให้กองทรัพย์สินปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมายหรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัพย์สินรวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- 2.11) จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชีซึ่งหมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัพย์สินโดยจะจ่ายภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัพย์สินยังมีขาดทุนสะสมอยู่ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน
- 2.12) กำหนดขอบเขตการดำเนินงานหรือการประเมินของผู้ประเมินทรัพย์สินในแต่ละปี ให้รวมถึงการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินของกองทรัพย์สินโดยเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกันและมีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินของกองทรัพย์สิน
- 2.13) ผู้จัดการกองทรัพย์สินอาจจัดจ้างนายหน้าเพื่อมาทำการช่วยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในกระบวนการจัดหาผู้เช่า
- 2.14) ในการลงทุนทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก ทรัพย์สินจะมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัพย์สินเป็นผู้มีหน้าที่ในการจัดการลงทุนทรัพย์สินอื่นตามหลักเกณฑ์ที่ประกาศ สร. 26/2555 และสัญญาก่อตั้งทรัพย์สินกำหนด แต่ทั้งนี้ การมอบหมายดังกล่าวมิได้เป็นการตัดสินใจของทรัพย์สินในการมอบหมายให้ผู้อื่นดำเนินการจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก

3) หน้าที่จากการมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

แม้ผู้จัดการกองทรัสต์จะมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ที่เป็นบุคคลภายนอก ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงต้องกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยต้องดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

3.1) การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากภายนอกให้เป็นผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด และการบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

- (ก) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพที่เสี่ยง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องความสามารถในการจัดหาผู้เช่า ผู้ใช้บริการ การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น
- (ข) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าและ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ที่เรียกเก็บได้จริงหรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
- (ค) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
- (ง) จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในระหว่างการสอบบัญชี และให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เป็นต้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมการปฏิบัติงาน
- (จ) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้างผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้นเพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินการแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ เพื่อทดแทนรายเดิม อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินและสัญญากู้ยืมเงินมีข้อกำหนดในการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยอาศัยเหตุตามที่กำหนดไว้จะกระทำได้อีกต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้กู้ยืมเงินของกองทรัสต์

3.2) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้ดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการจัดทำหรือพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่าย เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ กำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้แต่ละเดือนและแต่ละปี ควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายเป็นไปตามแผนงบประมาณที่วางไว้ โดยแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่มุ่งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ และลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดหารายได้ และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ให้แก่กองทรัสต์ และควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามกลยุทธ์ที่วางไว้
- (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ หรือมีส่วนร่วมในการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ในแต่ละปี
- (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือมีส่วนในการกำหนดนโยบายค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่เพื่อให้อัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่เป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคาร เพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่เทียบเคียงได้กับอุตสาหกรรม
- (ช) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป
- (ซ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการครบถ้วน
- (ฌ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและ ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่าง ๆ ให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด
- (ญ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (ฎ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกและประเมินระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการติดตามควบคุม และสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) จัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์ครบถ้วนถูกต้อง
- (2) ไม่เรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนเกิดความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดให้เรียกเก็บได้ และ
- (3) มีการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถใช้จ่ายผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1. สรุปข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อบริษัท	บริษัท กฤษแมนเนจเม้นท์ 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 กฤษบุรีโฮลดิ้ง จำกัด (ร้อยละ 70.00) 2. นางสาวปนิษฐา บุรี (ร้อยละ 14.98) 3. นายปิติกัทร บุรี (ร้อยละ 14.98)
รายชื่อกรรมการ	1. นายประสาน กฤษ บุรี 2. นางประไพร์ บุรี 3. นางสาวปนิษฐา บุรี 4. นายปิติกัทร บุรี
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม

2. หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1) หน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ดูแล และบำรุงอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินใดๆ ตามที่จำเป็นให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อประโยชน์ในการบริการ บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อำนวยความสะดวกให้กับทรัสต์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ตามที่เกี่ยวข้องจำเป็นและเหมาะสม ดำเนินการใดร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งใบอนุญาต และ/หรือเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จัดหาผู้เช่าเพื่อเช่าพื้นที่โครงการ ประสานงานรวมถึงเจรจากับผู้เช่าในการเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ หรือสัญญาอื่นใดเกี่ยวกับโครงการ จัดส่งรายได้ นำส่งค่าใช้จ่าย และชำระเงินใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์รวมถึงบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่าง ๆ ให้ความช่วยเหลือให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขออย่างสมเหตุสมผลในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะขาย โอน ให้เช่า โอนสิทธิการเช่า หรือจำนอง (ถ้ามี) ไม่ว่าโดยวิธีใดๆ ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่น ติดต่อ ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอันเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระ ภาษีหัก ณ ที่จ่ายอันเนื่องจากการบริหารจัดการโครงการ และ/หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และ/หรือการบริหารจัดการโครงการ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการ และ/หรือประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ และให้ความช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ในการจัดการให้ผู้เช่าของทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้รับบริการสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในโครงการ ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามโครงการจัดการกองทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

2) การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

จัดให้มีบัญชีและรายงานต่าง ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายงานรับชำระหนี้ประจำวัน รายงานสรุปค่าจอตลอดประจำวัน รายงานลูกหนี้ค้างชำระ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือน รวมทั้งเอกสารหลักฐานใด ๆ ที่เกี่ยวกับรายได้จากการดำเนินงานสุทธิ (Gross Property Operating Revenue) และค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ (Operating Expenses) ของกองทรัสต์เพื่อจัดส่งบัญชี รายงาน และเอกสารดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ภายในระยะเวลาตามที่กำหนด ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามหลักการบัญชีที่เป็นที่รับรองโดยทั่วไป โดยจะแบ่งแยกทรัพย์สิน และ/หรือ ดอกผลใดๆ ที่เกิดจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัพย์สินใด ๆ ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับไว้ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือพึงรับไว้ในนามกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินของตน และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชี และการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อยตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และบุคคลที่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ได้รับมอบหมายเข้าตรวจสอบ และอำนวยความสะดวกในการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ตามที่ร้องขอ

3) การตลาด

ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อพัฒนาและจัดให้มีแผนการโฆษณา แผนการส่งเสริมการขาย สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ (บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด) เนื่องด้วยทั้ง 2 บริษัทเป็นบริษัทย่อยในบริษัท ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งบริษัท ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด ยังมีฐานะเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 2.20 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด อันมีความเกี่ยวข้องในฐานะบริษัทแม่ของบริษัท ภิรัชบุรี จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 19.99 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด อย่างไรก็ตามกองทรัสต์มีกลไกและมาตรการในการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามรายละเอียดที่ปรากฏในแบบ 56-REIT1 ส่วนที่ 3 ข้อ 9.4 “การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์” โดยคำนึงถึงการรักษาประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

ข้อมูลติดต่ออื่นๆ

1. ผู้สอบบัญชี

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

2. นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

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

3. ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

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

ชื่อ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
ที่อยู่ 731 อาคารพีเอ็ม ทาวเวอร์ ชั้น 4 ถนนอโศก-ดินแดง แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ 0-2247-4715-6
เว็บไซต์ <http://www.siamcityappraisal.com/>

ภาพรวมธุรกิจ และ รายละเอียดทรัพย์สิน ที่ลงทุน

BHIRAJ TOWER



มูลค่าสินทรัพย์รวมภายใต้กองทรัสต์
10,511.97 ล้านบาท



พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 81,496 ตร.ม.

ภาพรวมธุรกิจ นโยบาย และแหล่งที่มาของรายได้

ภาพรวมธุรกิจของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีนโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อยตามทีระบุไว้ในเรื่อง “ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์” โดยผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) เป็นผู้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์และมอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ บริษัท ภิรัช แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ซึ่งหน้าที่ดังกล่าวได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้กำหนดไว้ รวมทั้งการติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ และจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าบริการอื่นๆ เพื่อนำส่งให้แก่กองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ การให้เช่าชมสถานที่และการเจรจากับผู้ที่สนใจโดยตรง ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์

กลยุทธ์ในการดำเนินงานหรือการจัดหาผลประโยชน์

บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (“บริษัท” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีกลยุทธ์ในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน เพื่อผลักดันให้ธุรกิจให้เช่าและบริการพื้นที่อาคารสำนักงานสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นรายละส่วนหนึ่ง โดยบริษัทมีนโยบายและกลยุทธ์ที่สำคัญในการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้

1. ด้านการบริหารทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์โดยในแต่ละปีจะมีการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในอดีตเพื่อให้กองทรัสต์ได้รับกำไรจากการดำเนินงานตามเป้าหมายที่กำหนด อย่างไรก็ตามหากผลประกอบการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุรวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานเพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่คาดหวัง
2. การกำหนดอัตราค่าเช่าให้เหมาะสมและมีความสอดคล้องกับสถานการณ์ทางการตลาด
3. การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงาน และเน้นการให้บริการเป็นสำคัญเพื่อให้ผู้เช่าได้รับความสะดวกและเป็นการรักษาสถานะของลูกค้า พร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
4. การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน โดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน ให้อยู่ในสภาพดีอย่างสม่ำเสมอ
5. กองทรัสต์มุ่งเน้นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพ และทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพ ที่เหมาะสมกับประเภทธุรกิจของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ทางกองทรัสต์มีผลประกอบการที่ดี และผู้ถือหุ้นรายละส่วนหนึ่งได้รับผลประโยชน์ตอบแทนอยู่ในระดับที่ดีอย่างยั่งยืน

ทั้งนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้จัดการงานบริหารอสังหาริมทรัพย์โดยนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า และจัดเก็บค่าเช่าเพื่อนำส่งกองทรัสต์ตลอดจนการจัดให้มีการบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

ทั้งนี้รูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ได้แก่

1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทรัสต์ได้รับจากการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน และพื้นที่ร้านค้าให้แก่ผู้เช่าโดยตรง ซึ่งผู้เช่านำพื้นที่สำนักงานไปประกอบกิจการของตนเอง โดยส่วนใหญ่กองทรัสต์คิดค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าเป็นอัตราคงที่ตามขนาดของพื้นที่โดยสัญญาส่วนใหญ่ที่ทำกับผู้เช่าในปัจจุบันมีอายุสัญญา 3 ปี โดยผู้เช่าชำระค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายเดือนให้แก่กองทรัสต์

2) รายได้อื่น

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

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โครงการที่มีผู้เช่าในธุรกิจที่หลากหลาย มีการกระจายตัวของผู้เช่าทั้งในด้านของประเภทธุรกิจ และขนาดพื้นที่เช่า โดยไม่ได้มีการพึ่งพิงผู้เช่ารายใดรายหนึ่งอย่างเป็นนัยสำคัญ โดยมีรายละเอียดแสดงได้ดังนี้





ข้อมูลประเภทธุรกิจของผู้เช่าในโครงการบริหารทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	จำนวนผู้เช่า (ราย)	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนบนพื้นที่ เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	สัดส่วนบนรายได้ ค่าเช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ธุรกิจสินค้าอุปโภคบริโภค	28	21,307	43.08	45.88
ธุรกิจให้บริการ	35	12,469	25.21	28.90
ธุรกิจอีคอมเมิร์ซ (E-commerce)	3	3,614	7.31	7.32
ธุรกิจการเงินและการธนาคาร	9	3,173	6.42	7.33
หน่วยงานราชการ	2	1,849	3.74	4.35
ธุรกิจอุตสาหกรรมการผลิต	2	1,018	2.06	2.23
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และนายหน้า	4	1,117	2.26	2.50
ธุรกิจค้าปลีก	3	581	1.17	1.49
รวม (พื้นที่ที่มีผู้เช่า)	86	45,128	91.24	100.00
พื้นที่ว่าง		4,332	8.76	
รวม (พื้นที่เช่าทั้งหมด)		49,460	100.00	

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 พื้นที่เช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ประกอบด้วย พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่า และสัญญาบริการ รวมถึงพื้นที่เช่าตามหนังสือแสดงเจตนากรณีในการเช่าและการบริการ

นอกจากนี้ ข้อมูลอายุสัญญาเช่าที่จะครบอายุในแต่ละช่วงเวลา สามารถแสดงได้ ดังตารางต่อไปนี้

ตารางผู้เช่าแบ่งตามปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า

ปีที่ครบกำหนด อายุสัญญาเช่า	พื้นที่ให้เช่าที่ครบ กำหนดอายุสัญญาเช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่ให้เช่าที่ ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า บนพื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	สัดส่วนบนรายได้ ค่าเช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	จำนวนสัญญาที่ ครบกำหนดอายุ ¹ (สัญญา)
2564	22,199	44.88	47.17	46
2565	18,965	38.34	42.38	31
2566	3,964	8.01	10.44	17
รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่า	45,128	91.24	100.00	94
พื้นที่ว่าง	4,332	8.76	-	-
รวม	49,460	100.00	100.00	94

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยพื้นที่เช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ประกอบด้วย พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่า และสัญญาบริการ รวมถึงพื้นที่เช่าตามหนังสือแสดงเจตนากรณีในการเช่าและการบริการ

¹ ผู้เช่าบางรายได้ทำสัญญาเช่ามากกว่า 1 สัญญา ซึ่งแต่ละสัญญามีช่วงเวลาครบกำหนดอายุสัญญาเช่าที่แตกต่างกัน

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โครงการบริหารทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปีบัญชี 2563 ของโครงการ เท่ากับ ร้อยละ 94.62 และอัตราค่าเช่าที่ผู้เช่ามีการทำสัญญาในปี 2563 อยู่ในช่วงประมาณ 954 - 1,350 บาท/ตร.ม./เดือน



ข้อมูลประเภทธุรกิจของผู้เช่าในโครงการริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	จำนวนผู้เช่า (ราย)	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนบนพื้นที่ เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	สัดส่วนบนรายได้ ค่าเช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ธุรกิจอุตสาหกรรมการผลิต	11	10,166	31.73	37.31
ธุรกิจให้บริการ	7	7,236	22.59	28.77
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และนายหน้า	7	4,847	15.13	17.54
ธุรกิจการเงินและการธนาคาร	1	1,407	4.39	4.66
ธุรกิจสินค้าอุปโภคบริโภค	10	2,603	8.13	11.00
ธุรกิจค้าปลีก	2	314	0.98	0.72
รวม (พื้นที่ที่มีผู้เช่า)	38	26,573	82.95	100.00
พื้นที่ว่าง		5,463	17.05	
รวม (พื้นที่เช่าทั้งหมด)		32,036	100.00	

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 พื้นที่เช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ จะเข้าลงทุน ประกอบด้วย พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่า และสัญญาบริการ รวมถึงพื้นที่เช่าตามหนังสือแสดงเจตนาธรรมเนียมในการเช่าและการบริการ

นอกจากนี้ ข้อมูลอายุสัญญาเช่าที่จะครบอายุในแต่ละช่วงเวลา สามารถแสดงได้ ดังตารางต่อไปนี้

ตารางผู้เช่าแบ่งตามปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า

ปีที่ครบกำหนด อายุสัญญาเช่า	พื้นที่ให้เช่าที่ครบ กำหนดอายุสัญญาเช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่ให้เช่าที่ ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า บนพื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	สัดส่วนบนรายได้ ค่าเช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	จำนวนสัญญาที่ ครบกำหนดอายุ ¹ (สัญญา)
2564	16,903	52.76	62.00	23
2565	680	2.12	2.96	3
2566	8,990	28.06	35.04	20
รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่า	26,573	82.95	100.00	46
พื้นที่ว่าง	5,463	17.05		-
รวม	32,036	100.00	100.00	46

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยพื้นที่เช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ประกอบด้วย พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่า และสัญญาบริการ รวมถึงพื้นที่เช่าตามหนังสือแสดงเจตนาธรรมเนียมในการเช่าและการบริการ

¹ ผู้เช่าบางรายได้ทำสัญญาเช่ามากกว่า 1 สัญญา ซึ่งแต่ละสัญญามีช่วงเวลาครบกำหนดอายุสัญญาเช่าที่แตกต่างกัน

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โครงการริชทาวเวอร์ แอท ไบเทคมีอัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปีบัญชี 2563 นับแต่กองทรัสต์เข้าลงทุนโครงการเท่ากับ ร้อยละ 90.52 และอัตราค่าเช่าที่ผู้เช่ามีการทำสัญญาในช่วงระยะเวลาข้างต้น อยู่ในช่วงประมาณ 630 - 885 บาท/ตร.ม./เดือน

รายละเอียดของผู้เช่าที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

ผู้เช่าที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับทรัสต์

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

ณ 31 ธันวาคม 2563 ธนาคารกสิกรไทยในฐานะผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าและบริการเพื่อประกอบธุรกิจบนที่ตั้งโครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ พื้นที่ประมาณ 1,640 ตารางเมตร มีกำหนดระยะเวลาการเช่าและบริการ 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2561 โดยเงื่อนไขการเช่าและบริการ รวมถึงอัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามมาตรฐานเช่นเดียวกับที่กองทรัสต์ ได้เสนอให้กับผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายอื่นของโครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวแล้ว เห็นว่าธุรกรรมดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และได้ขั้ดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ธนาคารกสิกรไทยเป็นบริษัทขนาดใหญ่ ประกอบกับอยู่ในกลุ่มธุรกิจการเงินการธนาคารจึงทำให้สัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าทางด้านการเงินการธนาคารในโครงการให้มีสัดส่วนที่เพิ่มมากขึ้น ซึ่งเป็นผลให้ส่วนผสมผู้เช่า (Tenant Mix) มีสัดส่วนการกระจายตัวที่ดีขึ้น โดยเงื่อนไขการเช่าและบริการรวมถึงอัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามมาตรฐานเช่นเดียวกับที่กองทรัสต์ ได้เสนอให้กับผู้เช่าพื้นที่รายอื่นของโครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์

ผู้เช่าที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

สืบเนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) ที่แพร่ระบาดอย่างรุนแรงในหลายประเทศทั่วโลก รวมถึงประเทศไทยตั้งแต่ช่วงไตรมาสที่ 1 ของปี 2563 ซึ่งส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจและภาคธุรกิจต่างๆ ซึ่งเกิดขึ้นระหว่างการดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง คือ อาคารสำนักงานริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ทางกองทรัสต์มีการเข้าทำสัญญาเช่าและบริการกับบริษัท ปริณทร จำกัด บนพื้นที่ประมาณ 3,636 ตารางเมตร ที่มีแนวโน้มผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่จะขอยกเลิกการเช่าพื้นที่บางส่วนก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา หรือไม่ต่อสัญญาเช่าภายหลังครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา เนื่องจากผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) ต่อธุรกิจของผู้เช่า เพื่อลดความเสี่ยงของกองทรัสต์ ด้วยค่าเช่าของผู้เช่าเดิม และมีระยะเวลาเช่า 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 20 สิงหาคม 2563 ซึ่งเป็นวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง หรือมีผลเริ่มเช่านับแต่วันที่ผู้เช่าข้างต้นสิ้นสุดสัญญาหรือยกเลิกการเช่าพื้นที่ข้างต้นและสิ้นสุดการเช่าในวันที่ 19 สิงหาคม 2564 ตามที่ระบุในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ โดยสามารถดาวน์โหลดได้ที่เว็บไซต์ของกองทรัสต์ www.bofficereit.com

ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัท ปริณทร จำกัด (“ปริณทร”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ได้เข้าทำสัญญาเช่าและบริการกับกองทรัสต์ พื้นที่ประมาณ 1,312 ตารางเมตร มีกำหนดระยะเวลาการเช่าและบริการ 1 ปี และชำระในอัตราค่าเช่าตามหลักการข้างต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์พิจารณาการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวแล้ว เห็นว่าธุรกรรมดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และได้ขั้ดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้บริษัท ปริณทร จำกัด เป็นเจ้าของศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทคซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ mixed-use เช่นเดียวกับโครงการริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค โดยมีเงื่อนไขการเช่าและบริการรวมถึงอัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามที่ระบุชี้แจงในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์

เหตุการณ์สำคัญ

กองทรัสต์มีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ ดังนี้

ปี 2561



- BOFFICE ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2561 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ และบริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์



- เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2561 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนครั้งแรกในสิทธิการเช่าของโครงการภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ มูลค่าลงทุนรวม 6,605 ล้านบาท (ไม่รวมมูลค่าภาษีที่เกี่ยวข้อง) โดยการเสนอขายหน่วยทรัสต์มูลค่า 5,153 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,720 ล้านบาท



- เมื่อวันที่ 23 มกราคม 2561 BOFFICE ได้เริ่มซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นวันแรก

ปี 2562



- เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2562 BOFFICE ได้จัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2562 เพื่อพิจารณาอนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ในการเพิ่มทุน การอนุมัติการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ในโครงการอาคารสำนักงาน ภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ การอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกขายและเสนอขายเพิ่มเติม และการอนุมัติการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ได้มีมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นเอกฉันท์



- เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2562 BOFFICE ได้จัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2562 เพื่อพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับเหตุในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ และได้มีมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นเอกฉันท์

ปี 2563



- เมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2563 ทางกองทรัสต์ได้แจ้งเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดประชุมสามัญประจำปี 2563 จากการจัดประชุมในวันที่ 23 เมษายน 2563 ณ ห้อง Amber 1 ชั้น 2 ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค เปลี่ยนแปลงเป็นรูปแบบการนำส่งหนังสือรายงานข้อมูลต่างๆ เกี่ยวกับกองทรัสต์ประจำปี 2563 โดยส่งหนังสือรายงานข้อมูลแทนการจัดประชุมสามัญประจำปี 2563 ทางไปรษณีย์และเผยแพร่บนเว็บไซต์ของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตามประกาศ สร. 27/2563 เรื่องการดำเนินการเกี่ยวกับการจัดประชุมสามัญประจำปี 2563 ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ซึ่งออกโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.)

- เมื่อวันที่ 9 มิถุนายน 2563 ทางกองทรัสต์ได้ดำเนินการเข้าทำธุรกรรมการกู้ยืมเงินเพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิม (Refinancing) กับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) วงเงินกู้ยืมที่เบิกใช้แล้วจำนวน 1,720 ล้านบาท และประเภทหนังสือค้ำประกัน จำนวน 4 ล้านบาท เพื่อใช้ค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าต่อการไฟฟ้าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก



- เมื่อวันที่ 20 สิงหาคม 2563 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในสิทธิการเช่าของโครงการภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค มูลค่าลงทุนรวม 3,300 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจัดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสตมป์ รวมตลาดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยการเสนอขายหน่วยทรัสต์มูลค่า 2,738 ล้านบาทและเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 700 ล้านบาท ซึ่งโครงการดังกล่าวมีบริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์



- เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2563 BOFFICE ได้เริ่มต้นซื้อขายหน่วยทรัสต์จากการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นวันแรก

รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน

1) อาคารสำนักงานบิรจทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์

อาคารสำนักงานบิรจทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ เป็นอาคารสำนักงานซึ่งถูกพัฒนาขึ้นเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ Mixed-Use Commercial Complex บนถนนสุขุมวิทตอนต้น ที่ประกอบไปด้วยอาคารสำนักงาน และศูนย์การค้าอยู่ในพื้นที่โครงการเดียวกันอย่างลงตัว โดยในพื้นที่ของโครงการ Mixed-Use Commercial Complex ประกอบด้วย 4 อาคาร ได้แก่ (1) อาคารสำนักงานบิรจทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ (2) อาคารเดอะกลาสควอเทียร์ (3) อาคารเดอะวอเตอร์ฟอลควอเทียร์ และ (4) อาคารเดอะฮิลิกซ์ควอเทียร์ ซึ่งเป็นการลงทุนในพื้นที่อาคารสำนักงานบิรจทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานอาคารสำนักงานซึ่งเป็นพื้นที่บางส่วนในอาคารเดอะกลาสควอเทียร์ และอาคารเดอะวอเตอร์ฟอลควอเทียร์ รวมถึงการเข้ารับโอนกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานอาคารสำนักงาน โดยกองทรัสต์ไม่เข้าลงทุนในพื้นที่ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์การค้า ดี เอ็มควอเทียร์ และพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันระหว่างอาคารสำนักงาน และศูนย์การค้า โดยมีตำแหน่งที่ตั้งและรายละเอียดของแต่ละอาคารตามแผนภาพดังนี้

ภาพแสดงตำแหน่งอาคารบิรจทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์
ใน Mixed-Use Commercial Complex



ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม

อาคารสำนักงานบริหารทาวเวอร์ 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 อีกทั้งโครงการยังมีทำเลที่อยู่ใกล้กับรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) สถานีสุขุมวิท ซึ่งเป็นสถานีหลักที่มีทางเชื่อมต่อโดยตรงกับรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) สถานีอโศก โดยอยู่ห่างจากที่ตั้งของโครงการเพียง 1 สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) หรือคิดเป็นเพียงประมาณ 1.2 กิโลเมตรจากโครงการ และยังใกล้กับทางด่วนต่างๆ ซึ่งทำให้การเดินทางเป็นไปได้สะดวก



แผนที่ตั้งโครงการ

รายละเอียดการลงทุน

- | | |
|----------------|---|
| ลักษณะการลงทุน | <ol style="list-style-type: none"> สิทธิการเช่าพื้นที่ระยะยาวบางส่วนในโครงการบริหารทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ <ol style="list-style-type: none"> พื้นที่ส่วนสำนักงานให้เช่าของอาคารสำนักงานบริหารทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ (ชั้น 15 ถึงชั้น 42 และชั้น 43 บางส่วน) และพื้นที่เช่าร้านค้าปลีก (ชั้น M) พื้นที่ส่วนกลางส่วนสำนักงาน เช่น พื้นที่บันไดหนีไฟ พื้นที่ลิฟท์ พื้นที่ทางเดินส่วนสำนักงาน และพื้นที่ล็อบบี้ส่วนสำนักงาน เป็นต้น พื้นที่จอดรถส่วนสำนักงาน (ซึ่งตั้งอยู่ภายในอาคารเดอะวอเตอร์พอลควอเทียร์ ชั้น 2M ชั้น 3 และชั้น 3M) พื้นที่สำหรับงานระบบสาธารณูปโภคของส่วนสำนักงาน (ซึ่งเป็นพื้นที่บางส่วนภายในอาคารเดอะวอเตอร์พอลควอเทียร์ และอาคารสำนักงานบริหารทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์) รวมถึงระบบสาธารณูปโภคของส่วนที่ใช้ประโยชน์ร่วมกับศูนย์การค้า ดิ เอ็มควอเทียร์ (ซึ่งตั้งอยู่ภายในอาคารเดอะวอเตอร์พอลควอเทียร์ บริเวณบางส่วนของชั้น BB ชั้น B ชั้น G และชั้น 5M) กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการบริหารทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ได้แก่ กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ประเภทงานระบบสาธารณูปโภคในส่วนของอาคารสำนักงาน และส่วนที่ใช้ประโยชน์ร่วมกับศูนย์การค้า ดิ 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	6,505,000,000 บาท (ประเมินโดย บริษัท ไจนส์ แล่ง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด)
ณ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2563	

ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
ที่ตั้ง	689 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	โครงการอาคารสำนักงานภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ตั้งอยู่บนที่ดิน 13 ไร่ 32 ตารางวา ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ภิรัชบุรี จำกัด
เจ้าของกรรมสิทธิ์อาคาร	อาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ภิรัชบุรี จำกัด
ประเภทการใช้งาน	อาคารสำนักงานให้เช่า
พื้นที่รวม (Gross Floor Area)	94,853 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่สำนักงานให้เช่า พื้นที่ส่วนกลางส่วนสำนักงาน พื้นที่จอดรถส่วนสำนักงาน พื้นที่สำหรับวางงานระบบสาธารณูปโภค 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
ข้อจำกัดหรือภาระผูกพัน	ภายใต้สัญญากู้เงิน กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนด



มูลค่าที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าล่าสุดโดยบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่า จากความสามารถในการสร้างรายได้ในอนาคต โดยคำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดที่จะเกิดขึ้นจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ในอนาคต และใช้การวิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดด้วยอัตราคิดลดที่เหมาะสมภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่ามูลค่าทรัพย์สินใด ๆ จะเท่ากับมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินนั้น ๆ โดยการคิดลดผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตให้กลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน

สรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ดังนี้

รายละเอียด	สิทธิการเช่าพื้นที่ระยะยาวบางส่วนในอาคารสำนักงานและกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการบริหารทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์
ผู้ประเมิน	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ (income Approach)
ระยะเวลาที่ใช้ในการประเมินมูลค่า	24 ปี 4 เดือน นับจากวันที่ประเมินจนถึงสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2587 (ตามระยะเวลาสิทธิการเช่าคงเหลือ)
วันที่ประเมิน	1 มิถุนายน พ.ศ. 2563
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	6,505,000,000 บาท (หกพันห้าร้อยห้าล้านบาทถ้วน)
สมมติฐานที่สำคัญ	
อัตราค่าเช่าพื้นที่ และอัตราการปรับค่าเช่าตั้งแต่ปี 2563	- พื้นที่สำนักงาน 1,030 บาท/ตารางเมตร/เดือน สำหรับพื้นที่ว่าง และ ปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 4 ทุกปี - พื้นที่ร้านค้าปลีก 1,650 บาท/ตารางเมตร/เดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 12 ทุก 3ปี)
อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	- พื้นที่สำนักงาน : ปีที่ 1-3 = 97% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ปีที่ 4 เป็นต้นไป = 95% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด - พื้นที่ร้านค้าปลีก 100% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.0

หมายเหตุ : ค่าสาธารณูปโภคปรับร้อยละ 3 ต่อปีนับตั้งแต่ประมาณการปี 2563 ค่าใช้จ่ายสำรองสำหรับปรับปรุงอาคาร อยู่ที่ร้อยละ 2 - 2.5% ของรายได้รวม และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ระบุอัตราไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2) อาคารสำนักงานบิรจทาวเวอร์ แอท ไบเทค

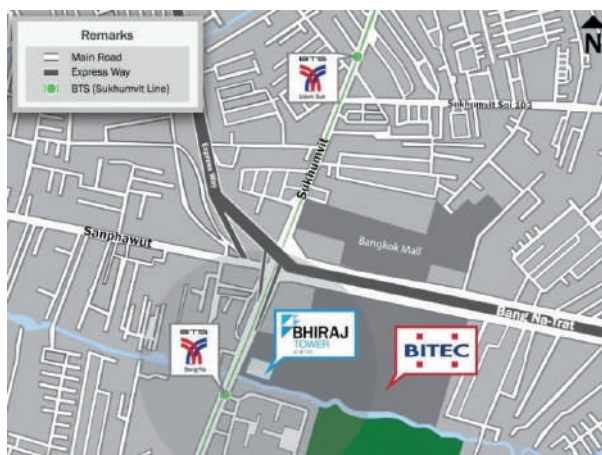
อาคารสำนักงานบิรจทาวเวอร์ แอท ไบเทค เป็นอาคารสำนักงานซึ่งถูกพัฒนาขึ้นโดยเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ Mixed-Use ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค (โครงการ BITEC Mixed-Use Complex) บนถนนสุขุมวิทใกล้สี่แยกบางนา ประกอบไปด้วย ศูนย์แสดงสินค้า ศูนย์การประชุม และอาคารสำนักงาน ซึ่งเป็นการลงทุนในพื้นที่อาคารสำนักงานบิรจทาวเวอร์ แอท ไบเทค รวมถึงการเข้ารับโอนกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภคบางส่วน และสิทธิการเช่าที่ดินที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากการดำเนินงานอาคารสำนักงาน โดยกองทรัสต์ไม่เข้าลงทุนในพื้นที่ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค และพื้นที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันระหว่างอาคารสำนักงานและศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค และกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภคที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน ทั้งนี้กองทรัสต์มีการจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินหรือบนอาคารสำหรับระบบสาธารณูปโภคที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน

ภาพอาคารสำนักงานบิรจทาวเวอร์ แอท ไบเทค



ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม

อาคารสำนักงานบิรจทาวเวอร์ แอท ไบเทคตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิทใกล้สี่แยกบางนา และตั้งอยู่ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) บางนา เพียง 150 เมตร โดยมีทางเดิน Sky walk เชื่อมต่อเข้าสู่ตัวอาคารสำนักงานบิรจ ทาวเวอร์ แอท ไบเทค ผ่านบริเวณชั้น 2 ของโครงการศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค และเชื่อมต่อมายัง Lobby ของอาคารสำนักงานที่อยู่บริเวณชั้น G ได้โดยตรง อีกทั้งที่ตั้งของโครงการยังห่างจากบริเวณขึ้นลงทางด่วนเพียง 100 เมตร และเชื่อมต่อไปยังทางพิเศษสายต่าง ๆ อาทิ ทางพิเศษฉลองรัช ทางพิเศษเฉลิมมหานคร ทางพิเศษบูรพาวิถี การเดินทางโดยการสัญจรทางรถยนต์จึงมีความสะดวกสบายเช่นกัน



แผนที่ตั้งโครงการ

รายละเอียดการลงทุน	
ลักษณะการลงทุน	- สิทธิการเช่าพื้นที่ระยะยาวบางส่วนในโครงการริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค - พื้นที่ส่วนสำนักงานให้เช่าของอาคารสำนักงานริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค (ชั้น 10 ถึงชั้น 28 และชั้น 9 บางส่วน) และพื้นที่เช่าร้านค้าปลีก (ชั้น G) - พื้นที่ส่วนกลางส่วนสำนักงาน เช่น พื้นที่ทางเดินส่วนสำนักงาน พื้นที่ลิฟต์บันไดส่วนสำนักงาน พื้นที่โถงลิฟท์ และ ห้องน้ำ เป็นต้น รวมถึงพื้นที่ชั้น 29 และชั้นคาเฟ่ - พื้นที่จอดรถส่วนอาคารสำนักงานริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ชั้น B1 - B3 - พื้นที่ตั้งงานระบบบางส่วนของอาคารสำนักงานริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค - กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค - กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ประเภทงานระบบอาคารที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการในส่วนของอาคารสำนักงาน ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ระบบไฟฟ้า (ยกเว้นสถานีไฟฟ้าย่อย) ระบบสุขาภิบาล (ยกเว้นระบบบำบัดน้ำเสีย และถังเก็บน้ำประปา) ระบบการสื่อสารระบบลิฟต์โดยสารและบันไดเลื่อนระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย (บางส่วน) ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบจัดการและควบคุมอาคารอัตโนมัติ (Building Automation System) - กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ประเภทงานระบบอาคารในส่วนพื้นที่จอดรถของอาคารสำนักงาน - กรรมสิทธิ์ในอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งอาคารสำนักงานหรือการประกอบธุรกิจ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค
ระยะเวลาลงทุน	30 ปี นับจากวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า โดยสิทธิการเช่าจะสิ้นสุดในวันที่ 19 สิงหาคม พ.ศ. 2593
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	20 สิงหาคม 2563
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	3,331,020,000 บาท
ราคาประเมินของทรัพย์สิน ณ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2563	2,999,000,000 บาท (ประเมินโดย บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด) 3,001,600,000 บาท (ประเมินโดย บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด)
ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
ที่ตั้ง	4345 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขตบางนา จังหวัดกรุงเทพมหานคร
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	โครงการอาคารสำนักงานริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ปรีนทร จำกัด
เจ้าของกรรมสิทธิ์อาคาร	อาคารสำนักงานริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ปรีนทร จำกัด
ประเภทการใช้งาน	อาคารสำนักงานให้เช่า
พื้นที่รวม (Gross Floor Area)	70,741 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่สำนักงานให้เช่า พื้นที่ส่วนกลางส่วนสำนักงาน พื้นที่จอดรถส่วนสำนักงาน พื้นที่สำหรับวางงานระบบสาธารณูปโภค และพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ
พื้นที่เช่าสุทธิ (Net Leasable Area)	32,036 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่สำนักงานให้เช่า 31,882 ตารางเมตร และพื้นที่ร้านค้าปลีกให้เช่า 154 ตารางเมตร
ปีที่สร้างเสร็จ	ปี 2560
ลักษณะจัดหาผลประโยชน์	จัดหาผลประโยชน์ด้วยการให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย และให้บริการที่เกี่ยวข้องการให้เช่าทรัพย์สินที่เช่า
ประเภทของกลุ่มลูกค้า	กลุ่มผู้เช่าที่มีความหลากหลายทั้งในด้านของประเภทธุรกิจหรือบริการ
ข้อจำกัดหรือภาระผูกพัน	ภายใต้สัญญากู้เงิน กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนด

มูลค่าที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

ทรัพย์สินมีการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2563 โดยบริษัท ไจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่า จากความสามารถในการสร้างรายได้ในอนาคต โดยคำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดที่จะเกิดขึ้นจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ในอนาคต และใช้การวิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดด้วยอัตราคิดลดที่เหมาะสม ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่ามูลค่าทรัพย์สินใด ๆ จะเท่ากับมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินนั้น ๆ โดยการคิดลดผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตให้กลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน

ทั้งนี้ การประเมินทรัพย์สินล่าสุดเป็นการประเมินมูลค่าก่อนกองทรัสต์เข้าลงทุนทรัพย์สิน

สรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ดังนี้

ประเมินทรัพย์สิน	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด	บริษัท ไจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	3,001,600,000 บาท	2,999,000,000 บาท
วันที่ประเมิน	1 มิถุนายน 2563	
ระยะเวลาที่ใช้ในการประเมินมูลค่า	30 ปี โดยเริ่มตั้งแต่มิถุนายน 2563 - พฤษภาคม 2593	
วิธีประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ (Income Approach)	
สมมติฐานที่สำคัญ		
รวมพื้นที่สำหรับให้เช่า	พื้นที่ให้เช่ารวม 32,072 ตารางเมตร ประกอบด้วย - พื้นที่เช่าอาคารสำนักงาน 31,918 ตารางเมตร - พื้นที่เช่าร้านค้า 154 ตารางเมตร	
อัตราการเช่าพื้นที่สำนักงาน (Occupancy Rate)	- ปีที่ 1 : ร้อยละ 91.6 - ปีที่ 2 : ร้อยละ 92.3 - ปีที่ 3 : ร้อยละ 96.9 - ปีที่ 4 : ร้อยละ 97.1 - ปีที่ 5 ขึ้นไป : ร้อยละ 97.5	- ปีที่ 1 - 2: ร้อยละ 95 - ปีที่ 3 ขึ้นไป : ร้อยละ 98
อัตราค่าเช่าตลาดพื้นที่สำนักงาน	การคำนวณอัตราค่าเช่า - ในช่วงก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าในสัญญาเช่า - ในช่วงหลังจากครบกำหนดสัญญาเช่าจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าตลาด ตามสมมติฐานของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่อัตราประมาณ 685 บาท/ตรม./เดือน	การคำนวณอัตราค่าเช่า - ในช่วงก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าในสัญญาเช่า - ในช่วงหลังจากครบกำหนดสัญญาเช่าจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าตลาด ตามสมมติฐานของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่อัตราประมาณ 695 บาท/ตรม./เดือน
อัตราการเติบโตของค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน	- ปีที่ 2 : ร้อยละ 3.0 ต่อปี - ปีที่ 3 ขึ้นไป : ร้อยละ 4.0 ต่อปี	ร้อยละ 4.0 ต่อปี
อัตราคิดลด	ร้อยละ 9.50	ร้อยละ 9.50

รายละเอียดเกี่ยวกับการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักในรอบระยะเวลาบัญชี

รายละเอียดเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี

กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในอาคารบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทค เมื่อวันที่ 20 สิงหาคม 2563 อันเป็นทรัพย์สินที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ดังรายละเอียดตามตาราง

รายละเอียดการลงทุน	
ทรัพย์สินเข้าลงทุน	- สิทธิการเช่าพื้นที่ระยะยาวบางส่วนในโครงการบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทค - พื้นที่ส่วนสำนักงานให้เช่าของอาคารสำนักงานบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทค (ชั้น 10 ถึงชั้น 28 และชั้น 9 บางส่วน) และพื้นที่เช่าร้านค้าปลีก (ชั้น G) - พื้นที่ส่วนกลางส่วนสำนักงาน เช่น พื้นที่ทางเดินส่วนสำนักงาน พื้นที่ลิฟต์บันไดส่วนสำนักงาน พื้นที่โถงลิฟท์ และ ห้องน้ำ เป็นต้น รวมถึงพื้นที่ชั้น 29 และชั้นดาดฟ้า - พื้นที่จอดรถส่วนอาคารสำนักงานบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทค ชั้น B1 - B3 - พื้นที่ตั้งงานระบบบางส่วนของอาคารสำนักงานบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทค - กรรมสิทธิ์ในสิ่งหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทค - กรรมสิทธิ์ในสิ่งหาริมทรัพย์ประเภทงานระบบอาคารที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการในส่วนของอาคารสำนักงาน ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ระบบไฟฟ้า (ยกเว้นสถานีไฟฟ้าย่อย) ระบบสุขาภิบาล (ยกเว้นระบบบำบัดน้ำเสีย และถังเก็บน้ำประปา) ระบบการสื่อสาร ระบบลิฟต์โดยสารและบันไดเลื่อน ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย (บางส่วน) ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบจัดการและควบคุมอาคารอัตโนมัติ (Building Automation System) - กรรมสิทธิ์ในสิ่งหาริมทรัพย์ประเภทงานระบบอาคารในส่วนของการจอดรถของอาคารสำนักงาน - กรรมสิทธิ์ในอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งอาคารสำนักงาน หรือการประกอบธุรกิจ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทค
ระยะเวลาลงทุน	30 ปี นับจากวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า โดยสิทธิการเช่าจะสิ้นสุดในวันที่ 19 สิงหาคม พ.ศ. 2593
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	20 สิงหาคม 2563
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	3,331,020,000 บาท ¹
ผู้ให้เช่าอาคารสำนักงาน	บริษัท ปรีนทรี จำกัด
ผู้ขายสิ่งหาริมทรัพย์	บริษัท ปรีนทรี จำกัด และ บริษัท เพนต้า 591 จำกัด
ราคาประเมินของทรัพย์สิน ณ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2563	2,999,000,000 บาท (ประเมินโดย บริษัท ไจนส์ แลนด์ ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด) 3,001,600,000 บาท (ประเมินโดย บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด)

หมายเหตุ : ¹รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน แต่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ทั้งนี้ การเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินจากการเพิ่มทรัพย์สิน โดยการดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์ และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นทรัพย์สินโดยรวม รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน โดยมีรายละเอียดความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเกี่ยวกับความเหมาะสมของราคาในการลงทุนทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ภายในแบบ 56-REIT1 ส่วนที่ 2 ข้อ 2.4.4

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินก่อนการลงทุนโดยบริษัทประเมินทรัพย์สิน มีรายละเอียดให้หัวข้อรายละเอียดทรัพย์สินหลักที่ลงทุนส่วนของอาคารบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทค ในส่วนสรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้

โดยการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 มีค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน ดังตารางต่อไปนี้

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน	จำนวนเงินรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม (บาท)
ค่าธรรมเนียมคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์และยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์	866,621
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าผู้ประเมินราคาอิสระ ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าธรรมเนียมผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (Underwriting Fee) ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาผู้ยืมเงิน ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี ค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์การเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นต้น	62,075,707
รวมค่าใช้จ่าย	62,942,328

รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี

กองทรัสต์ไม่มีการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักในรอบระยะเวลาบัญชีวันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2563

นโยบายการกู้ยืมเงิน

นโยบายการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม โดยจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงิน หรือการก่อภาระผูกพันตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ต้องเป็นการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

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

ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินจะกระทำโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าตามวัตถุประสงค์ที่ 3) หรือเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วที่กองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าตามวัตถุประสงค์ที่ 4) กองทรัสต์จะต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่า

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

ซึ่งการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนนั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับประโยชน์จากต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ที่ต่ำลงเมื่อเทียบกับการลงทุนในทรัพย์สินโดยใช้เงินที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่กลุ่มทุนเพียงอย่างเดียว โดยอัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ต้องชำระในการกู้ยืมเงินในครั้งนี้ก็อยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของลูกค้าชั้นดีที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของตนที่ประกอบธุรกิจสำนักงานให้เช่า และอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน

ประโยชน์จากการกู้ยืม

การกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนนั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เนื่องจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะได้รับประโยชน์จากต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ที่ต่ำลงเมื่อเทียบกับการลงทุนในทรัพย์สินโดยใช้เงินที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่นักลงทุนเพียงอย่างเดียว โดยอัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ต้องชำระในการกู้ยืมเงินในครั้งนี้ก็อยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของลูกค้านิติที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของตนที่ประกอบธุรกิจสำนักงานให้เช่า และอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน (เช่น ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับสิทธิระหว่างเจ้าหนี้และผู้ถือหุ้น/หน่วยทรัสต์ และปัจจัยความเสี่ยงอื่น ๆ) อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์ได้รับข้อเสนอในการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ที่มีข้อกำหนดและเงื่อนไขดีกว่าในปัจจุบัน เช่น อัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าระยะเวลาชำระชำระคืนเงินกู้ยาวนานกว่า หรือไม่มีหลักประกันการกู้ยืม เป็นต้น ทางผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงก่อนการใช้งบการเงินดังกล่าว รวมถึงจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะกู้ยืม ตลอดจนเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการกู้ยืมและหลักประกัน

สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมและรายละเอียดการวางหลักประกันการกู้ยืมเงิน

การลงทุนของกองทรัสต์ในปัจจุบันนั้นใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกันทางธุรกิจ และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องระหว่างทรัสต์ของกองทรัสต์กับผู้ให้กู้หรือระหว่างคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญเบื้องต้น ดังต่อไปนี้

ตารางสรุปรายละเอียด เงื่อนไข การกู้ยืมเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รีซอฟฟิศ

ผู้ให้กู้	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด กระทำการแทนในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รีซอฟฟิศ
เงินกู้ (ล้านบาท)	<u>เงินกู้ที่ 1</u> ประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,720 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับชำระคืนเงินกู้ยืมเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก <u>เงินกู้ที่ 2</u> ประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 700 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มทุนครั้งที่ 1 <u>เงินสินเชื่อที่ 3</u> ประเภทหนังสือค้ำประกัน ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนโดยพิจารณาบททวนหรือต่ออายุระยะเวลาวางเงินทุกปี จำนวน 4 ล้านบาท เพื่อใช้ค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าต่อการไฟฟ้าของทรัพย์สินหลัก
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยในอัตรา MLR (Minimum Loan Rate) ลบอัตราร้อยละที่ระบุตามสัญญากู้ยืมเงิน
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้	ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ไม่เกิน 5 ปีนับแต่วันเบิกถอนเงินกู้ครั้งแรก
การชำระคืนเงินต้นของวงเงิน	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
หลักประกันการกู้ยืม	1. การก่อหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาเช่าพื้นที่โครงการบริหารทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ 2. การก่อหลักประกันทางธุรกิจบนงานระบบ หรือระบบสาธารณูปโภค เครื่องมือ รวมถึงอุปกรณ์ต่าง ๆ และ/หรือสิทธิเรียกร้องภายใต้สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์โครงการบริหาร ทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ 3. การก่อหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาบริการพื้นที่ส่วนกลาง 4. การก่อหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาให้บริการสาธารณูปโภค 5. การก่อหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาให้บริการพื้นที่จอดรถ
เงินกู้ที่ 1	

	6. การก่อหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ 7. การสลักหลังกรมธรรม์ประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท (Property All Risk Insurance) และกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของโครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ยกเว้นประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก โดยระบุชื่อผู้ให้กู้เป็นผู้รับประโยชน์ร่วม (Co-Beneficiary) และ/หรือ เป็นผู้เอาประกันร่วม (Co-Insured)
หลักประกันการกู้ยืม เงินกู้ที่ 2	1. การก่อหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาเช่าพื้นที่โครงการริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค 2. การก่อหลักประกันทางธุรกิจบนงานระบบ หรือระบบสาธารณูปโภค เครื่องมือ รวมถึงอุปกรณ์ต่าง ๆ และ/หรือสิทธิเรียกร้องภายใต้สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์โครงการริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค 3. การก่อหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาให้บริการพื้นที่ส่วนกลาง 4. การก่อหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาให้บริการสาธารณูปโภค 5. การก่อหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาให้บริการพื้นที่จอดรถ 6. การก่อหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ 7. การสลักหลังกรมธรรม์ประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท (Property All Risk Insurance) และกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของโครงการริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ยกเว้นประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก โดยระบุชื่อผู้ให้กู้เป็นผู้รับประโยชน์ร่วม (co-beneficiary) และ/หรือ เป็นผู้เอาประกันร่วม (co-insured) นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งคู่สัญญาจะได้ตกลงกัน “การก่อหลักประกันทางธุรกิจ” หมายถึง การตราทรัพย์สินเพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้ตามพระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ. 2558 ซึ่งสิทธิเรียกร้องสามารถนำมาเป็นหลักประกันได้ รวมถึง สิทธิเรียกร้องที่จะได้รับเงินค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง และสิทธิในเงินฝากในบัญชีที่เกี่ยวข้อง และผู้ให้กู้จะบังคับหลักประกันได้ เมื่อมีเหตุบังคับหลักประกัน ตามที่ระบุไว้ในสัญญาหลักประกัน รวมถึงเหตุผิดสัญญาภายใต้สัญญาเงินกู้ (อาทิเช่น ผู้กู้ไม่ชำระหนี้เงินที่ถึงกำหนด ผู้กู้ผิดข้อปฏิบัติภายใต้เอกสารทางการเงิน รวมทั้งผู้กู้ล้มละลาย เป็นต้น) และผู้ให้กู้ได้มีหนังสือแจ้งเหตุบังคับหลักประกันแก่คู่สัญญา ตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ

สถานะของการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบบัญชีปี 2563

จำนวนเงินต้นคงค้าง (บาท)	2,420,000,000
มูลค่าสินทรัพย์รวม (บาท)	10,511,966,229
อัตราส่วนหนี้สินเงินกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (ร้อยละ)	23.02
การปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินของสัญญากู้ยืมเงิน (Financial Covenants)	กองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงิน ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรม

ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

รายงานเศรษฐกิจของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (Office of The National Economic and Social Development Council; NESDB) รายงานว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2563 ลดลงร้อยละ 6.1 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 2.3 ในปี 2562 โดยมูลค่าการส่งออกสินค้า การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมลดลงร้อยละ 6.6 ร้อยละ 1.0 และร้อยละ 4.8 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ -0.8 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 3.3 ของ GDP

ส่วนในปี 2564 NESDB คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.5 - 3.5 โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญ ประกอบด้วย (1) แนวโน้มการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก (2) แรงขับเคลื่อนจากการใช้จ่ายภาครัฐ (3) การกลับมาขยายตัวของอุปสงค์ภาคเอกชนในประเทศ และ (4) การปรับตัวตามฐานการขยายตัวที่ต่ำผิดปกติในปี 2563 ทั้งนี้ คาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์ สหรัฐ. จะขยายตัวร้อยละ 5.8 การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 2.0 และร้อยละ 5.7 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 1.0 - 2.0 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.3 ของ GDP อย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวของเศรษฐกิจในระยะต่อไปยังมีปัจจัยเสี่ยงและข้อจำกัดจากความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 แนวโน้มความล่าช้าในการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว เงื่อนไขด้านฐานะการเงินของภาครัฐและภาคธุรกิจ รวมทั้งความเสี่ยงจากสถานการณ์ภัยแล้ง และความผันผวนของเศรษฐกิจและระบบการเงินโลก

เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2563 ที่ประชุมมีมติคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ในระดับต่ำสุดเป็นประวัติการณ์ที่ร้อยละ 0.50 ต่อปี โดยประเมินว่า เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้น แต่การฟื้นตัวจะยังเป็นไปอย่างช้าๆ จึงยังมีความจำเป็นต้องได้รับแรงสนับสนุนจากอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่อยู่ในระดับต่ำอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจยังมีความไม่แน่นอนสูงจากสถานการณ์และมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ระลอกใหม่ และประสิทธิผลและการกระจายวัคซีนป้องกันโรคโควิด-19 รวมถึงการว่างงานที่อยู่ในระดับสูง ขณะที่สถานการณ์ด้านการเงินแม้ว่าจะยังมีเสถียรภาพ แต่ยังคงมีความเปราะบางในภาคครัวเรือนและในธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SMEs) ทั้งนี้ การดำเนินนโยบายการเงินของไทยสอดคล้องกับประเทศเศรษฐกิจหลักและประเทศส่วนใหญ่ในภูมิภาคที่ประกาศคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ในระดับเดียวกับไตรมาสก่อนหน้า โดยธนาคารกลางสหรัฐฯ ประกาศคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ร้อยละ 0.00-0.25 ต่อปี พร้อมทั้งประกาศจะคงอัตราดอกเบี้ยไว้ในระดับดังกล่าวไปจนกว่าจะบรรลุเป้าหมายการจ้างงานเต็มศักยภาพและเงินเฟ้อปรับขึ้นสูงกว่าระดับเป้าหมาย

ล่าสุดในเดือนมกราคม 2564 คณะกรรมการนโยบายการเงินของไทยและธนาคารกลางของประเทศเศรษฐกิจหลักและประเทศในภูมิภาค ประกาศคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ในระดับเดิมที่ร้อยละ 0.50 ต่อปี

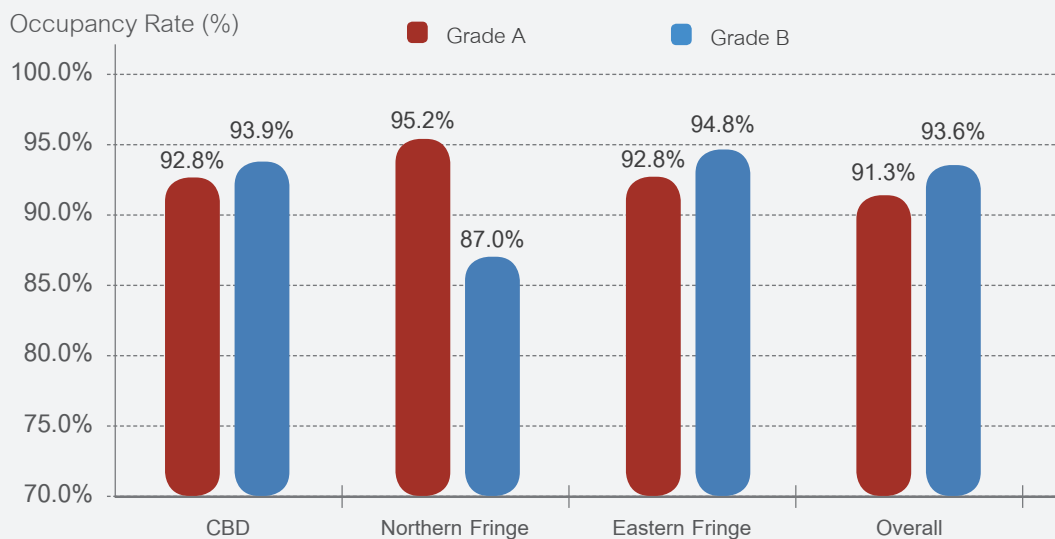
ภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ส่วนพาณิชย์กรรมประเภทอาคารสำนักงาน

จากบทวิจัยของบริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด อุตสาหกรรมอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครไตรมาสที่ 4 ปี 2563 มีอุปทานของอาคารสำนักงานอยู่ที่ 9.1 ล้าน ตร.ม. ซึ่งในไตรมาสนี้มีอาคารสำนักงานที่สร้างแล้วเสร็จจำนวน 27,119 ตร.ม. ได้แก่ โครงการ Block 28 ณ สามย่าน อาคารซัมเมอร์พอยท์ ณ สุขุมวิท 69 และอาคารเมืองไทยบนถนนเจริญสุขุมวิท) และไตรมาสนี้มีอาคารสำนักงานคาดว่าจะแล้วเสร็จในระหว่างปี 2564 ประมาณพื้นที่ 478,290 ตร.ม.

ทั้งนี้ผู้เช่าที่มีการได้รับผลกระทบจาก COVID-19 และเศรษฐกิจชะลอตัว พบว่าส่วนใหญ่จะพิจารณาดำเนินการลดขนาดพื้นที่ตลอดจนการขอลดค่าเช่าชั่วคราว หรือเปลี่ยนไปเช่าเป็นรูปแบบ Co-Working Space แต่อย่างไรก็ดีตลาดก็ยังมีอุปสงค์ใหม่จากอุตสาหกรรมต่าง เช่น ธุรกิจ e-commerce ธุรกิจโลจิสติกส์และธุรกิจเทคโนโลยี ที่มีการขยายธุรกิจ

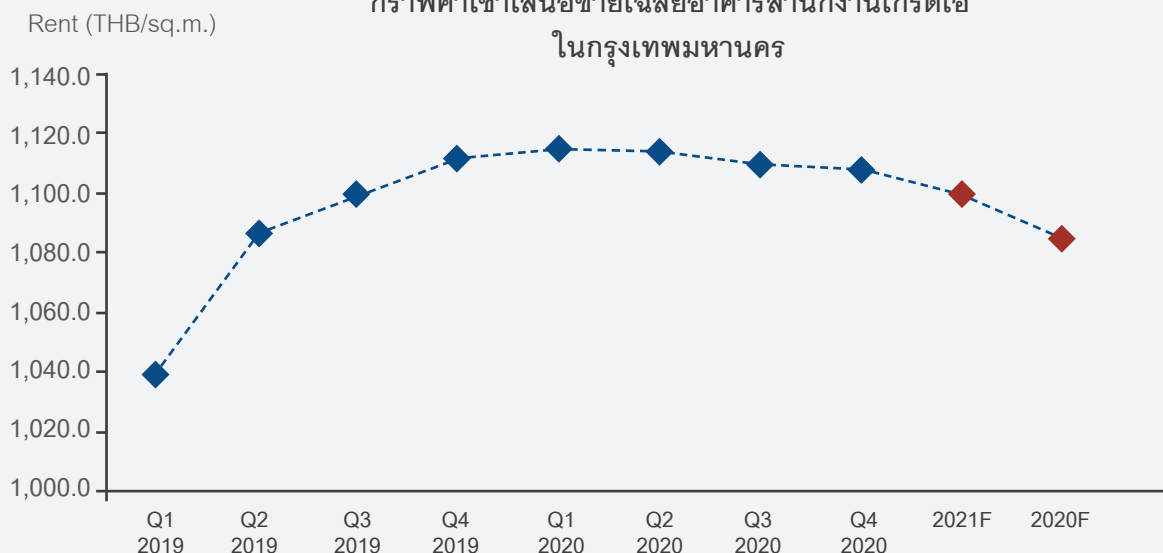
ในไตรมาสที่ 4 ปี 2563 มีอัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครร้อยละ 93.6 โดยย่านสุขุมวิทเป็นพื้นที่ที่มีอัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานสูงสุดในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) อยู่ที่ร้อยละ 94.7 ส่วนค่าเช่าเสนอขายอาคารสำนักงานเกรด A ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) เฉลี่ยอยู่ที่ 1,108 บาท/ตร.ม./เดือน โดยมีค่าเช่าเฉลี่ยอาคารสำนักงานเกรด A ในกรุงเทพมหานครอยู่ที่ระหว่าง 900 - 1,600 บาท และมีอัตราเติบโตของค่าเช่าเสนอขายลดลงเฉลี่ยร้อยละ 0.18 อันมีปัจจัยส่วนหนึ่งจากการลดค่าเช่าเพื่อช่วยเหลือผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบ COVID-19

กราฟอัตราการเช่าอาคารสำนักงาน ณ ไตรมาสที่ 4 ปี 2563



ที่มา : ฝ่ายวิจัย, บจ. คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

กราฟค่าเช่าเสนอขายเฉลี่ยอาคารสำนักงานเกรดเอ
ในกรุงเทพมหานคร



ที่มา : ฝ่ายวิจัย, บจ. คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

การบริหารความเสี่ยง และการกำกับดูแล กองทรัสต์



ปัจจัยความเสี่ยง

1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจเผชิญความเสี่ยงอุปทานของพื้นที่สำนักงานให้เช่าในอนาคต ทั้งจากการเพิ่มขึ้นของอาคารสำนักงานให้เช่าแห่งใหม่นอกเหนือจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งการเพิ่มขึ้นของอุปทานดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อให้ผู้เช่าพื้นที่ย้ายสำนักงานไปอยู่ในอาคารสำนักงานแห่งใหม่ อันจะส่งผลกระทบต่ออัตราการเช่าพื้นที่ การต่อรองอัตราค่าเช่าพื้นที่ และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตามด้วยทำเลที่ตั้งของโครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ตั้งอยู่ในศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร (Central Business District; CBD) สภาพแวดล้อมที่โดดเด่นของโครงการ และตัวอาคารเชื่อมต่อโดยตรงกับระบบขนส่งสาธารณะรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) สถานีพร้อมพงษ์ ทำให้ทรัพย์สินมีข้อได้เปรียบ และมีความสามารถในการแข่งขันที่โดดเด่นเมื่อเปรียบเทียบกับอาคารสำนักงานอื่น สำหรับโครงการริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิทใกล้สี่แยกบางนา อาคารสำนักงานติดกับศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค โดยสามารถเดินทางทางเดินเชื่อม (Sky Walk) ชั้น 2 ของศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทคเข้าสู่อาคารสำนักงานริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ได้โดยตรง และทางเชื่อมดังกล่าวสามารถเชื่อมไปยังระบบขนส่งสาธารณะรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) สถานีบางนา ระยะทาง 150 เมตร และอยู่ใกล้กับทางขึ้นลงทางด่วนและทางพิเศษต่างๆ เช่น ทางพิเศษฉลองรัช ทางพิเศษเฉลิมมหานคร ทางพิเศษบูรพาวิถี และพื้นที่จอดรถให้บริการอย่างครบครัน และการออกแบบโครงสร้างอาคารสำนักงานแบบไร้เสาภายในอยู่ตรงกลาง ทำให้เปิดกว้างให้ผู้เช่าสามารถเลือกปรับแต่งสถานที่ทำงานเพื่อสะท้อนอัตลักษณ์ตัวตนและเป็นไปตามรูปแบบและความประสงค์การใช้งานของแต่ละสำนักงานได้ ทำให้เกิดข้อได้เปรียบและเสริมสร้างจุดเด่นของทรัพย์สินหลักและทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์มีความสามารถในการแข่งขันเมื่อเปรียบเทียบกับอาคารสำนักงานอื่น

2) ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการผิดนัดชำระค่าเช่าและ/หรือค่าบริการ และ/หรือยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนด ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการจัดเป็นแหล่งรายได้หลักของกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการผิดนัดชำระค่าเช่าและ/หรือค่าบริการ และ/หรือ ยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนดได้ ทั้งนี้เนื่องด้วยมาหลายสาเหตุ อาทิ ความผันผวนของสถานะเศรษฐกิจการเมืองในประเทศ รวมถึงสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) ที่แพร่ระบาดอย่างรุนแรงในหลายประเทศทั่วโลก รวมถึงประเทศไทยตั้งแต่ช่วงไตรมาสที่ 1 ของปี 2563 เป็นต้นมา ซึ่งส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจและภาคธุรกิจต่างๆ และหากมีการยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนด และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาเพื่อทดแทนพื้นที่ว่างได้ กรณีดังกล่าวย่อมส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ดังนั้น เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดนัดชำระค่าเช่าและ/หรือค่าบริการ และ/หรือ ยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนด ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารของสหบริษัททรัสต์มีการกำหนดและทบทวนกลยุทธ์เกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์ มีการจัดหานายหน้าผู้เชี่ยวชาญในการช่วยคัดเลือกผู้เช่ารายใหม่ มีมาตรการการคัดกรองผู้เช่าที่มีศักยภาพในการดำเนินธุรกิจ โดยพิจารณาความมั่นคงทางการเงิน มีประวัติที่น่าเชื่อถือ และเป็นที่รู้จักและได้รับการยอมรับ รวมถึงในสถานะการณ์ปัจจุบันได้เฝ้าระวังสถานการณ์อย่างสม่ำเสมอและประเมินแนวโน้มของการต่อสัญญาเช่าและโอกาสในการยกเลิกสัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่และดำเนินการและใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการรักษารายได้จากผู้เช่าและผู้รับบริการในสถานะเศรษฐกิจที่ผันผวนและบรรเทาความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกรณีผู้เช่าและผู้รับบริการอาจผิดนัดชำระค่าเช่าและ/หรือค่าบริการ และ/หรือ ยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนด

3) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการต่อสัญญา และ/หรือ การหาผู้เช่าและผู้บริการเมื่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการครบกำหนดอายุสัญญาในเวลาใกล้เคียงกัน และ/หรือ การต่ออายุสัญญาหรือเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการใหม่ภายใต้เงื่อนไขที่กองทรัสต์ได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่เคยได้รับ

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจประสบเหตุการณ์ที่สัญญาเช่าพื้นที่จำนวนมากจะครบกำหนดอายุในช่วงเวลาเดียวกัน หากผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการทั้งหมดหรือบางส่วนไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการ ไม่ว่าด้วยสาเหตุใดก็ตาม ซึ่งอาจนำไปสู่การมีอัตราพื้นที่ว่างสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ และส่งผลให้รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการของกองทรัสต์ลดลง ทั้งนี้ จากข้อมูลพื้นที่เช่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ปรากฏผู้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 อัตราการครบกำหนดของสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ของผู้เช่าและผู้รับบริการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีดังนี้

ปีที่ครบกำหนด อายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	สัดส่วนของพื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)		
	อาคารริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์	อาคารริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค	รวมทรัพย์สิน ของกองทรัสต์
2564	44.9	52.8	48.0
2565	38.3	2.1	24.1
2566	8.0	28.1	15.9
รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่า	91.2	82.9	88.0
พื้นที่ว่าง	8.8	17.1	12.0
รวม	100.0	100.0	100.0

นอกจากนี้ กรณีอาจเกิดเหตุการณ์ที่กองทรัสต์ต้องยินยอมให้มีการต่ออายุสัญญาหรือเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการภายใต้เงื่อนไขที่กองทรัสต์ได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่เคยได้รับตามสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการที่มีอยู่ในปัจจุบัน โดยอาจเนื่องมาจากอุปสงค์การเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานที่ลดต่ำลง อุปทานพื้นที่เช่าอาคารสำนักงานที่เพิ่มมากขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ หรือภาวะทางเศรษฐกิจอื่นๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าหรือค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่รายย่อยซึ่งกองทรัสต์ไม่อาจควบคุมได้ หากอัตราค่าเช่าพื้นที่และอัตราค่าบริการใหม่เมื่อมีการต่ออายุ หรือเมื่อมีการเข้าทำสัญญาใหม่ต่ำกว่าอัตราที่คาดว่าจะได้รับอย่างมีนัยสำคัญแล้ว ย่อมส่งผลกระทบต่อผลกำไรดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ได้เช่นเดียวกัน

ทั้งนี้ การที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ มีการคมนาคมที่สะดวกโดยตัวอาคารเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) โดยตรง และมีสภาพแวดล้อมโดยรอบของโครงการ เช่น ห้างสรรพสินค้า ณ อาคารริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ที่สามารถตอบสนองความต้องการของปริมณฑลและวิถีชีวิตของคนเมืองได้อย่างดี จึงเป็นข้อได้เปรียบที่สำคัญของโครงการในการจูงใจให้ผู้เช่าและผู้รับบริการรายปัจจุบันต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ อีกทั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ จะให้ความสำคัญในการดูแลบำรุงรักษาสภาพของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้เป็นอาคารสำนักงานเกรด A อย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ผู้เช่าและผู้รับบริการเกิดความมั่นใจและพึงพอใจในคุณภาพของพื้นที่และบริการ และตัดสินใจที่จะเช่าพื้นที่กับโครงการอย่างต่อเนื่องในระยะยาว นอกจากนี้ การที่ผู้เช่าและผู้รับบริการของโครงการมีการลงทุนตกแต่งพื้นที่เช่าสำนักงานในมูลค่าสูงถือเป็นปัจจัยส่งเสริมให้ผู้เช่าและผู้รับบริการพิจารณาต่อสัญญาเมื่อหมดอายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ เนื่องจากหากผู้เช่าตัดสินใจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการ ผู้เช่าจะมีต้นทุนส่วนเพิ่มในการตกแต่งพื้นที่เช่าสำนักงานใหม่และขาดความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจ

อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าและผู้รับบริการตัดสินใจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการในคราวถัดไป ผู้เช่าและผู้รับบริการจะต้องบอกกล่าวล่วงหน้าโดยแจ้งให้กองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการทราบ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีนโยบายในการสำรวจความประสงค์ในการต่ออายุสัญญาของผู้เช่าเป็นระยะเวลาประมาณ 6 เดือนก่อนการสิ้นสุดสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ซึ่งจะทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีระยะเวลาเพียงพอสำหรับการจัดหาและเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการกับผู้เช่ารายใหม่

4) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 อัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์อยู่ที่ประมาณร้อยละ 23.02 โดยมาจากเงินกู้ยืมจากธนาคาร มีมูลค่ารวมกันทั้งสิ้น 2,420 ล้านบาท กองทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงที่เกิดจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยในส่วนที่เป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวอาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุสัญญาเงินกู้ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและ/หรือเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินหรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่น ๆ ภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน ผู้ให้เช่าอาจเลือกที่จะดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญาอันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน เช่น กำหนดให้จำนวนใดจำนวนหนึ่งหรือทั้งหมดภายใต้เอกสารทางการเงินใด ๆ ถึงกำหนดชำระโดยพลัน หรือใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาหลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมด อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ได้นั้นอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์นั้นมีความสามารถที่จะสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง ประกอบกับกองทรัสต์มีอัตราส่วนการกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวมอยู่ในระดับที่ต่ำ

นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing) กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่อาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ หรือไม่ได้ข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับใหม่ที่ดีเท่ากับข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิมหรือในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอาจมีข้อสัญญาบางประการซึ่งจำกัดการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินที่กล่าวมาทั้งหมดนั้น อาจมีผลกระทบต่อสภาพคล่องของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์หรืออาจทำให้ประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ลดลงได้ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความสำคัญถึงความสามารถในการชำระหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ย ความสามารถในการก่อภาระผูกพัน และมีการวางแผนในการคืนเงินกู้ยืมและเลือกวิธีการหรือทางเลือกอื่นๆ ที่จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นรายทรัสต์และกองทรัสต์เป็นสำคัญ

5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศภัย ภัยโจรกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ

ภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศภัย ภัยโจรกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และยังอาจก่อให้เกิดความสูญเสียหรือเสียหายแก่ชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้พื้นที่ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ เพื่อเป็นการบรรเทาความเสี่ยงภัยที่อาจจะเกิดขึ้น กองทรัสต์จึงจัดทำประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่เกิดต่อทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมถึงความคุ้มครองความเสียหายโดยอุบัติเหตุและจากภัยธรรมชาติต่าง ๆ เช่น ภัยไฟไหม้ ภัยฟ้าผ่า ภัยแผ่นดินไหว อุทกภัย ภัยโจรกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ ไว้สำหรับทรัพย์สิน อย่างไรก็ตามความคุ้มครองของบริษัทประกันภัยมีข้อจำกัดหรือข้อยกเว้นตามกรมธรรม์ภัย โดยไม่ครอบคลุมหรือไม่อาจทำประกันภัย อาทิ ภัยที่เกิดจากการขโมย ความไม่ซื่อสัตย์มลักวาระ ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์และอินเทอร์เน็ต ภัยเนื่องจากเชื้อรา ภัยการเคลื่อนไหวที่เกี่ยวกับการเมือง ภัยสงครามและการก่อการร้าย การก่อความไม่สงบของประชาชนถึงขนาดลุกฮือต่อต้านรัฐบาล รวมไปถึงภัยจากไซเบอร์ หรือเกิดจากหรือมีสาเหตุจากโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา หรือการแพร่กระจายของเชื้อโรค เป็นต้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการจัดทำประกันให้เหมาะสมภายใต้เงื่อนไขที่ดีที่สุดเพื่อกองทรัสต์

6) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ แม้ว่ากองทรัสต์จะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินดังกล่าวอย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมาย และสัญญาที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่อัตราเงินชดเชยในกรณีที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสียอันเกิดจากเหตุต่าง ๆ หรือระยะเวลาการเอาประกันภัยในกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับการขาดรายได้ของกองทรัสต์ เช่น กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักที่กองทรัสต์จะเข้าทำสำหรับการขาดประโยชน์เป็นระยะเวลา 24 เดือน สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อาจไม่ครอบคลุมระยะเวลาที่แท้จริงที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในสินทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้ หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์

ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทรัสต์อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ หรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อโดยตรงต่อประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ดำเนินการจัดทำประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท (Property All Risks Insurance) กองทรัสต์ และ/หรือผู้ให้กู้ เป็นหรือจะเป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและผู้รับผลประโยชน์ร่วม ตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) โดยจะกำหนดวงเงินเอาประกันภัยไม่ต่ำกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทนก่อนหักค่าเสื่อมราคา (Full Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าการกำหนดวงเงินประกันภัยไม่ต่ำกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทนก่อนหักค่าเสื่อมราคา (Full Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน ตลอดระยะเวลาการเช่า แม้ว่าอายุของสัญญาเช่าจะเหลือน้อยลง มีความสมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับการลดวงเงินเอาประกันลงตามระยะเวลาการเช่าคงเหลือเพื่อประหยัดค่าเบี้ยประกันภัย เนื่องจากไม่มีผู้ใดสามารถคาดการณ์ได้ว่าความเสียหายดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินของกองทรัสต์จะเกิดขึ้นเมื่อใด และผลกระทบต่อความเสียหายทางเศรษฐกิจแก่กองทรัสต์อาจไม่คุ้มกับการประหยัดค่าเบี้ยประกันภัยที่จะต้องชำระในปีท้าย ๆ ของระยะเวลาการเช่า อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการพิจารณากำหนดราคาในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์นั้นดำเนินการโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) แต่การกำหนดวงเงินเอาประกันภัยนั้น ใช้วิธีพิจารณาจากมูลค่าต้นทุนทดแทนก่อนหักค่าเสื่อมราคา (Full Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน กองทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงในกรณีที่มูลค่าสิทธิการเช่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ในช่วงที่ทรัพย์สินได้รับความเสียหายอย่างร้ายแรงจนถึงขนาดที่ไม่สามารถดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ต่อไปได้ มีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าเงินชดเชยความเสียหายตามอัตราส่วนที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยโดยพิจารณาจากมูลค่าต้นทุนทดแทนก่อนหักค่าเสื่อมราคา (Full Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน ทำให้กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน เนื่องจากกองทรัสต์อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อโดยตรงต่อประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

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

7) ความเสี่ยงของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์ มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดหลายด้าน

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ได้แก่ กฎหมายด้านสุขอนามัย กฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมมลภาวะทางอากาศ มลภาวะทางน้ำ การทิ้งของเสีย การควบคุมมลภาวะทางเสียง ภายใต้กฎหมายเหล่านี้ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ที่ควบคุมการดำเนินการและการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์อาจมีความรับผิด ซึ่งรวมถึงโทษปรับหรือโทษจำคุกหากฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าว หากมีการปนเปื้อน หรือเกิดมลภาวะต่าง ๆ หรือหากไม่สามารถแก้ไขมลภาวะต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น อาจส่งผลให้กองทรัสต์มีความรับผิด หรืออาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญในการนำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่า

8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ในประเทศไทยและ/หรือการแก้ไขกฎหมาย กฎ หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง ซึ่งไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อบการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ผลการดำเนินงานและการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์ อาจได้รับผลกระทบ จากการมีผลบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ในประเทศไทย หรือการปรับปรุงมาตรฐานรายงานทางการเงิน รวมถึงการแก้ไขกฎหมาย ประกาศข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการติดตามการมีผลบังคับใช้ เปลี่ยนแปลง แก้ไข ของมาตรฐานทางการเงิน มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กฎหมายว่าด้วยที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กฎระเบียบที่เกี่ยวข้องต่างๆ รวมถึงศึกษาแนวทางปฏิบัติเพื่อเตรียมความพร้อมและฝึกอบรมพนักงานอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้จัดทำรายงาน การบันทึกบัญชี บการเงิน และวางแผนการดำเนินงานให้สอดคล้องกับมาตรฐาน และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

9) ความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดินจากหน่วยงานของรัฐ

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ หรือกองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวต่ำกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของบริษัทและเงินลงทุน ทั้งนี้จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

10) ความเสี่ยงในมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทรัสต์ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งการประเมินมูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจลดลงตามระยะเวลาสิทธิการเช่าที่เหลืออยู่เมื่อใกล้หมดอายุสิทธิการเช่านั้น ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ และ/หรือการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ ดังนั้น ในกรณีการรายงานประเมินมูลค่าและ/หรือรายงานใดที่อ้างอิง ตลอดจนมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏจึงอาจไม่ได้เป็นเครื่องบ่งชี้มูลค่าที่แท้จริงของสินทรัพย์ของกองทรัสต์

11) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการต่อสัญญาในอนาคตของสิทธิในการใช้ทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส

สำหรับโครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ บริษัท ริชบุรี จำกัด เป็นผู้เข้าทำสัญญาเชื่อมต่อพื้นที่กับบริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทบีทีเอส”) เพื่อเชื่อมต่อพื้นที่บางส่วนของสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) พร้อมพงษ์ เข้ากับพื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ในบริเวณชั้น M และโครงการริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค มีบริษัท ปรีนทรี จำกัด เป็นผู้เข้าทำบันทึกข้อตกลง อนุญาตก่อสร้างทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทคกับพื้นที่บางส่วนของสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) บางนากรุงเทพมหานคร ซึ่งทั้งสองโครงการมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นทางสัญจรของบุคคลทั่วไปในการผ่านเข้าออกระหว่างรถไฟฟ้าและทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ซึ่งระยะเวลาของสัมปทานในการดำเนินการจะหมดอายุสัมปทานในปี พ.ศ. 2572 และ พ.ศ. 2565 ตามลำดับ โดยเมื่อครบกำหนดระยะเวลาสัมปทานดังกล่าว กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในอนาคตที่อาจจะไม่สามารถใช้ทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) เข้ากับพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ หรืออาจมีภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นอันเนื่องมาจากสัญญาฉบับใหม่กับผู้จัดการบริหารระบบการเดินรถไฟฟ้าในขณะนั้น ซึ่งหากกองทรัสต์ไม่สามารถใช้สิทธิในการเชื่อมต่อพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์กับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) อาจส่งผลกระทบต่อความสะดวกในการสัญจรสำหรับผู้เช่าหรือผู้ใช้บริการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ใช้บริการรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) หรือในกรณีที่เกิดภาระค่าใช้จ่ายที่เพิ่มมากขึ้นในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อีกทางหนึ่งด้วย อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) เข้ากับพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ ผู้เช่าหรือผู้ใช้บริการในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ยังคงสามารถใช้ทางเข้าออกปกติของสถานีรถไฟฟ้าบริเวณด้านหน้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ตามปกติ

12) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่กระจายการลงทุน

ปัจจุบัน ณ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะยาวจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค และโครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ทำให้มีการกระจายความเสี่ยงด้านสถานที่ตั้งของโครงการเพื่อลดความผันผวนของการลงทุน จากเดิมมีเพียงโครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์เพียงโครงการเดียว ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงการลงทุนอันเนื่องมาจากการไม่กระจายการลงทุนได้ ทั้งนี้ ทางผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญในการกระจายการลงทุนและกำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนเพื่อพัฒนาทรัสต์สินหลักในปัจจุบันและในอนาคต

13) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินอันมาจากความสามารถในการบริหารทรัพย์สินโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมายตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน และดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น จัดหาผู้เช่ารายใหม่ ต่ออายุสัญญากับผู้เช่ารายปัจจุบัน จัดเก็บรายได้ตามสัญญา บำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การจัดหาประโยชน์ เป็นต้น ผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จึงเป็นผลโดยตรงต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตามหากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ด้วยเหตุผลใดเหตุผลหนึ่ง แม้ว่ากองทรัสต์จะกำหนดค่าตอบแทนที่เพียงพอและเป็นที่น่าพอใจ แต่ยังไม่อาจหาหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่เข้ามาบริหารงานได้ทันที จึงอาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และการจ่ายผลประโยชน์ของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ อย่างไรก็ตาม บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีบุคลากรที่มีความรู้ ความสามารถ และสามารถปฏิบัติงานในระหว่างที่สรรหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่น

14) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการแพร่ระบาดของโรคติดต่อร้ายแรง ความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาด ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อการจัดหาประโยชน์ ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) ที่ส่งผลกระทบทางเศรษฐกิจและภาคธุรกิจต่าง ๆ ในวงกว้าง ทำให้เกิดความผันผวนต่อธุรกิจในทุกภาคธุรกิจ ซึ่งส่งผลกระทบต่อมูลค่าการส่งออกสินค้า รวมถึงการลงทุนในภาคเอกชนมีแนวโน้มหดตัวตั้งแต่ในปี 2563 ซึ่งในกรณีที่ภาครัฐจำเป็นต้องออกมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) ที่เข้มงวด อาจส่งผลให้ธุรกิจบางประเภทรวมถึงผู้เช่าและผู้ให้บริการอาจจะประสบปัญหาหรือต้องลดการจ้างงาน หรือปรับลดองค์การลดค่าใช้จ่ายให้สอดคล้องกับสภาวะการณ์ ผู้เช่าและผู้ให้บริการอาจดำเนินมาตรการที่สอดคล้องกับภาครัฐ เช่น มาตรการอยู่บ้าน หยุดเชื้อ เพื่อชาติ และการรักษาระยะห่างทางสังคม (Social Distancing) ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อเปลี่ยนแปลงรูปแบบและพฤติกรรม ความต้องการพื้นที่เช่าอาคารสำนักงาน และอัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในอนาคต อาทิ การปฏิบัติงานจากที่บ้าน (Work from Home) อาจทำให้ค่าบริการสาธารณูปโภคที่เป็นรายได้ของกองทรัสต์ลดลง นอกจากนี้กองทรัสต์ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติตามนโยบายและมาตรการต่าง ๆ เพื่อบรรเทาความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้น อาทิ มีจุดตรวจคัดกรอง บริการเจลล้างมือ แอลกอฮอล์ และมาตรการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นเพื่อควบคุมการแพร่ระบาดของโรคติดต่อร้ายแรง

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ติดตามสถานการณ์ดังกล่าวอย่างใกล้ชิดเพื่อพิจารณามาตรการที่เหมาะสมในการช่วยเหลือผู้เช่าอาคารสำนักงานที่ได้รับผลกระทบ ประกอบกับเตรียมพร้อมในการวางกลยุทธ์และปรับเปลี่ยนแผนงานเพื่อรองรับการบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้สอดคล้องกับรูปแบบและความต้องการของผู้เช่าอาคารสำนักงานในอนาคตทั้งในระยะสั้นและระยะยาว

15) ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งและจะแต่งตั้งให้บริษัทแมนเนจเม้นท์เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตามเนื่องจากบริษัทแมนเนจเม้นท์ยังทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่อาคารสำนักงานอื่น ที่บริษัทอื่น และ/หรือ บริษัทในเครือของบริษัทอื่นเป็นเจ้าของทรัพย์สิน ได้แก่

- 1) โครงการสมัชชชาวณิช 2 (United Business Centre II; UBC II) ตั้งอยู่บริเวณถนนสุขุมวิท โดยโครงการอยู่ภายใต้สิทธิการเช่าระยะยาวของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โพพพี (POPF)
- 2) โครงการริชทาวเวอร์ แอท สาทร ตั้งอยู่บริเวณถนนสาทร
- 3) โครงการซัมเมอร์ ลาลาล ตั้งอยู่บริเวณถนนลาลาล

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

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าโอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้นมีความค่อนข้างต่ำเนื่องด้วยเหตุผลหลายประการ กล่าวคือ สำหรับโครงการสมัชชชาวณิช 2 แม้ว่าโครงการบริหารทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และโครงการสมัชชชาวณิช 2 จะตั้งอยู่บนทำเลใกล้เคียงกัน แต่ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้าแตกต่างกัน และโครงการสำนักงานทั้งสองโครงการดังกล่าวมีตำแหน่งทางการตลาดที่แตกต่างกัน ทั้งในแง่ของระดับทางการตลาดและอัตราค่าเช่าและค่าบริการ กล่าวคือ โครงการบริหารทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ เป็นอาคารสำนักงานเกรด A ในขณะที่โครงการสมัชชชาวณิช 2 เป็นอาคารสำนักงานเกรด B ซึ่งจะมีความแตกต่างกันในองค์ประกอบที่สำคัญตามนิยามอาคารสำนักงานเกรด A ของบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (JLL) อาทิเช่น

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

ซึ่งในการเจรจาเช่าพื้นที่ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกลุ่มลูกค้า โดยทั่วไปกลุ่มลูกค้าจะมีการระบุลักษณะพื้นที่เช่าและช่วงอัตราค่าเช่าที่ต้องการกับทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในเบื้องต้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งบริษัทไทยและบริษัทต่างชาติที่มีชื่อเสียง จะมีเกณฑ์ในการคัดเลือกพื้นที่สำนักงานที่ชัดเจน จากนั้น ทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะนำเสนอพื้นที่เช่าของอาคารสำนักงานทุกอาคารภายใต้การบริหารที่มีลักษณะตรงกับความต้องการดังกล่าว จึงช่วยลดโอกาสการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เนื่องด้วยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของอาคารทั้งสองมีลักษณะแตกต่างกันตามรูปแบบทางการตลาด และอัตราค่าเช่าและค่าบริการของแต่ละโครงการ

สำหรับโครงการบริหารทาวเวอร์ แอท สาทร ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าโครงการดังกล่าวได้รับการออกแบบแตกต่างจากอาคารสำนักงานทั่วไป โดยเป็นตึกอาคารสำนักงานขนาดย่อมประเภท Low-rise สูงไม่เกิน 4 ชั้น ดัดแปลงจากอาคารเก่า จึงมีลักษณะเฉพาะ ไม่ได้อยู่ภายใต้การจดทะเบียนอาคารสำนักงานโดยทั่วไป ทั้งนี้ กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการบริหารทาวเวอร์ แอท สาทร จะเป็นกลุ่มผู้เช่ารายเล็กถึงกลางที่ต้องการคุณสมบัติพื้นที่อาคารสำนักงานที่แตกต่างจากโครงการบริหารทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และ โครงการบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทค เนื่องจากโครงการบริหารทาวเวอร์ แอท สาทร มีงานระบบอาคารที่มีประสิทธิภาพในการใช้งานน้อยกว่าอาคารพื้นที่สำนักงานเกรด A โดยทั่วไป เช่น ไม่มีระบบควบคุมการเข้าออกระหว่างชั้นโดยลิฟต์ ทำให้ไม่ตอบสนองต่อผู้เช่าอาคารที่เป็นกลุ่มลูกค้าบริษัทขนาดใหญ่ เป็นต้น การที่อาคารมีคุณสมบัติที่ต่างกัน ยังส่งผลให้มีอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่แตกต่างกัน จึงทำให้โอกาสที่อาจจะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และโครงการบริหารทาวเวอร์ แอท สาทร เป็นไปได้น้อย

สำหรับโครงการซัมเมอร์ ลาซาล แม้ว่าที่ตั้งอยู่ในทำเลบางนาเช่นเดียวกับโครงการบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทค แต่ทำเลที่ตั้งมีความห่างจากสถานีรถไฟฟ้าแตกต่างกันมาก โครงการซัมเมอร์ ลาซาล ประกอบด้วย อาคารสำนักงานขนาดย่อมประเภท Low-rise ซึ่งเป็นอาคารลักษณะเฉพาะ ไม่ได้อยู่ภายใต้การจดทะเบียนอาคารสำนักงานโดยทั่วไป ทั้งนี้ ด้วยรูปแบบอาคารที่มีความแตกต่างกันดังกล่าว ทางผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าโอกาสที่อาจจะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และโครงการซัมเมอร์ ลาซาล (Summer Lasalle) จึงเป็นไปได้น้อย

อย่างไรก็ตาม หากในอนาคตมีทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงานที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของ रिश्मानเนจเม้นท์ในตำแหน่งทางการตลาด ทำเลที่ตั้ง และเกรดที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งด้านผลประโยชน์ขึ้นกับกองทรัสต์ (โครงการอาคารสำนักงาน ไม่ว่าจะเป็นอาคารใดอาคารหนึ่ง

และ/หรือทั้งหมดที่มีคุณสมบัติและอยู่ในเกรดเทียบเคียงกันกับทรัพย์สินที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ที่อาจมีการพัฒนาขึ้นบนพื้นที่โครงการไบเทค) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะปฏิบัติหน้าที่ในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยเพื่อเช่าพื้นที่และให้บริการในทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์ และรักษาผู้เช่ารายย่อยที่มีอยู่เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ โดยจะไม่ได้ดำเนินการใด ๆ โดยทุจริต หรือโดยไม่เป็นธรรมอันส่งผลให้ผู้เช่ารายย่อยที่เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์ในปัจจุบันยกเลิกสัญญา หรือไม่ต่อสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการพื้นที่ดังกล่าว และเข้าทำสัญญาเพื่อเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานอื่นของผู้ให้เช่าสัญญาหรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยอันไม่ชอบธรรม ทั้งนี้ เว้นแต่ผู้เช่ารายย่อยมีความประสงค์จะขอย้ายหรือเฉพาะเจาะจงอาคารสำนักงานอื่นของผู้ให้เช่าสัญญาเอง และจะดำเนินการให้กลุ่มบุคคลเดียวกันตกลงว่าจะไม่นำข้อมูลทางการค้าใด ๆ ของกองทรัสต์ไปใช้เพื่อประโยชน์ไม่ว่าแก่ตนเองหรือบุคคลอื่นใด ทั้งนี้ เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งด้านผลประโยชน์ในอนาคต

ในกรณีที่โครงการใหม่ประเภทอาคารสำนักงานภายในบริเวณโครงการไบเทค และทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนมีขนาดพื้นที่ว่างให้เช่าที่ตรงตามวัตถุประสงค์ของผู้สนใจเช่าพื้นที่ที่เทียบเท่าหรือใกล้เคียงกัน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำการยื่นเสนอพื้นที่ให้เช่าสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนแก่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ และผู้เช่ารายย่อยรายเดิม ซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติม (“ผู้สนใจเช่าพื้นที่”) ก่อนการเสนอพื้นที่ให้เช่าของโครงการในอนาคตให้ผู้สนใจเช่าพื้นที่พิจารณา และหากมีผู้สนใจเช่าพื้นที่ที่ระบุความสนใจเช่าพื้นที่ของโครงการในอนาคตเป็นการเฉพาะเจาะจง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำการยื่นเสนอพื้นที่ให้เช่าในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนแก่ผู้สนใจเช่าพื้นที่พร้อมกันกับการเสนอพื้นที่ให้เช่าของโครงการในอนาคต ทั้งนี้ เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งด้านผลประโยชน์ในอนาคตภายในบริเวณโครงการในอนาคต

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

หมายเหตุ: ¹ กลุ่มบุคคลเดียวกันดังกล่าวรวมถึงบริบท ซึ่งปัจจุบันบริบทเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินในโครงการไบเทค โดยมี ภิรัชบุรีเป็นผู้ให้เช่าสัญญากับกองทรัสต์ตามสัญญาตกลงกระทำการ

² โครงการในอนาคต หมายถึงโครงการอาคารสำนักงาน ไม่ว่าจะเป็นอาคารใดอาคารหนึ่ง และ/หรือทั้งหมดที่มีคุณสมบัติและอยู่ในเกรดเทียบเคียงกันกับทรัพย์สินที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ที่อาจมีการพัฒนาขึ้นบนพื้นที่โครงการไบเทค

16) ข้อจำกัดในการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินหลัก

สัญญาเช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลักกับผู้เช่าบางราย มีข้อจำกัดห้ามมิให้ผู้เช่าประกอบธุรกิจหรืออนุญาตให้บริษัทหรือบุคคลอื่นใดประกอบธุรกิจเดียวกันกับผู้เช่าภายในพื้นที่โครงการริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค และโครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ที่เป็นทรัพย์สินหลัก และมีเงื่อนไขในการกำหนดขนาดพื้นที่ในการให้เช่าของผู้ให้เช่าตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่าดังกล่าว ซึ่งข้อกำหนดดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์มีข้อจำกัดในการจัดหาประโยชน์จากพื้นที่ทรัพย์สินหลักโดยอาคารริชทาวเวอร์ แอท ไบเทคมีพื้นที่เช่ารวมของผู้เช่าที่มีข้อจำกัดดังกล่าวมีพื้นที่รวมประมาณ 9,016 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนพื้นที่เช่ารวมกันอยู่ที่ประมาณร้อยละ 28.1 ของพื้นที่ให้เช่ารวมของโครงการริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค และอาคารริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์มีพื้นที่เช่ารวมของผู้เช่าที่มีข้อจำกัดดังกล่าวมีพื้นที่รวมประมาณ 1,912 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนพื้นที่เช่ารวมกันอยู่ที่ประมาณร้อยละ 3.9 ของพื้นที่ให้เช่ารวมของโครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์

อย่างไรก็ดี เนื่องจากอัตราส่วนของผู้เช่าพื้นที่ในโครงการริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ต่อพื้นที่ให้เช่าในโครงการริชทาวเวอร์ แอท ไบเทคทั้งหมดในปัจจุบัน (Occupancy Rate) มีอัตราค่อนข้างสูง ดังนั้น ข้อจำกัดดังกล่าวจึงอาจไม่เป็นอุปสรรคต่อการจัดหาประโยชน์ในโครงการริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค อย่างมีนัยสำคัญแต่อย่างใด ทั้งนี้ เมื่อมีการพิจารณาการต่อสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการในครั้งต่อไปผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะใช้ดุลยพินิจในการกำหนดเงื่อนไขในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าวเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ต่อไป

17) ความเสี่ยงเกี่ยวกับงานระบบบางส่วนของโครงการอาคารริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ไม่อยู่ในพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และปัจจุบันเป็นพื้นที่ของเจ้าของทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้การจำนอง

พื้นที่บางส่วนในอาคารโครงการศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค ซึ่งเป็นที่ตั้งของงานระบบบางส่วนของโครงการริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ได้แก่ ที่ตั้งของระบบปรับอากาศภายในอาคารแบบชุดระบายความร้อนด้วยเครื่องผลิตน้ำเย็น (Chillers) หอผึ่งน้ำเย็น (Cooling towers) และปั๊มสูบน้ำ) และพื้นที่บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 13542, 13543 และ 44198 รวมถึงพื้นที่บางส่วนในอาคารโครงการศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค เป็นที่ตั้งของงานระบบบางส่วนของที่เข้าร่วมกันระหว่างโครงการศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทคและโครงการริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ได้จดทะเบียนจำนองเป็นประกันกับธนาคารผู้กู้ของบริบท ซึ่งหากที่ดินและอาคารดังกล่าวถูกบังคับจำนอง กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการถูกรอนสิทธิจากเจ้าของใหม่ (ผู้ซื้อที่ดินและอาคารดังกล่าวจากการบังคับจำนอง) ทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่ดังกล่าวได้อย่างสะดวก หรือเจ้าของใหม่ (ผู้ซื้อที่ดินและอาคารดังกล่าวจากการบังคับจำนอง) อาจผิดสัญญาไม่ให้กองทรัสต์ใช้พื้นที่ดังกล่าว

อย่างไรก็ดี เนื่องจากพื้นที่งานระบบบางส่วนของโครงการอาคารริชทาวเวอร์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ซึ่งตั้งอยู่บนพื้นที่ของอาคารที่มีภาระการจำนองนั้นคิดเป็นพื้นที่อาคารรวมประมาณ 1,187 ตารางเมตร เป็นเพียงทรัพย์สินส่วนสนับสนุน ไม่ได้เป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะใช้จัดหาประโยชน์เป็นหลัก โดยบริบทได้ดำเนินการจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินและพื้นที่อาคารซึ่งรวมถึงพื้นที่ที่มีภาระการจำนองให้แก่กองทรัสต์เป็นระยะเวลา 30 ปีเท่ากับระยะเวลาการเช่า เพื่อให้กองทรัสต์มีทรัพย์สินเหนือพื้นที่ตั้งงานระบบสาธารณูปโภคอันเป็นทรัพย์สินส่วนสนับสนุน รวมถึงทรัพย์สินที่ใช้ร่วมกัน

18) ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์

ในอนาคตภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากการประกอบกิจการของกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น การโอน หรือรับโอนสิทธิการเช่า หรือการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตอาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ หรือ โอน หรือรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทรัสต์จะต้องชำระอาจแตกต่างจากอัตราที่เรียกเก็บในปัจจุบัน

การกำกับดูแลกองทรัสต์

บริษัทมีการกำกับดูแลกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทจัดให้มีคู่มือระบบการทำงานและระบบการควบคุมภายในเพื่อกำหนดหน้าที่และขอบเขตในการปฏิบัติงานของบริษัทในแต่ละส่วนงาน โดยมีคณะกรรมการบริษัทจำนวน 1 ชุด ประกอบไปด้วย กรรมการบริษัทจำนวน 3 คน โดยจำนวน 1 คนเป็นกรรมการอิสระ ทั้งนี้ บริษัทไม่ได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย

การประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์

1) ข้อกำหนดในการประชุม กระบวนการในการประชุม

บริษัท ภิรัช รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด มีการจัดการประชุมคณะกรรมการบริษัท ทุกไตรมาส โดยกำหนดให้กรรมการบริษัทต้องเข้าประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งจึงจะถือว่าครบองค์ประชุม และมติที่ขออนุมัติจะชี้ขาดตามเสียงข้างมากของกรรมการที่เข้าร่วมประชุม กรรมการที่มีส่วนได้เสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงในเรื่องนั้นๆ โดยจะมีการส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมวาระและข้อมูลให้กรรมการพิจารณาอย่างน้อย 7 วันก่อนการประชุม ซึ่งมีวาระทั่วไปที่สำคัญดังนี้เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่อรับทราบ

(ก) เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่อรับทราบ

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

(ข) เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่ออนุมัติ

- 1) งบการเงินของกองทรัสต์
- 2) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 3) การลดทุนของกองทรัสต์
- 4) งบประมาณของกองทรัสต์ แผนธุรกิจ รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ที่ได้จัดทำขึ้นโดยบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 5) รายการระหว่างกันและรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์
- 6) เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ อาทิ การจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ประจำปี
- 7) เรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

(ค) รับรองรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ผ่านมา

ในการประชุมมีการเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านมีอิสระในการแสดงความเห็นก่อนการลงคะแนน และมีการสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุม และมีการจัดทำบันทึกการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษร และมีการจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองแล้วไว้เป็นหลักฐาน

2) ธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

ในปี 2563 ทางผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติ และรับทราบการดำเนินงานที่สำคัญของกองทรัสต์ ดังนี้

ครั้งที่ประชุม คณะกรรมการ บริษัท	วันที่ประชุม	เรื่อง/วาระที่พิจารณา ธุรกรรมที่สำคัญ	มติที่ประชุม	เหตุผลในการพิจารณา
1 / 2563	20 ก.พ. 2563	- การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน - การจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นวาระประจำปี 2563 - การกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นวาระที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 - Refinance วงเงินกู้ 1,720 ล้านบาทของกองทรัสต์	- ให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนในอัตราหน่วยละ 0.1961 บาท ในวันที่ 16 มีนาคม 2563 - ให้จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นวาระประจำปี 2563 ในวันที่ 23 เมษายน 2563 - กำหนดให้เป็นวันที่ 6 มีนาคม 2563 - อนุมัติ Refinance กับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	- เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง - เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด - เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด - เพื่อลดต้นทุนดอกเบี้ยจ่ายจากการ Refinance อันเป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์
2 / 2563	2 มี.ค. 2563	การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	ให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนในอัตราหน่วยละ 0.1104 บาท ในวันที่ 10 เมษายน 2563	เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
3 / 2563	25 มี.ค. 2563	- การเปลี่ยนแปลงวิธีการการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นวาระประจำปี 2563 - การเลื่อนการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1	- ให้จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นวาระประจำปี 2563 โดยวิธีการอื่นแทนการจัดประชุมที่ศูนย์ประชุมไบเทค - ให้เลื่อนการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1	- เพื่อให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่กำหนด - เพื่อให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่กำหนด
4 / 2563	8 พ.ค. 2563	การงดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	ให้นำไปจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในรอบผลประกอบการถัดไป	เพื่อประหยัดค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์และเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์
5 / 2563	22 พ.ค. 2563	ไม่มีวาระที่พิจารณาธุรกรรมที่สำคัญสำหรับผู้ถือหุ้นวาระทรัสต์		

ครั้งที่ประชุม คณะกรรมการ บริษัท	วันที่ประชุม	เรื่อง/วาระที่พิจารณา ธุรกรรมที่สำคัญ	มติที่ประชุม	เหตุผลในการพิจารณา
6 / 2563	10 ก.ค. 2563	• กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้น ทรัสต์ที่มีสิทธิจองซื้อหน่วย ทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุน ครั้งที่ 1	• กำหนดให้เป็นวันที่ 24 กรกฎาคม 2563	• เพื่อให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ ที่กำหนด
7 / 2563	31 ก.ค. 2563	• การจ่ายผลประโยชน์ ตอบแทน	• ให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนใน อัตราหน่วยละ 0.2497 บาท ในวันที่ 9 กันยายน 2563	• เพื่อให้เป็นไปตามนโยบาย การจ่ายประโยชน์ตอบแทน ของกองทรัสต์ และเกณฑ์ที่ เกี่ยวข้อง
8 / 2563	12 พ.ย. 2563	• การจ่ายผลประโยชน์ ตอบแทน	• ให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนใน อัตราหน่วยละ 0.1512 บาท ในวันที่ 17 ธันวาคม 2563	• เพื่อให้เป็นไปตามนโยบาย การจ่ายประโยชน์ตอบแทน ของกองทรัสต์ และเกณฑ์ที่ เกี่ยวข้อง
9 / 2563	17 ธ.ค. 2563	ไม่มีวาระที่พิจารณาธุรกรรมที่สำคัญสำหรับผู้ถือหุ้นทรัสต์		

การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญในการดูแลการใช้ข้อมูลภายใน มีการกำหนดนโยบายให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานให้ปฏิบัติตามกฎหมาย ประกาศ กฎเกณฑ์ คำสั่ง ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยมีมาตรการและวิธีการ ดังนี้

1) การเปิดเผยการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร และพนักงาน

บริษัทจัดให้มีการรายงานข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร และพนักงาน เริ่มเข้าดำรงตำแหน่ง และดำเนินการจัดให้มีการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนั้นธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบริษัทให้มีการเปิดเผยข้อมูล ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน หรือการเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปี หนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูล หรือเปิดเผยในช่องทางอื่นๆ เป็นต้น

นอกจากนี้บริษัทจัดให้มีการรับแจ้งรายงานเปลี่ยนแปลงการถือครองหน่วยทรัสต์ต่อแผนกกำกับกับการปฏิบัติงาน เมื่อกรรมการ ผู้บริหารได้รายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหน่วยทรัสต์ผ่านระบบของสำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว

2) แนวทางการป้องกันและดูแลการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน

บริษัทมีการแบ่งแยกส่วนงานและบุคลากรภายในบริษัทและจำกัดขอบเขตเฉพาะผู้ที่ปฏิบัติงานที่อาจได้รับ ข้อมูลภายในตามหลักการ (Need to Know Basic) และกำหนดสิทธิในการเข้าถึงข้อมูล เพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูล ภายใน มีการมีการจัดพื้นที่อาณาเขตบริเวณห้องทำงานแยกออกมาต่างหาก และกำหนดให้พนักงานที่อาจจะล่วงรู้ข้อมูล ภายในต้องเก็บรักษาข้อมูลภายในให้เป็นความลับ ไม่ให้เปิดเผยต่อบุคคลอื่น หรือนำข้อมูลไปใช้เพื่อประโยชน์ของตนเอง และบุคคลอื่น

บริษัทมีการกำหนดนโยบาย โดยกำหนดระยะเวลาการห้ามการซื้อขาย (รวมถึงการโอนและรับโอน) หน่วยทรัสต์ และประกาศให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกท่านของบริษัททราบถึงในช่วงเวลาที่บริษัทอยู่ระหว่างการพิจารณา ข้อมูลภายในที่อาจมีผลกระทบต่อราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์หรือหลักทรัพย์ซึ่งข้อมูลสำคัญที่ยังไม่ถูกเปิดเผยต่อสาธารณะ จนถึงภายหลังข้อมูลดังกล่าวได้เผยแพร่ต่อสาธารณะแล้ว รวมถึงติดตามการตรวจสอบการซื้อขาย (รวมถึงการโอนและรับโอน) หน่วยทรัสต์ของพนักงาน และประกาศให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกท่านของบริษัททราบถึงมาตรการตรวจสอบเพื่อให้แน่ใจว่ากรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทปฏิบัติตามนโยบาย แนวทาง และระเบียบภายในของบริษัท รวมทั้งระเบียบ กฎเกณฑ์ และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

อนึ่ง หากพนักงานฝ่าฝืนข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานในส่วนนี้ไม่ว่าจะกรณีใดก็ตาม อันเป็นเหตุให้บริษัท หรือ กองทรัสต์ได้รับความเสียหาย เสื่อมเสียชื่อเสียง พนักงานจะถูกลงโทษทางวินัยในสถานหนักหรืออาจถูกบริษัทเลิกจ้าง โดยไม่จ่ายค่าชดเชย นอกจากนี้บริษัทอาจจะพิจารณาดำเนินคดีทั้งทางแพ่งและทางอาญา (ถ้ามี) กับผู้ฝ่าฝืนจนถึงที่สุด

การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทรัสต์

1) กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และการบริหารจัดการกองทรัสต์

- 1) หลักเกณฑ์ในการลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต หากกองทรัสต์จะมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และมีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - 1.1) ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนอาจจะตั้งอยู่ในประเทศไทยหรือในต่างประเทศก็ได้ โดยกองทรัสต์จะเน้นการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงาน พื้นที่สำนักงานให้เช่า และอาคารพาณิชย์อื่น ๆ ทั้งนี้กองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินประเภทอื่นนอกจากทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงาน พื้นที่สำนักงานให้เช่า และอาคารพาณิชย์ หากผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการศึกษา รวมถึงประเมินปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และเห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - 1.2) การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สามารถลงทุนเพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิการเช่าระยะยาว อย่างไรก็ดี อย่างหนึ่งหรือ หรือทั้ง 2 อย่างก็ได้
 - 1.3) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
 - 1.4) นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังอาจทำการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อม โดยเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์โดยการลงทุนดังกล่าวจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - 1.5) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

- 1.6) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ เจ็ดสิบห้าของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายเพิ่มเติมรวมกับจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)

ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จต้องไม่เกินร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย

- 1.7) ผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินหกเดือนก่อนวันยื่นคำขอ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 ราย

(ข) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม (ก) ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศนั้นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่มีปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้

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

- 2) วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์

- 2.1) ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง จะดำเนินการดังต่อไปนี้

(ก) ตรวจสอบหรือสอบทาน (Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่น ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย สภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนและความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง โดยในกรณีที่เจ้าของผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย

(ข) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

2.2) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้

- (ก) ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
- (1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - (3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - (4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - (5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- (ข) ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
- (1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - (2) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสิบขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - (3) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินหลักข้างต้น จะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย
- (ค) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องกำหนดหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ดังต่อไปนี้
- (1) หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี ซึ่งแสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
 - (2) หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

2) การจัดหาผลประโยชน์ นโยบาย และกระบวนการจัดหาผู้เช่า

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วงให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และให้บริการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการให้ใช้พื้นที่หรือการให้เช่าเท่านั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง เช่น เป็นผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น
- 2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น จะต้องมีการตกลงที่กำหนดค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า
- 3) ห้ามมิให้กองทรัสต์ให้ใช้พื้นที่หรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง กองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้ในลักษณะเดิม ซึ่งครอบคลุมถึงวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินเพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้ทรัสต์ในนามของกองทรัสต์ และ/หรือผู้ให้กู้ในกรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน (ถ้ามี) เป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วมในการประกันดังกล่าว (เว้นแต่ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก) หรือในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าพื้นที่อาคาร หรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนมีการประกันภัยในวงเงินที่เหมาะสม และหากทรัสต์ในนามของกองทรัสต์มิได้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยในการประกันภัยดังกล่าว เนื่องจากเหตุใด ๆ เช่นการเช่าเป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยดังกล่าวขัดกับข้อกำหนดในสัญญาเช่าหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่ามีมาตรการหรือกลไกที่เหมาะสมเพียงพอในการนำเงินค่าสินไหมทดแทนมาสร้างทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนขึ้นใหม่เพื่อให้หาประโยชน์ได้ต่อไป และ/หรือชดเชยให้แก่กองทรัสต์สำหรับการขาดประโยชน์ในการครอบครองทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- 5) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากภายนอกให้เป็นผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด และการบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

- 1) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพที่เสี่ยง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องความสามารถในการจัดหาผู้เช่า ผู้ให้บริการ การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น
- 2) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ที่เรียกเก็บได้จริงหรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
- 3) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
- 4) จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างการสอบบัญชี และให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เป็นต้น ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมการปฏิบัติงาน
- 5) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้างผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้นเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ เพื่อทดแทนรายเดิม อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินและสัญญากู้ยืมเงินมีข้อกำหนดในการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยอาศัยเหตุตามที่กำหนดไว้จะกระทำได้อีกต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้กู้ยืมเงินของกองทรัสต์

การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้ดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - 1.1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการจัดทำหรือพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่าย เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ กำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้แต่ละเดือนและแต่ละปี ควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายเป็นไปตามแผนงบประมาณที่วางไว้โดยแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
 - 1.2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่จูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์และลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - 1.3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดหารายได้ และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ให้แก่กองทรัสต์และควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามกลยุทธ์ที่วางไว้
 - 1.4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ หรือมีส่วนร่วมในการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ในแต่ละปี
 - 1.5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือมีส่วนในการกำหนดนโยบายค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่เพื่อให้อัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่เป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น
 - 1.6) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตามดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการกำหนดและใช้นโยบายและแผนปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษา และปรับปรุงทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้ลงทุนให้อยู่ในสภาพดี และจัดหาผลประโยชน์ได้
 - 1.7) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป
 - 1.8) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการครบถ้วน
 - 1.9) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตาม และควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่าง ๆ ให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด
 - 1.10) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - 1.11) ผู้จัดการกองทรัสต์ประเมินระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- 2) ระบบในการติดตามควบคุม และสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 2.1) จัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์ครบถ้วนถูกต้อง
- 2.2) ไม่เรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปเกินความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดให้เรียกเก็บได้
- 2.3) มีการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถใช้จ่ายหาผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว

ในปี 2563 ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่า ทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถปฏิบัติงานเป็นไปตามแผนที่วางไว้ และค่าใช้จ่ายอยู่ในกรอบงบประมาณที่วางไว้

การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน โดยผู้จัดการกองทรัสต์ มีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ดังต่อไปนี้

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในปีที่ผ่านมา เพื่อให้การประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้รับผลกำไร และในกรณีที่ผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดหวัง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการวิเคราะห์อย่างละเอียดเพื่อหาสาเหตุ และจะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดในการพัฒนาแผนงานในการดำเนินงาน เพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ให้เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันในการสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายต่าง ๆ พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าและ/หรือ ค่าบริการพื้นที่อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ในขณะเดียวกัน ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันควบคุมและบริหารต้นทุนด้านการตลาดและความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- 3) ผู้จัดการกองทรัสต์ จะร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์พร้อมทั้งมีการควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้บริการ
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำงานกันอย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึง
 - 4.1) การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์โดยมีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาด ระดับการให้บริการ และมีการกำหนดราคาเช่าและค่าบริการพื้นที่ให้มีความเหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าในกลุ่มเป้าหมายที่กำหนด

- 4.2) การดูแลและบำรุงรักษาพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน เช่น การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะและพื้นที่ส่วนกลาง และการปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน
- 4.3) การปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน การบำรุงรักษาทรัพย์สินดังกล่าวให้ได้มาตรฐาน และการซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า
- 5) กองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า รวมถึงให้บริการต่าง ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการเช่า โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยการให้เช่าตามสถานที่ของโครงการ และการเจรจากับผู้ที่สนใจจะเช่าพื้นที่โดยตรง
- 6) ผู้จัดการกองทรัสต์ จะจัดให้มีการประกันภัยอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - 6.1) การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วมในกรณีกองทรัสต์กู้ยืมเงิน หรือระบุให้ทรัสต์เป็นนามของกองทรัสต์เป็นผู้รับประโยชน์สำหรับกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้กู้ยืมเงิน (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
 - 6.2) การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว ให้กองทรัสต์โดยทรัสต์ที่มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ
 - 6.3) การทำประกันภัยประเภทต่าง ๆ ของกองทรัสต์ให้มีการเอาประกันภัยตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์โดยทรัสต์ที่มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ
- 7) การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - 7.1) ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - 7.2) ธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
 - 7.3) บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม

คำตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการกองทรัสต์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.30 ต่อปี ของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์รวมกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในตราสารทางการเงิน และ/หรือเงินฝากสถาบันการเงิน ในกรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้คำนวณจากราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์หักออกด้วยจำนวนเงินลงทุนจากการจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าว โดยประเภทสิทธิการเช่าที่นำมาคำนวณค่าธรรมเนียมจะคิดเฉพาะช่วงระยะเวลาที่สิทธิการเช่ายังมีผลบังคับใช้เท่านั้น โดยจำนวนที่มีการเรียกเก็บจริงตามที่ระบุไว้ใน “ส่วนที่ 1 เรื่องตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์” ของแบบ 56 REIT1 นอกจากนี้ในกรณีผู้จัดการกองทรัสต์ได้มาซึ่งสินทรัพย์ใหม่จะได้รับค่าธรรมเนียมไม่เกิน ร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ (กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์) และไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ (กรณีทรัพย์สินของบุคคลอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์) ซึ่งค่าธรรมเนียมดังกล่าวจะเป็นแรงจูงใจแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการสรรหาทรัพย์สินหลักใหม่แก่กองทรัสต์ อันก่อให้เกิดรายได้และสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างยั่งยืน

การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์มีแนวทางในการเปิดเผยข้อมูลต่าง ๆ ตามลักษณะของข้อมูล และเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยผู้รับผิดชอบในการพิจารณาข้อมูลก่อนเปิดเผยต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์คือ กรรมการผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ มีรายละเอียดดังนี้

การเปิดเผยข้อมูล	เหตุการณ์
เปิดเผยทันที	- ข้อมูลที่กระทบต่อราคา การตัดสินใจลงทุน สิทธิประโยชน์ผู้ถือหน่วย - ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงาน เช่น การจ่ายเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน - รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อให้ต้องเลิกกองทรัสต์ - รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ล่วงหน้า - รายงานโดยไม่ชักช้าเมื่อเกิดเหตุการณ์การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือมีผู้ถือหน่วยลงทุนทรัสต์สัดส่วนที่กำหนด
ภายใน 3 วันทำการ	ข้อมูลที่ไม่ส่งผลกระทบโดยตรง แต่ควรเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนทราบ เช่น การแจ้งย้ายสำนักงานใหญ่ การเปลี่ยนแปลงกรรมการบริษัท การเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชี เป็นต้น
ภายใน 14 วัน	ข้อมูลที่ตลาดหลักทรัพย์ต้องรวบรวมเป็นหลักฐานอ้างอิง เช่น สำเนารายงานการประชุมผู้ถือหน่วย รายงานการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน เป็นต้น
ภายใน 15 วัน	- รายงานการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ - รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์
ภายใน 30 วัน	รายงานความคืบหน้าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างไม่เสร็จ
เปิดเผยตามรอบระยะเวลา	- 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

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 1) การจัดประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบบัญชีของกองทรัสต์สำหรับการประชุมสามัญประจำปีที่จะจัดขึ้นในปี 2563 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบบัญชีของกองทรัสต์หรือ ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2563 หรือภายในกำหนดระยะเวลาอื่นใดที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดขยายระยะเวลาออกไป แล้วแต่ระยะเวลาใดจะถึงกำหนดหลัง

- 1.1) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการด้วยวิธีการอื่นแทนการจัดประชุมสามัญประจำปีที่จะจัดขึ้นในปี 2563 ได้ หากการประชุมดังกล่าวเป็นการประชุมเพื่อรายงานให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสทราบโดยไม่มีการขอมติจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาส โดยต้องดำเนินการเพื่อรายงานให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสทราบอย่างน้อยในเรื่องดังต่อไปนี้

- (ก) การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องสำคัญ และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต
- (ข) สถานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา โดยอย่างน้อยต้องมีงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว
- (ค) การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีช่องทางการสื่อสารเพื่อให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสสามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมจากผู้จัดการกองทรัสต์ได้ และในกรณีที่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสมีการสอบถามข้อมูลใดๆ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบเพื่อให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสทราบ

อนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการเผยแพร่ข้อมูลตามข้อมูลข้างต้น ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์

- 2) การประชุมวิสามัญ คือ การประชุมคราวอื่นที่ไม่ใช่การประชุมสามัญประจำปีซึ่งจะจัดให้มีขึ้นเมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

- (ก) เมื่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาสซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสภายใน 45 วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาสหรือได้รับแจ้งจากทรัสต์
- (ข) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีที่จะต้องหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสพิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสภายใน 1 เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
- (ค) ในกรณีเรื่องใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสพิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิผู้จัดการกองทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

- 3) การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำเป็นหนังสือเชิญประชุมที่มีรายละเอียดเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยอย่างน้อยต้องมีข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการประชุมและการออกเสียงมติ ตลอดจนระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้รวมถึงความเห็นเกี่ยวกับผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น ๆ และจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุม ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง หรือจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุมในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งไม่มีวาระที่ต้องได้มติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ให้ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 ฉบับไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุมด้วย สถานที่ที่จะใช้เป็น ที่ประชุมต้องอยู่ในท้องที่อันเป็นที่ตั้งสำนักงานของทรัสต์หรือของผู้จัดการกองทรัสต์หรือจังหวัดใกล้เคียง
- 4) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 45 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และ/หรือ มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 1 เดือน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งโดยอนุโลม โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการให้ความร่วมมือในการส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องและจำเป็นที่ทรัสต์ต้องใช้เพื่อเรียกประชุมและดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ภายใน 7 วันนับแต่ที่ได้รับคำร้องขอจากทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์สามารถดำเนินการเรียกประชุมและดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้โดยไม่ขัดข้อง และทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง
- 5) องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
 - 5.1) การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คนหรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม
 - 5.2) ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 ชั่วโมงจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และทรัสต์ร้องขอเพื่อการจัดประชุมวิสามัญการประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอประชุมวิสามัญ ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม
 - 5.3) ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม หากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์ออกจากห้องประชุม และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ

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

อนึ่ง ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้มีอำนาจ หน้าที่ดังต่อไปนี้

- (ก) ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย
- (ข) กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร หรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่าง ๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ
- (ค) เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอาจยุติการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในเรื่องใด ๆ ได้
- (ง) ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ให้เป็นที่สุด

6) วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หนังสือมอบฉันทะนี้ให้เป็นไปตามแบบที่ทรัสต์กำหนด

หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ประธานในที่ประชุม หรือผู้ที่ประธานในที่ประชุมมอบหมาย ณ ที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

7) วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 เสียงต่อ 1 หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

8) มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

8.1) ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

8.2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

(ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

(ข) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(ค) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์

(ง) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า

(จ) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

(ฉ) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ สำหรับการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(ช) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

(ซ) การเลิกกองทรัสต์

อนึ่ง มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสร. 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ หรือพระราชบัญญัติ ทรัสต์ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

9) บันทึกรายการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำบันทึกรายงานมติของที่ประชุมและกระบวนการเรียกและดำเนินการประชุมของการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละครั้งโดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้งเป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของบันทึกนั้น ทั้งนี้ ให้ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดทำบันทึกรายการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารสูงสุดในระดับกรรมการผู้จัดการ

1) คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวนไม่น้อยกว่า 3 ท่าน โดยมีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด โดยกรรมการของบริษัทจะต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด

2) ผู้บริหารสูงสุดในระดับกรรมการผู้จัดการ

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งผู้บริหารสูงสุดในระดับกรรมการผู้จัดการโดยพิจารณาคัดเลือกผู้ที่มีคุณสมบัติความรู้ความสามารถ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

กองทรัสต์ได้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัท	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
ชื่อผู้สอบบัญชี	คุณกิตติพันธ์ เกียรติสมภพ
ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee)*	1,210,000 บาท
ค่าบริการอื่น (non-audit fee)*	1,200,000 บาท สำหรับบริการจัดทำรายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติเพื่อประกอบการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1

หมายเหตุ *ค่าบริการก่อนรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบการควบคุมภายในเพื่อป้องกันทรัพย์สินของกองทรัสต์ และผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น รวมถึงมีการกำหนดโครงสร้างการจัดการไว้อย่างชัดเจน และมีการนำระบบการบริหารจัดการความเสี่ยงมาใช้ในการคาดการณ์ถึงความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นรวมทั้งระบุแนวทางในการจัดการกับความเสี่ยงดังกล่าว ให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ และยังมีการแบ่งแยกหน้าที่ในโครงสร้างการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ออกจากกันอย่างเป็นระบบ มีการตรวจสอบในทุกที่อย่างเหมาะสม โดยมีแผนกกำกับการปฏิบัติงานติดตามและรายงานความเสี่ยงให้ต่อคณะกรรมการบริษัท รวมถึงแผนกบัญชีและแผนกบริหารทรัพย์สินร่วมกับแผนกกำกับการปฏิบัติงานการจัดให้มีตรวจสอบระบบการควบคุมภายในและติดตามและดูแลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทำให้สามารถป้องกันทรัพย์สินของกองทรัสต์จากการที่จะมีการนำไปใช้โดยมิชอบ

นอกจากนี้การตรวจสอบและควบคุมภายในของบริษัทประจำปี 2563 บริษัทมีการว่าจ้างผู้ตรวจสอบภายในจากผู้ให้บริการภายนอกทำหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายใน และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง



การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

รายการระหว่างกันในรอบระยะบัญชีที่ผ่านมา

บุคคล/นิติบุคคล	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล	ความเห็นด้านราคา
บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์	- รับค่าธรรมเนียม ผู้จัดการกองทรัสต์ จากกองทรัสต์	- กองทรัสต์ได้ว่าจ้างเพื่อ การบริหารกองทรัสต์ โดยได้รับค่าธรรมเนียม จากการปฏิบัติงานตาม ขอบเขตหน้าที่และความ รับผิดชอบ	- ค่าธรรมเนียมเป็นไป ตามสัญญาที่ตกลงกัน โดยไม่เกินอัตราตามที่ ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
บริษัท ภิรัช แมนเนจเม้นท์ จำกัด	- ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ - บริษัทในกลุ่มเดียว กันกับบริษัทบุรีเชนกับ ผู้จัดการกองทรัสต์	- รับค่าธรรมเนียม ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ จากกองทรัสต์	- กองทรัสต์ได้ว่าจ้างเพื่อ การบริหารทรัพย์สินของ กองทรัสต์โดยได้รับค่า ธรรมเนียมจากการปฏิบัติ งานตามขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบ	- ค่าธรรมเนียมเป็นไปตาม สัญญาที่ตกลงกัน โดย ไม่เกินอัตราตามที่ระบุ ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
บริษัทหลักทรัพย์ จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด	ทรัสต์	- รับค่าธรรมเนียม ทรัสต์จากกองทรัสต์	- กองทรัสต์ได้ว่าจ้าง เพื่อดูแลผลประโยชน์ ของกองทรัสต์โดยได้รับ ค่าธรรมเนียมจากการ ปฏิบัติงานตามขอบเขต หน้าที่และความรับผิดชอบ	- ค่าธรรมเนียมเป็นไปตาม สัญญาที่ตกลงกัน โดย ไม่เกินอัตราตามที่ระบุ ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
ธนาคารกลีกรไทย จำกัด (มหาชน)	- ผู้ให้กู้ - ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ของบริษัทหลักทรัพย์ จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ซึ่งเป็นทรัสต์	- รับฝากเงิน - กู้ยืมเงิน - เช่าพื้นที่ในอาคาร สำนักงาน ภิรัช ทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ เพื่อเป็น สำนักงาน และบริการ ที่เกี่ยวข้อง	- การนำเงินสดหมุนเวียน ฝากไว้กับธนาคารจะทำ ให้กองทรัสต์มีรายได้ ดอกเบี้ยนอกเหนือจาก ค่าเช่าและค่าบริการ - การกู้ยืมเพื่อการลงทุนใน ทรัพย์สินของกองทรัสต์ - การให้เช่าพื้นที่สำนักงาน และบริการที่เกี่ยวข้อง ก่อให้เกิดประโยชน์กับ กองทรัสต์	- ดอกเบี้ยเงินฝากตามที่ ธนาคารประกาศ ซึ่งเป็น อัตราเงื่อนไขการค้ำประกัน - อัตราดอกเบี้ยในการกู้เงิน อยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับ ตลาด - อัตราเช่าเป็นอัตราไม่ ต่ำกว่าอัตราที่เรียกเก็บ จากผู้เช่ารายอื่น และค่า บริการเท่ากับผู้ใช้รายอื่น ภายในอาคาร

บุคคล/นิติบุคคล	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล	ความเห็นด้านราคา
บริษัท ภิรัชบุรี จำกัด	- เจ้าของทรัพย์สิน - ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่	- ผลประโยชน์ตอบแทนจ่าย - ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องจากสัญญาบริการพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ ภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ - รายได้ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาให้บริการสำหรับพื้นที่ห้องประชุมสัมมนาและอื่นๆ	- ดำเนินการจ่ายผลประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้น หน่วย ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ - การว่างจ้างเพื่อบริหารดูแลพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ ภิรัช ทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ เพื่อให้ทรัพย์สินสามารถจัดหารายได้ ได้ โดยมีรายละเอียดเพิ่มเติมตามหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก - การเรียกเก็บค่าบริการสำหรับพื้นที่ห้องประชุม และบริการอื่นๆ เพื่อให้กองทรัสต์มีรายได้เพิ่มขึ้น นอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่สำนักงาน	- ตามที่ประกาศจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ - ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องจากสัญญาบริการพื้นที่ส่วนกลางของโครงการเป็นไปตามสัญญาที่ตกลง โดยมีรายละเอียดเพิ่มเติมตามหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก - รายได้ที่ได้รับเป็นไปตามสัญญาที่ตกลง ซึ่งอยู่ในอัตราเทียบเคียงผู้เช่าภายในอาคาร หรือเทียบเคียงมูลค่าบริการที่เทียบเคียงได้
บริษัท ภิรัชบุรี โฮลดิ้ง จำกัด	ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่	- ผลประโยชน์ตอบแทนจ่าย	- ดำเนินการจ่ายผลประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้น หน่วยตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์	- ตามที่ประกาศจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
บริษัท เพนต้า 591 จำกัด	- เจ้าของทรัพย์สิน - กลุ่มบริษัทผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	- ได้ทำสัญญาซื้อขายกรรมสิทธิในระบบสาธารณูปโภคและสิ่งสาธารณูปโภคโครงการ ภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค	- รายการเข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ อันมีรายละเอียดเพิ่มเติมตามหัวข้อเรื่องรายละเอียดเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 1	- ราคาเป็นไปตามสัญญาที่ตกลง อันมีรายละเอียดเพิ่มเติมตามหัวข้อเรื่องรายละเอียดเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 1

บุคคล/นิติบุคคล	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล	ความเห็นด้านราคา
		- ซื้อวัสดุสิ้นเปลือง	- เนื่องจากกองทรัสต์เข้าลงทุนโครงการบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทค จึงมีความจำเป็นต้องซื้อวัสดุสิ้นเปลืองที่เกี่ยวข้องเพื่อใช้ในการดำเนินการในส่วนของการดำเนินงานและอำนวยความสะดวกแก่ผู้เช่า	- ราคาเข้าซื้อเท่ากับมูลค่าต้นทุนของวัสดุอุปกรณ์ของบริษัท เพนต้า 591 จำกัด
		- บริการอันเกี่ยวเนื่องอาคารบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทค	- ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับโครงการบริหาร ทาวเวอร์ แอท ไบเทค ที่การจ่ายคืนแก่ทาง บริษัท เพนต้า 591 จำกัด ตามมูลค่าที่จ่ายแทนกองทรัสต์ อันเหตุส่วนหนึ่งจากบริการดังกล่าวเป็นสัญญาบริการต่อเนื่องก่อนกองทรัสต์เข้าลงทุน	- ค่าใช้จ่ายเท่ากับมูลค่าที่ทางบริษัท เพนต้า 591 จำกัด จ่ายแก่ผู้ให้บริการ
บริษัท ปรินทอ จำกัด	เจ้าของทรัพย์สิน	- ได้ทำสัญญาสิทธิการเช่าและซื้อขายกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกโครงการบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทค	- รายการเข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ อันมีรายละเอียดเพิ่มเติมตามหัวข้อเรื่องรายละเอียดเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนครั้งที่ 1	- ราคาเป็นไปตามสัญญาที่ตกลง อันมีรายละเอียดเพิ่มเติมตามหัวข้อเรื่องรายละเอียดเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชีและหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนครั้งที่ 1
		- ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องจากสัญญาบริการของโครงการบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทค	- เนื่องจากทรัพย์สินและงานระบบสาธารณูปโภคและพื้นที่ส่วนกลางบางส่วนมีการใช้ร่วมกันระหว่างพื้นที่ส่วน	- ค่าใช้จ่ายสะท้อนต้นทุนและประมาณการในการให้บริการพื้นที่ส่วนกลางตามสัดส่วนที่สะท้อนถึงสัดส่วนการใช้งานของโครงการบริหารทาวเวอร์

บุคคล/นิติบุคคล	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล	ความเห็นด้านราคา
			โครงการริททาวเวอร์ แอท ไบเทค และพื้นที่ส่วนโครงการศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค (BITEC) อันทรัพย์สินใช้ร่วมกันที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน จึงมีการแบ่งสัดส่วนที่กองทรัสต์ชำระตามที่ได้ตกลงกัน โดยมีรายละเอียดเพิ่มเติมตามหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนครั้งที่ 1	แอท ไบเทค และ BITEC โดยมีรายละเอียดเพิ่มเติมตามหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนครั้งที่ 1
		- ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอาคารสำนักงาน	- ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอาคารของกองทรัสต์	- ค่าสินค้าบริการเป็นอัตราไม่ต่ำกว่าอัตราค่าสินค้าบริการของรายอื่น
		- รายได้ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าและให้บริการสำหรับพื้นที่เช่าสำนักงานและพื้นที่จอดรถ	- การเรียกเก็บค่าเช่าและบริการพื้นที่สำนักงาน และค่าบริการพื้นที่จอดรถเพื่อให้กองทรัสต์มีรายได้เพิ่มขึ้น นอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่สำนักงาน โดยมีรายละเอียดเพิ่มเติมตามหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนครั้งที่ 1	- ค่าเช่าและบริการพื้นที่สำนักงาน ในอัตราไม่ต่ำกว่าผู้เช่าภายในอาคาร และค่าบริการพื้นที่จอดรถในวันหยุดและวันหยุดนักขัตฤกษ์มีอัตราเทียบเคียงอัตราค่าเช่าที่จอดรถผู้เช่าภายในอาคาร โดยการให้เช่าไม่กระทบผู้เช่าสำนักงาน โดยมีรายละเอียดเพิ่มเติมตามหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนครั้งที่ 1
บริษัท ไบเทคเซอร์วิส จำกัด	กลุ่มบริษัทผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	- ค่าบริการดูแลต้นไม้ อาคารริททาวเวอร์ แอท ไบเทค	- การว่าจ้างเพื่อดูแลต้นไม้ภายในพื้นที่ของกองทรัสต์เพื่อภูมิทัศน์ที่สวยงามแก่ผู้เช่าสำนักงาน	- ราคาเป็นไปตามที่ตกลงกัน โดยเป็นราคาไม่สูงกว่าผู้ให้บริการรายอื่น

ทั้งนี้ รายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นดังกล่าวข้างต้นที่ยังคงอยู่ต่อไปในอนาคตเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องจากสัญญาบริการอาคาร ริททาวเวอร์ แอท ไบเทค รายได้ดอกเบี้ย และค่าธรรมเนียมทรัสต์

นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

การเข้าทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและเป็นธรรมต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายโดยเท่าเทียมกัน ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายการทำธุรกรรมดังนี้ คือ

- 1) นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1.1) เงื่อนไขและข้อกำหนด ในการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

- (ก) ในการทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- (ข) ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องเป็นธุรกรรมที่มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาเป็นธรรม รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- (ค) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม

1.2) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

- (ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (ข) ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า (หรือมูลค่าอื่นใดที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด) ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- (ค) ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย

1.3) เว้นแต่เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ไม่ต้องผ่านกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1.2) แต่ในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วย

2) นโยบายการทำการธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

2.1) เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์

2.2) เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว

(ข) ทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน

ทั้งนี้การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สร. 27/2557 และหลักเกณฑ์อื่นที่เกี่ยวข้องตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะได้ประกาศกำหนดหรือแก้ไขเพิ่มเติม ดังต่อไปนี้

(1) เปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง

(2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน

(3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์กระทำการคัดค้านในการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์ในครั้งนั้น

(4) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีที่มีการเปิดเผยตามข้อ (3) ในจำนวนที่เกินกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

ข้อพิพาททางกฎหมาย

กองทรัสต์ไม่มีคดีความ ข้อพิพาทในชั้นอนุญาโตตุลาการ ข้อพิพาททางกฎหมายอื่นใดที่มีนัยสำคัญและเกี่ยวข้องโดยตรงกับกองทรัสต์ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าจะส่งผลกระทบต่อธุรกิจ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และสามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2563



ความรับผิดชอบต่อสังคม

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้คำนึงถึงแนวทางความรับผิดชอบต่อสังคมทั้งที่เกี่ยวข้องโดยตรงและโดยอ้อมกับกองทรัสต์ และได้พิจารณาถึงความรับผิดชอบต่อสังคมในภาพกว้าง โดยมุ่งเน้นการประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม การต่อต้านการทุจริต การเคารพสิทธิมนุษยชน การปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอย่างเป็นธรรม ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม การร่วมพัฒนาชุมชนหรือสังคม การเผยแพร่ข่าวสารที่ถูกต้องซึ่งได้จากการดำเนินงานที่มีความรับผิดชอบต่อสังคมสิ่งแวดล้อม และผู้มีส่วนได้เสีย

1) การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

1.1) การแข่งขันที่เป็นธรรม

ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีนโยบายการว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญหรืองานให้บริการ และจัดซื้อจัดจ้างทั่วไป โดยมีการให้คู่ค้าเสนอราคาอย่างน้อย 2-3 ราย เพื่อทำการแข่งขันด้านราคาและงานที่ให้บริการอย่างเป็นธรรมและตรวจสอบได้

1.2) การส่งเสริมความรับผิดชอบต่อสังคมในคู่ค้า

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีนโยบายในการปฏิบัติงานจัดซื้อจัดจ้างโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานมิให้ซ้ำซ้อน เพื่อให้เกิดความมั่นใจในคุณภาพของสินค้าและบริการ เพื่อการบริหารงานในด้านการจัดซื้อจัดจ้างเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ถูกต้อง ชัดเจน ตรงตามความต้องการในราคาที่สมเหตุสมผล อันจะเกิดการแข่งขันอย่างเป็นธรรมระหว่างบริษัทคู่ค้าและกองทรัสต์โดยมีการตรวจสอบตรวจทานเอกสารและความต้องการของผู้ต้องการใช้สินค้าและบริการ การแบ่งกรอบมูลค่าที่ชัดเจนไว้ในแนวนโยบายเป็นประเภทต่าง ๆ เพื่อความสะดวกรวดเร็วและความโปร่งใสและกรอบระยะเวลากระบวนการจัดซื้อจัดจ้างที่ชัดเจน รวมถึงคุณลักษณะที่ชัดเจนของร้านค้าที่เข้าร่วมกระบวนการจัดซื้อจัดจ้าง

1.3) การเคารพต่อสิทธิในทรัพย์สิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ส่งเสริมการเคารพต่อสิทธิในทรัพย์สินโดยเฉพาะอย่างยิ่งทรัพย์สินทางปัญญา โดยการจัดซื้อ จัดหา และสนับสนุนให้พนักงานที่มีส่วนเกี่ยวข้องใช้โปรแกรมสำเร็จรูปที่จดลิขสิทธิ์อย่างถูกต้องในการปฏิบัติงานทั้งหมดเพื่อประสิทธิภาพสูงที่สุดในการดำเนินกิจกรรมและเป็นธรรมอย่างแท้จริง

2) การต่อต้านการทุจริต

กองทรัสต์ส่งเสริมให้มีการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน โดยการวางกรอบการดำเนินการในทุกขั้นตอนและการตรวจสอบที่รัดกุม ทั้งจากทรัสต์ตามขอบเขตหน้าที่และระบบการตรวจสอบบัญชีจากองค์กรภายนอกที่น่าเชื่อถือ ซึ่งเป็นการเริ่มต้นปลูกฝังวินัยในการดำเนินงานของพนักงานและผู้มีส่วนที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์อันเป็นก้าวแรกที่มีความสำคัญในการกำจัดทุจริตคอร์รัปชันในการบริหารกองทรัสต์ที่จะนำมาสู่ความเจริญเติบโตที่ยั่งยืน

3) การเคารพสิทธิมนุษยชน

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตระหนักดีว่าการเคารพสิทธิมนุษยชนเป็นรากฐานของการพัฒนาทรัพยากรบุคคล จึงสนับสนุนและเคารพในเรื่องที่จะไม่ให้องค์กรตลอดจนพนักงานเข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับการล่วงละเมิดสิทธิมนุษยชน โดยตั้งมั่นอยู่บนหลักของเสรีภาพ เสมอภาค และสันติภาพ โดยการคัดเลือกพนักงานเข้าปฏิบัติงานต้องไม่จำกัดเชื้อชาติ ศาสนา และเพศ ให้ความเท่าเทียมกันและไม่ให้มีการกดขี่ตลอดจนการล่วงละเมิดทางเพศ ไม่จำกัดสิทธิเสรีภาพทางความคิดและการเข้าร่วมกิจกรรมทางการเมือง แต่ต้องไม่กระทบหรือนำความเสียหายมาสู่องค์กร

4) การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์มีความมุ่งมั่นที่จะยกระดับมาตรฐานแรงงาน รวมทั้งคุณภาพชีวิตของพนักงานที่บริหารโครงการอาคารสำนักงานภัทรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และโครงการอาคารสำนักงานภัทรทาวเวอร์ แอท ไบเทค ให้มีสภาวะแวดล้อมในการทำงานที่ดีขึ้น มีความปลอดภัย ไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ ส่งเสริมให้มีกระบวนการคิดนอกกรอบ และ แรงงานต้องได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและได้รับสวัสดิการที่เหมาะสม ตลอดจนมีการพิจารณาถึงประเด็นความต้องการและความคาดหวังของผู้ปฏิบัติงานและของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย เพื่อประกันว่าการดำเนินงานสามารถบรรลุผลลัพธ์ที่ต้องการ ป้องกันและลดผลกระทบต่องานและผู้ปฏิบัติงานและผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

5) ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ มีการบริหารจัดการตามมาตรฐานระบบการจัดการอาชีวอนามัย และความปลอดภัย (Occupational Health & Safety Management System; ISO 45001: 2018) มีเป้าหมายเพื่อลดและควบคุมความเสี่ยงอันตรายของพนักงานและผู้มีส่วนได้เสีย เพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงานของธุรกิจให้เกิดความปลอดภัยและส่งเสริมภาพพจน์ด้านความรับผิดชอบต่อองค์กรที่มีต่อพนักงานและสังคม เป็นที่ยอมรับของผู้ใช้อาคารในระดับสากล นอกจากนี้การดำเนินการปรับปรุง ควบคุม และป้องกันอันตราย ที่ส่งผลต่อสุขภาพ โดยกำจัดและลดความเสี่ยงจากการดำเนินงานของกิจกรรม พื้นที่ และสภาพแวดล้อมในการทำงานที่เกิดขึ้นกับพนักงานผู้ปฏิบัติงานและผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย และการปฏิบัติตามข้อบังคับของกฎหมาย ข้อกำหนด ซึ่งอาจรวมถึงข้อบังคับอื่นตามความสมัครใจหรือข้อตกลงที่องค์กรมีต่อชุมชนหรือองค์กรอิสระต่างๆ อาทิเช่น

- 5.1) การรายงานผลการดำเนินงานด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน ไปยังกรมสวัสดิการและคุ้มครองแรงงาน ทุก 3 เดือน
- 5.2) การจัดฝึกอบรมการดับเพลิงขั้นต้นให้แก่ผู้เช่าประจำปี โดยวิทยากรผู้ที่ได้รับใบอนุญาตจากกรมสวัสดิการและคุ้มครองแรงงานเป็นผู้ดำเนินการฝึกอบรม
- 5.3) การจัดฝึกซ้อมดับเพลิงและฝึกซ้อมอพยพหนีไฟประจำปีสำหรับผู้เช่า ปีละ 1 ครั้ง
- 5.4) การทบทวนและการรายงานบัญชีรายชื่อสารเคมีอันตรายและรายละเอียดข้อมูลความปลอดภัยของสารเคมีอันตราย ปีละ 1 ครั้ง
- 5.5) การดำเนินการตรวจสอบความปลอดภัยของระบบไฟฟ้าและบันทึกผลการตรวจสอบและรับรองระบบไฟฟ้าและบริภัณฑ์ไฟฟ้า ปีละ 1 ครั้ง
- 5.6) การดำเนินการตรวจสอบและการทดสอบชิ้นส่วนและอุปกรณ์ของลิฟต์ และการทดสอบการรับน้ำหนักของลิฟต์ ปีละ 1 ครั้ง

5.7) ดำเนินการตรวจสอบและรายงานความปลอดภัยของอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารประจำปี

5.8) การตรวจวัดและวิเคราะห์สภาวะการทำงานเกี่ยวกับแสงสว่างและเสียง ภายในสถานประกอบกิจการ ปีละ 1 ครั้ง

นอกจากนี้ จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“COVID-19”) ปัจจุบันยังคงมีแนวโน้มที่ยังคงแพร่ระบาดอย่างรวดเร็วและต่อเนื่องในหลายๆ ประเทศทั่วโลก กองทรัสต์จึงตระหนักถึงสถานการณ์ดังกล่าว และคำนึงถึงความปลอดภัยและสุขภาพอนามัยของผู้ใช้อาคาร รวมถึงการรับผิดชอบต่อส่วนรวม จึงได้เพิ่มมาตรการเพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของ COVID-19 และสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้เข้าร่วมถึงผู้มาติดต่อภายในอาคาร ทั้งนี้เพื่อลดความเสี่ยงในการแพร่ระบาดของ COVID-19 ได้แก่

- การลงทะเบียนและการติดตาม (Track & Trace) โดยการบันทึกการเข้า-ออกด้วยแพลตฟอร์ม “ไทยชนะ”
- มาตรการคัดกรองและการตรวจสอบ (Screen & Check) โดยคัดกรองอุณหภูมิร่างกาย 37.5 องศาเซลเซียส พร้อมหน้ากากอนามัย และกำหนดมาตรการรองรับเมื่อพบผู้มีความเสี่ยง
- การควบคุมทางเข้าพื้นที่และจำนวนคน (Access & Crowd Control) เช่น การจำกัดจำนวนและจัดการพื้นที่ เพื่อลดความแออัด
- การเว้นระยะห่างระหว่างบุคคล (Physical Distancing) เช่น การจัดที่นั่ง ยืน หรือเข้าแถวด้วยระยะห่าง และการเพิ่มสัญลักษณ์และแนะนำการเว้นระยะห่าง
- การรักษาสุขอนามัย และความปลอดภัย (Safety & Hygiene) เช่น การใช้น้ำยาฆ่าเชื้อโรคในอากาศและพื้นที่ให้บริการ การเพิ่มจุดบริการล้างมือด้วยน้ำยาฆ่าเชื้อโรค การเพิ่มรอบและเจ้าหน้าที่รักษาความสะอาด การจัดการคุณภาพอากาศและฆ่าเชื้อโรคด้วยนวัตกรรม UVC ในระบบปรับอากาศบางส่วน เป็นต้น
- การรณรงค์และส่งเสริมการปฏิบัติตามมาตรการ (Encourage & Enforce) เช่น การประชาสัมพันธ์ การให้ความรู้ และคู่มือก่อนการให้บริการ การให้ความรู้ความเข้าใจ แก่ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและการส่งเสริมการปฏิบัติตามมาตรการ เป็นต้น
- มาตรการทำความสะอาดบริเวณต่าง เช่น เคาน์เตอร์แลกบัตร, บัตรเข้าออกอาคาร, บัตรจอดรถ, จุดเข้าออกอัตโนมัติ (Turnstile), ลิฟต์โดยสาร และห้องน้ำส่วนกลางอย่างสม่ำเสมอด้วยน้ำยาฆ่าเชื้อ
- จัดพ่นฆ่าเชื้อในพื้นที่ส่วนกลางของอาคารเป็นประจำทุกสัปดาห์
- จัดเตรียมแอลกอฮอล์เจลล้างมือบริเวณเคาน์เตอร์แลกบัตร บริเวณโถงอาคาร ณ จุดเข้า-ออกหลักของอาคาร และบริเวณโถงลิฟต์
- ตรวจวัดอุณหภูมิเจ้าหน้าที่ทุกคนก่อนเข้าปฏิบัติงานภายในอาคาร
- เจ้าหน้าที่ใส่หน้ากากอนามัยและถุงมือเพื่อลดการสัมผัสโดยตรงกับผู้มาติดต่อ
- ประชาสัมพันธ์ขอความร่วมมือผู้ใช้อาคารสวมหน้ากากอนามัยตลอดเวลา ล้างมือด้วยสบู่และน้ำสะอาด หรือเจลแอลกอฮอล์อย่างสม่ำเสมอ เว้นระยะห่าง งดการพูดคุยภายในลิฟต์

6) การจัดการสิ่งแวดล้อม

ผู้บริหารสหกรณ์ทรัพย์ขององค์กรได้ให้ความสำคัญในการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม เพื่อลดผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมที่เกิดจากการดำเนินธุรกิจทั้งทางตรงและทางอ้อม การปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อม รวมถึงการดำเนินงานด้านการจัดการพลังงาน ภายใต้การบริหารจัดการตามมาตรฐานระบบการจัดการพลังงาน (Energy Management System; ISO 50001: 2011) ที่มีความมุ่งมั่นในการใช้พลังงานอย่างรู้คุณค่า ด้วยวิธีการประเมินค่าประสิทธิภาพการใช้พลังงาน วางแผนและควบคุมการใช้อย่างเต็มประสิทธิภาพและเกิดประโยชน์สูงสุด ลดการสูญเสียพลังงานทุกขั้นตอน ดำเนินการตรวจสอบและดูแลการอุปกรณ์ไฟฟ้า เพื่อลดการรั่วไหลของพลังงาน ทำให้ทราบถึงปริมาณการใช้พลังงานและประสิทธิภาพ รวมถึงการติดตาม เฝ้าระวัง และการรายงานผลการปรับปรุงด้านพลังงาน และการจัดการโครงการที่เกี่ยวข้องกับการลดการปลดปล่อยปริมาณก๊าซเรือนกระจก เพื่อนำเสนอ สื่อสารไปยังผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง และผู้ที่มีส่วนได้เสีย ให้เกิดการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ สนับสนุนให้เกิดการใช้เทคโนโลยีใหม่ๆ นำไปปฏิบัติได้จริง ให้เกิดการปรับปรุงอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน อาทิเช่น

- 6.1) การบำรุงรักษาระบบและตรวจวิเคราะห์ระบบบำบัดน้ำเสีย เพื่อตรวจติดตามคุณภาพน้ำเสียประจำเดือน
- 6.2) การบำรุงรักษาระบบและตรวจวิเคราะห์ระบบน้ำประปา เพื่อตรวจติดตามคุณภาพน้ำประปาประจำเดือน
- 6.3) การควบคุม ตรวจวัด และรายงานผลการระบายน้ำทิ้งจากอาคาร เดือนละ 1 ครั้ง
- 6.4) การรายงานผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย (ทส.1) และรายงานสรุปผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย (ทส.2) เดือนละ 1 ครั้ง
- 6.5) การตรวจวัดและรายงานผลการวิเคราะห์ระดับความเข้มข้นของสารเคมีอันตรายในบรรยากาศ (ปริมาณก๊าซคาร์บอนมอนอกไซด์ ภายในอาคารจอดรถ) ปีละ 2 ครั้ง
- 6.6) การกำหนดโครงการและมาตรการอนุรักษ์พลังงาน ตามพระราชบัญญัติการส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ. 2535 เช่น การประหยัดการใช้พลังงานไฟฟ้า โดยการบริหารจัดการปรับปรุงเพิ่มประสิทธิภาพระบบปรับอากาศอัตโนมัติ และการเปลี่ยนหลอดไฟฟ้าแสงสว่างเป็นชนิด LED
- 6.7) การจัดทำรายงานการจัดการพลังงานและตรวจรับรองรายงานการจัดการพลังงาน ปีละ 1 ครั้ง ตามประกาศกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน

7) วัฒนธรรมและการเผยแพร่วัฒนธรรม

ผู้บริหารสหกรณ์ทรัพย์มีการใช้วัฒนธรรมในการบริหารจัดการเพื่อประสิทธิภาพการดำเนินงานทั้งในส่วนระบบงานบัญชีและการเงิน ระบบงานจัดซื้อจัดจ้างและทรัพย์สินพัสดุ และระบบอื่นๆ ที่เชื่อมโยงกันอย่างครบวงจรกับฝ่ายขายและการตลาด ฝ่ายปฏิบัติการบริการ และฝ่ายปฏิบัติการวิศวกรรม เป็นต้น เพื่อให้การบริหารจัดการมีประสิทธิภาพ และสามารถให้บริการแก่ลูกค้าและผู้ใช้บริการอย่างดีที่สุด ในขณะเดียวกันผู้บริหารสหกรณ์ทรัพย์ยังคงดำเนินการศึกษาข้อผิดพลาดที่เกิดจากการใช้วัฒนธรรม และศึกษาความเป็นไปได้ในการใช้วัฒนธรรมใหม่ๆอย่างต่อเนื่อง เพื่อการบริหารจัดการที่มีบูรณาการมากขึ้น

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

โดยในปี 2563 ทางกองทรัสต์ดำเนินการร่วมขับเคลื่อนสังคมในกิจกรรม “เทใจให้” ซึ่งเป็นกิจกรรมที่รณรงค์และเชิญชวนเข้าร่วมระดมทุนช่วยเหลือสังคมผ่านโครงการเทใจ ภายใต้มูลนิธิบูรณะชนบทแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์

กิจกรรม“เทใจให้”ได้ถูกจัดขึ้นบริเวณล็อบบี้ภายในโครงการของกองทรัสต์ ได้แก่ อาคารภริษาทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และอาคารภริษาทาวเวอร์ แอท ไบเทค ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อเชิญชวนผู้เช่าในอาคาร รวมถึงผู้ที่สัญจรผ่านไปมา มาร่วมกันทำความดีส่งท้ายปีเก่า ต้อนรับปีใหม่ ด้วยการเป็นส่วนหนึ่งของกระบอกเสียงรณรงค์โครงการข้างต้น โดยการถ่ายรูปคู่กับน้องแมวเทใจ และเลือกกรอกรูปโครงการที่คุณเทใจให้หรืออยากร่วมสนับสนุน อาทิ โครงการเพื่อเด็กและเยาวชน โครงการเพื่อผู้สูงอายุ โครงการเพื่อผู้พิการและผู้ป่วย โครงการเพื่อสัตว์ รวมถึงโครงการเพื่อสิ่งแวดล้อม และแชนแนลบนโซเชียลมีเดีย รวมถึงร่วมบริจาคเงินสำหรับโครงการต่างๆ ที่กล่าวข้างต้น ซึ่งกิจกรรมได้จัดขึ้นในเดือนธันวาคม 2563 และได้รับผลตอบรับที่ดีจากทั้งผู้เช่า พนักงานภายในโครงการ และผู้ที่สัญจรภายในอาคาร



รายงานความเห็นกรณี



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกลีกรไทย
开泰基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT



รายงานความเห็นของทรัสต์

เสนอ ผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษออฟฟิศ (“กองทรัสต์”)

ข้าพเจ้า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“ทรัสต์”) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ กฤษออฟฟิศ (“กองทรัสต์”) ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท กฤษ รัช แมนเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับระยะเวลาครบปีบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท กฤษ รัช แมนเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ขอแสดงความนับถือ

นายวิทวัส อัจฉริยวนิช

รองกรรมการผู้จัดการ

สายงานจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด

4 มีนาคม 2564

รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต



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 อาคารเลคไรดา
193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก
คลองเตย กรุงเทพฯ 10110
ตู้ป.ณ. 1047 กรุงเทพฯ 10501
โทรศัพท์: +66 2264 9090
โทรสาร: +66 2264 0789-90
ey.com

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ริชออฟฟิศ

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ริชออฟฟิศ (กองทรัสต์ฯ) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ริชออฟฟิศ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”)

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามที่ระบุในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้



ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

การวัดมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5.2 และข้อ 7 กองทรัสต์ฯมีเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งแสดงตามมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เป็นจำนวนเงิน 9,843 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 94 ของสินทรัพย์รวมและในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์ฯรับรู้รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวน 12 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องและไม่สามารถหาราคาตลาดเทียบเคียงได้สำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจึงกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ การประเมินมูลค่ายุติธรรมข้างต้นเป็นรายการที่ต้องคำนวณภายใต้ข้อสมมติและการใช้ดุลยพินิจของทั้งผู้จัดการกองทรัสต์ฯและผู้ประเมินราคาอิสระ ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญกับการตรวจสอบการวัดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ข้าพเจ้าได้ประเมินความน่าเชื่อถือของผู้ประเมินราคาอิสระตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่เกี่ยวข้อง ข้าพเจ้าได้อ่านรายงานการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินราคาอิสระและประเมินวิธีการประเมินมูลค่าประมาณการกระแสเงินสด และข้อสมมติต่าง ๆ ที่ผู้ประเมินราคาอิสระใช้ในการคำนวณหามูลค่ายุติธรรม และวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้ทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวและสอบทานการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน



Building a better
working world

การรับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

กองทรัสต์รับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการตามนโยบายการบัญชีที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5.1 ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์รับรู้รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 721 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ นอกจากนี้กองทรัสต์ฯเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญารับบริการกับลูกค้าซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้เช่ารายย่อยจำนวนมาก และอาจมีเงื่อนไขที่แตกต่างกัน ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญในการตรวจสอบการรับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

ข้าพเจ้าได้สุ่มตัวอย่างรายการรายได้เพื่อตรวจสอบสัญญาเช่าและบริการ เอกสารประกอบรายการให้เช่าและบริการ เพื่อตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาและสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้ของกองทรัสต์ฯ ตลอดจนตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของรายการให้เช่าและบริการตลอดรอบระยะเวลาบัญชี โดยเฉพาะรายการบัญชีที่ทำผ่านใบสำคัญทั่วไป

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่อยู่ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯตามที่กล่าวข้างต้น และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ฯต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชี และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด



ในการจัดทางการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงิน โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ 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 และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

กิตติพันธ์ เกียรติสมภพ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 8050

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 24 กุมภาพันธ์ 2564

งบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กสิกรออฟฟิศ

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2563	2562
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	7	9,842,994,349	6,479,211,187
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	8	511,975,597	293,067,886
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	9	52,931,835	53,215,851
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น	10	10,651,338	27,641,255
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	11	35,143,131	61,962,685
สินทรัพย์อื่น		58,269,979	48,559,740
รวมสินทรัพย์		10,511,966,229	6,963,658,604
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		55,315,300	41,019,543
ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า		28,842,607	17,870,735
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ		227,213,969	154,110,782
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	12	2,414,374,270	1,700,919,723
รวมหนี้สิน		2,725,746,146	1,913,920,783
สินทรัพย์สุทธิ		7,786,220,083	5,049,737,821

WV

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ริชออฟฟิศ
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

		(หน่วย: บาท)	
	หมายเหตุ	2563	2562
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนจดทะเบียน		6,978,277,565	4,873,441,263
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	13	6,978,277,565	4,873,441,263
ส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์	13	574,180,632	-
กำไรสะสม	14	233,761,886	176,296,558
สินทรัพย์สุทธิ		7,786,220,083	5,049,737,821
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		10.5522	9.7994
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		737,872,074	515,310,000
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้			

การสรุปผลการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อออฟฟิศ
งบประกอบรายละเอียดการลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

การแสดงรายละเอียดการลงทุนใช้ในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วน ของกองทรัสต์	2563			2562		
		ร้อยละของ		ร้อยละของ	ร้อยละของ		
		ราคาทุน	มูลค่าสุทธิรวม		ราคาทุน	มูลค่าสุทธิรวม	
		(บาท)	(บาท)	(ร้อยละ)	(บาท)	(บาท)	(ร้อยละ)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 7)							
โครงการอาคารสำนักงานกสิกราวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ที่ตั้ง 689 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	94,853 ตร.ม.	6,679,710,436	6,500,017,848	62.77	6,670,798,026	6,479,211,187	95.67
โครงการกสิกราวเวอร์ แอท ไบเทค ที่ตั้ง 4345 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร	70,741 ตร.ม.	3,343,152,960	3,342,976,501	32.28	-	-	-
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		10,022,863,396	9,842,994,349	95.05	6,670,798,026	6,479,211,187	95.67
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ (หมายเหตุ 8)							
กองทุนเปิด							
กองทุนเปิด แอล เอส ควอเตอร์มีระยะสั้น พลัส (LHSTPLUS)	-	-	-	-	145,000,000	147,264,023	2.17
กองทุนเปิด แอล เอส ตลาดเงิน (LHMM)	-	-	-	-	84,651,584	85,102,090	1.26
กองทุนเปิด ไทย แคช แมเนจเม้นท์ เอ็นจอย (TCMFENJOY)		108,687,238	109,172,737	1.05	60,000,000	60,701,773	0.90
กองทุนเปิด ไทยพาณิชย์ตราสารรัฐบาลเงิน พลัส (SCBTMFPLUS)		100,000,000	100,002,663	0.97	-	-	-
กองทุนเปิดธนาคาร บริหารเงิน (T-CASH)		80,000,000	79,998,824	0.77	-	-	-
กองทุนเปิด บริหารเงิน (K-CASH)		152,800,000	152,800,000	1.48	-	-	-
กองทุนเปิด ไทย แคช แมเนจเม้นท์ (TCMF-I)		70,000,000	70,001,373	0.68	-	-	-
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์		511,487,238	511,975,597	4.95	289,651,584	293,067,886	4.33
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น		10,534,350,634	10,354,969,946	100.00	6,960,449,610	6,772,279,073	100.00

*เป็นมูลค่าที่ยังไม่ได้รวมค่าเช่ารับ

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

W

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภริชออฟฟิศ
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

		(หน่วย: บาท)	
	หมายเหตุ	2563	2562
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ		721,489,890	637,532,359
รายได้ดอกเบี้ย		284,200	293,940
รายได้อื่น		1,757,379	5,614,529
รวมรายได้		723,531,469	643,440,828
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนให้เช่าและบริการ		105,342,632	119,690,289
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	16	21,234,910	17,937,580
ค่าธรรมเนียมทรีตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	16	9,361,970	7,854,202
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์	16	4,223,678	3,581,090
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	16	51,094,877	34,050,259
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	11	17,264,939	17,217,767
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ		2,447,601	4,348,828
ต้นทุนทางการเงิน	17	68,631,646	71,966,456
รวมค่าใช้จ่าย		279,602,253	276,646,471
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		443,929,216	366,794,357
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	7	11,717,792	59,607,079
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		11,717,792	59,607,079
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		455,647,008	426,401,436



หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

การเพิ่มทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อออฟฟิศ
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2563	2562
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		443,929,216	366,794,357
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		11,717,792	59,607,079
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		455,647,008	426,401,436
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคล		2,679,016,934	-
การจ่ายลดทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายบุคคล		-	(100,588,512)
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายบุคคล	15	(398,181,680)	(249,873,819)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี		2,736,482,262	75,939,105
สินทรัพย์สุทธิต้นปี		5,049,737,821	4,973,798,716
สินทรัพย์สุทธิปลายปี		7,786,220,083	5,049,737,821

WY

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ริชออฟฟิศ
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

	2563	2562
		(หน่วย: บาท)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	455,647,008	426,401,436
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น		
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:		
การซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์/อุปกรณ์	(3,352,065,370)	(1,405,104)
การ (ซื้อ) ขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(217,150,333)	28,624,062
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้จากการเช่าและบริการและลูกหนี้อื่น	16,989,917	(14,863,757)
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในค่าใช้จ่ายรอตตัดบัญชี	9,554,615	(9,554,615)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	(9,710,239)	(1,818,645)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	17,606,909	(18,769,705)
การเพิ่มขึ้นในค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	10,971,872	4,241,175
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	73,103,187	3,886,496
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอตตัดบัญชี	17,264,939	17,217,767
ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมสัญญาเงินกู้รอตตัดบัญชี	13,454,547	5,764,897
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(1,757,379)	(5,614,529)
กำไรสุทธิจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(11,717,792)	(59,607,079)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	48,974,173	66,201,559
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(2,928,833,946)	440,703,958
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์	2,679,016,934	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	700,000,000	-
เงินสดจ่ายลงทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	-	(100,588,512)
เงินสดจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(398,181,680)	(249,873,819)
จ่ายดอกเบี้ย	(52,285,324)	(67,048,781)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	2,928,549,930	(417,511,112)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(284,016)	23,192,846
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี	53,215,851	30,023,005
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี (หมายเหตุ 9)	52,931,835	53,215,851

WV

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรณีเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กริซออฟฟิศ หมายเหตุประกอบงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กริซออฟฟิศ

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

กองทรัสต์ฯ ได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ไปลงทุนในสิทธิการเช่าในพื้นที่โครงการกริซทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่ส่วนใหญ่ในอาคารสำนักงานกริซทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และพื้นที่ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินงานอาคารสำนักงาน รวมถึงการเข้ารับโอนกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภค และสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินงานอาคารสำนักงาน

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 23 มกราคม 2561 เป็นต้นไป

ในเดือนสิงหาคม 2563 กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนเพิ่มเติมในสิทธิการเช่าในพื้นที่โครงการกริซทาวเวอร์ แอท ไบเทค รวมถึงการเข้ารับโอนกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภค และสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินงานอาคารสำนักงาน

กองทรัสต์ฯ มีบริษัท กริซ ริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ บริษัท กริซแมนเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัท กริซบุรี จำกัด เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ฯ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 19.99 และร้อยละ 19.99 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้วตามลำดับ

1.2 การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ปัจจุบันได้ขยายวงกว้างขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจ และมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ สถานการณ์ดังกล่าวอาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอนและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจ ผู้จัดการกองทรัสต์ติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ใช้ประมาณการและดุลยพินิจในประเด็นต่าง ๆ เมื่อสถานการณ์มีการเปลี่ยนแปลง ด้วยข้อมูลที่ดีที่สุดที่ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบจนถึงวันที่ในรายงานทางการเงินฉบับนี้

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

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

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้นให้หมายถึง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- (1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ
- (2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ฯ ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีแล้วแต่กรณี

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีแรก หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบปีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในปีถัดไป แต่ทั้งนี้ต้องไม่ขัดตามข้อ 2.1

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในครั้งถัดไป

- 2.2 ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

3. เกณฑ์ในการจัดทำงานการเงิน

งบบุการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบบุการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบบุการเงินฉบับที่กองทรัสต์ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบบุการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบบุการเงินฉบับภาษาไทยนี้

4. แนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่เริ่มใช้ในปีปัจจุบัน

ก่อนปีปัจจุบันกองทรัสต์ฯ จัดทำงานการเงินตามแนวปฏิบัติทางบัญชีที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน แต่เมื่อแนวปฏิบัติทางบัญชีกลุ่มเครื่องมือทางการเงินมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มีผลทำให้มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุนถูกยกเลิกไป สมาคมบริษัทจัดการลงทุนจึงได้กำหนดแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานซึ่งได้รับการเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“ก.ล.ต.”) (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) นี้ขึ้นเพื่อบังคับใช้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่จัดตั้งขึ้นตามประกาศของ ก.ล.ต. (“กองทรัสต์”)

แนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดให้กิจการถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชีโดยไม่อ้างอิงถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับอื่นที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีในเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดไว้ ส่วนเรื่องที่แนวปฏิบัติไม่ได้กำหนดไว้ให้กองทรัสต์ฯ ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชีที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

แนวปฏิบัติทางบัญชีได้กำหนดหลักการบัญชีเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าของรายการต่างๆ เช่น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สัญญาเช่า งบการเงินรวม รายการรายได้และค่าใช้จ่าย รวมถึงเครื่องมือทางการเงิน โดยแนวปฏิบัติทางบัญชีได้กำหนดให้สินทรัพย์ทางการเงินทุกประเภทแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และรายการค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียให้แสดงหักออกจากส่วนของเจ้าของ นอกจากนี้ แนวปฏิบัติทางบัญชียังได้กำหนดส่วนประกอบงบการเงินและรูปแบบการนำเสนอของงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุประกอบงบการเงิน ทั้งนี้ แนวปฏิบัติทางบัญชีมีข้อกำหนดบางประการที่แตกต่างไปจากข้อกำหนดตามแนวปฏิบัติทางบัญชีเดิมที่กิจการเคยปฏิบัติตาม โดยในการเปลี่ยนมาใช้แนวปฏิบัติทางบัญชีเป็นครั้งแรก แนวปฏิบัติทางบัญชีได้กำหนดให้กิจการปรับปรุงงบการเงินย้อนหลัง หรือ ปรับปรุงรายการผลกระทบสะสมที่เกิดจากการใช้แนวปฏิบัติทางบัญชีเป็นครั้งแรกกับกำไรสะสม ณ วันที่เริ่มต้นใช้แนวปฏิบัติทางบัญชีนี้ โดยไม่ต้องปรับปรุงงบการเงินเปรียบเทียบ และมีการอนุโลมให้รายการค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียที่เดิมกิจการอาจได้เคยบันทึกเป็นรายการรอตัดจ่ายไว้และตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายไม่เกิน 5 ปีตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 โดยให้กิจการทยอยตัดต่อไปได้ตามระยะเวลาคงเหลือ

การนำแนวปฏิบัติทางบัญชีมาถือปฏิบัติในปัจจุบันไม่มีผลกระทบต่อบการเงินของกองทรัสต์ฯ ที่เป็นสาระสำคัญ ยกเว้นรายการดังต่อไปนี้

- กองทรัสต์ฯ ไม่ต้องแสดงข้อมูลทางการเงิน เช่น อัตราส่วนทางการเงิน ตามรูปแบบที่เดิมกำหนดไว้ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106
- กองทรัสต์ฯ เลือกตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียสำหรับรายการที่เกิดขึ้นก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563 ต่อไป โดยมียอดคงเหลือของค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียรอตัดบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 จำนวน 52.41 ล้านบาท และมีอายุคงเหลืออีก 3 ปี 1 เดือนนับจากวันที่ 1 มกราคม 2563 (ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 35.14 ล้านบาท) ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียสำหรับรายการที่เกิดขึ้นหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป กองทรัสต์ฯ จะแสดงค่าใช้จ่ายดังกล่าวหักออกจากส่วนทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วย

5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

5.1 รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง

รายได้ค่าเช่าจะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์เส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และรายได้ค่าบริการที่เกี่ยวข้องกับรายได้จะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง

ดอกเบี้ยรับและต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยรับและต้นทุนทางการเงินบันทึกเป็นรายได้และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายอื่น

ค่าใช้จ่ายอื่นบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

5.2 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย รายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์จ่าย เพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

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

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนในกองทุนเปิดแสดงในงบการเงินด้วยราคายุติธรรมโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของวันที่ในงบการเงินและอ้างอิงจากบริษัทจัดการแต่ละแห่ง

เงินลงทุนในตราสารหนี้ในความต้องการของตลาดซึ่งเป็นเงินลงทุนที่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรมโดยใช้ราคาที่ยกมาจากราคาผลตอบแทนจากการซื้อขายครั้งสุดท้ายของวันที่วัดค่าเงินลงทุนในสมาคมตราสารหนี้ไทย เงินลงทุนที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรมโดยพิจารณาตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุน และตามข้อกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกองทรัสต์ฯ ใช้วิธีราคาทุนตัดจำหน่ายในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของตราสารหนี้ที่จะครบกำหนดภายใน 90 วันนับตั้งแต่วันที่ลงทุน

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์ถือเป็นรายได้อื่นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จราคาทุนของเงินลงทุนที่กำหนดจำนวนโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

เงินลงทุนในเงินฝากธนาคารและตัวแลกเงินที่ไม่สามารถโอนเปลี่ยนมือได้ ให้มูลค่าเงินต้นบวกดอกเบี้ยค้างรับจนถึงวันวัดค่าเงินลงทุนในการกำหนดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งได้แยกแสดงดอกเบี้ยค้างรับไว้ใน “ลูกหนี้อื่น” ในงบแสดงฐานะการเงิน

5.3 ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

กองทรัสต์จะรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนจากผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ โดยอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

5.4 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนได้เสียของกองทรัสต์ฯ ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม 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	- รับฝากเงินของกองทรัสต์ฯ ผู้ให้กู้ยืมเงิน และผู้เช่าพื้นที่
บริษัท กริซบุรี จำกัด	- เจ้าของทรัพย์สิน - ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่	- ได้ทำสัญญาเช่าทรัพย์สินในฐานะผู้ให้เช่า - ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องจากสัญญาบริการ พื้นที่ส่วนกลางของโครงการ กริซทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ - รายได้ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาให้บริการ
บริษัท เพนต้า 591 จำกัด	- เจ้าของทรัพย์สิน - กลุ่มบริษัทผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รายใหญ่	- ได้ทำสัญญาซื้อขายกรรมสิทธิ์ในระบบ สาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก โครงการกริซทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และโครงการกริซทาวเวอร์ แอท ไบเทค
บริษัท ไบเทคเซอร์วิสเชส จำกัด	- กลุ่มบริษัทผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	- ได้ดูแลต้นไม้โครงการกริซทาวเวอร์ แอท ไบเทคและอื่นๆ
บริษัท ปรินทร จำกัด	- เจ้าของทรัพย์สิน	- ได้ทำสัญญาซื้อขายกรรมสิทธิ์ในระบบ สาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก โครงการกริซทาวเวอร์ แอท ไบเทค - ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องจากสัญญาบริการ พื้นที่ส่วนกลางของโครงการกริซ ทาวเวอร์ แอท ไบเทค - รายได้ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาให้บริการ

5.5 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

กองทรัสต์ฯจะบันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่มีการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

5.6 ประมาณการหนี้สิน

กองทรัสต์ฯจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์ฯจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกองทรัสต์ฯสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

5.7 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯไม่มีการภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคลตามมาตรา 39 แห่งประมวลรัษฎากร

5.8 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทรัสต์ฯใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งแนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์ฯจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

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

6. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้บริหารของกองทรัสต์ฯจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบ งบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ฯ วัดมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ในงบการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยถือพื้นฐานจากมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ มูลค่ายุติธรรมดังกล่าวใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ เนื่องจากไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุ 7 กองทรัสต์ฯ เห็นว่ามูลค่ายุติธรรมดังกล่าวเหมาะสม อย่างไรก็ตาม ผลตอบแทนที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับจริงจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจแตกต่างกันขึ้นอยู่กับปัจจัยและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ในอนาคต

7. เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

	(หน่วย: พันบาท)	
	2563	2562
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้นปี	6,479,211	6,418,199
ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการกรีฑ		
ทาวเวอร์ แอท ไบเทค	3,343,153	-
ส่วนปรับปรุงอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้น	8,912	1,405
กำไรสุทธิจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	11,718	59,607
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ปลายปี	9,842,994	6,479,211

ในระหว่างปีปัจจุบัน กองทรัสต์ฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประเมินราคาด้วยวิธีรายได้ (Income approach) กองทรัสต์ฯ ได้รับรู้กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจำนวน 11.7 ล้านบาท (สุทธิจากค่าเช่าและค่าบริการค้างรับ) ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีปัจจุบัน

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม สรุปได้ดังนี้

	อัตรา		ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมเมื่ออัตราตามข้อสมมติเพิ่มขึ้น
	2563	2562	
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	9	9	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	95	97	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราค่าเช่าพื้นที่ต่อเดือน (บาทต่อตารางเมตร)	1,030	1,020	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น

ในวันที่ 20 สิงหาคม 2563 กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนเพิ่มในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการกสิกรรมทาวเวอร์ แอท ไบเทค โดยทำสัญญาเช่าพื้นที่ส่วนใหญ่ในอาคารสำนักงานกสิกรรมทาวเวอร์ แอท ไบเทค รวมถึงการเข้ารับโอนกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภคและสิทธิประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการเป็นระยะเวลาโดยประมาณ 30 ปี เป็นจำนวนเงินประมาณ 3,343 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กองทรัสต์ฯ ได้นำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจกับธนาคารพาณิชย์ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12

8. เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

	(หน่วย: พันบาท)	
	2563	2562
ยอดคงเหลือต้นปี	293,068	316,077
ลงทุนเพิ่ม (จำหน่าย)	217,151	(28,624)
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรม	1,757	5,615
ยอดคงเหลือปลายปี	511,976	293,068

9. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กองทรัสต์ฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดดังนี้

	ยอดคงเหลือ (หน่วย: พันบาท)		อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)	
	2563	2562	2563	2562
เงินสด	10	10	-	-
เงินฝากธนาคาร	52,922	53,206	0.05 - 0.25	0.22 - 0.55
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	52,932	53,216		

10. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น

	(หน่วย: พันบาท)	
	2563	2562
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ		
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	4,899	4,233
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	207	125
รายได้ค่าเช่ารอเรียกเก็บ		
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	3,929	7,173
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,230	2,870
รวมลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	10,265	14,401
ลูกหนี้อื่น		
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	3,518	17,819
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	305	9
รวมลูกหนี้อื่น	3,823	17,828
ขาดทุนสุทธิจากการปรับมูลค่ายุติธรรม	(3,437)	(4,588)
ลูกหนี้อื่น - สุทธิ	386	13,240
รวมลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น	10,651	27,641

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 แยกตามอายุหนี้ดังข้าง
นับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
อายุหนี้ค้างชำระ	2563	2562
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	4,130	3,340
ค้างชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	854	989
3 - 6 เดือน	122	29
รวมลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	5,106	4,358

11. ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีเป็นค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนรอกการตัดบัญชี โดยมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2563	2562
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีต้นปี	61,963	69,626
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	48,942	9,555
หักออกจากส่วนทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	(58,497)	-
ตัดจำหน่ายระหว่างปี	(17,265)	(17,218)
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีปลายปี	35,143	61,963

12. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 เป็นเงินกู้ยืมจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ของทรัสต์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2563	2562
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,420,000	1,720,000
หัก: ค่าธรรมเนียมสัญญาเงินกู้รอกตัดบัญชี	(5,626)	(19,080)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	2,414,374	1,700,920

เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2563 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาสินเชื่อเงินกู้ระยะยาวเพื่อวัตถุประสงค์ในการชำระหนี้สินภายใต้สัญญาสินเชื่อเดิมจำนวน 1,720 ล้านบาท โดยสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่คิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR ลบอัตราร้อยละที่ระบุตามสัญญา โดยมีกำหนดชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือนและชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนในปี 2568

เมื่อวันที่ 20 สิงหาคม 2563 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาสินเชื่อเงินกู้ระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 700 ล้านบาท เงินกู้ยืมดังกล่าวคิดอัตราดอกเบี้ยในอัตรา MLR ลบอัตราร้อยละที่ระบุตามสัญญาเงินกู้ยืมเงิน โดยมีกำหนดชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือนและชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนในปี 2568

เงินกู้ยืมดังกล่าวรับประกันโดยสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7

ภายใต้สัญญากู้เงิน กองทรัสต์ฯต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนด

13. ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

รายการของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์สรุปได้ดังนี้

	31 ธันวาคม 2563			31 ธันวาคม 2562		
	มูลค่า	จำนวน	จำนวนเงิน	มูลค่า	จำนวน	จำนวนเงิน
	หน่วยทรัสต์ (บาท)	หน่วย (พันหน่วย)		หน่วยทรัสต์ (บาท)	หน่วย (พันหน่วย)	
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์						
ยอดคงเหลือต้นปี	9.4573	515,310	4,873,441	9.4573	515,310	4,873,441
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	9.4573	222,562	2,104,837	-	-	-
ยอดคงเหลือปลายปี		737,872	6,978,278		515,310	4,873,441

ในระหว่างปีปัจจุบัน กองทรัสต์ฯ ได้เสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนโดยจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม และประชาชนทั่วไปจำนวนรวม 222.56 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.4573 บาท ราคาเสนอขายหน่วยละ 12.30 บาท คิดเป็นจำนวนเงินรวม 2,737.51 ล้านบาท และในวันที่ 18 สิงหาคม 2563 กองทรัสต์ฯ ได้รับชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์จากการเพิ่มทุนดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน

ส่วนต่างจากราคาเสนอขายและมูลค่าหน่วยทรัสต์จำนวน 574.18 ล้านบาท (สุทธิจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องจำนวน 58.50 ล้านบาท) แสดงเป็นส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์ในส่วนทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

14. กำไรสะสม

	(หน่วย: พันบาท)	
	2563	2562
กำไร (ขาดทุน) สะสมต้นปี	176,296	(231)
บวก: การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ในระหว่างปี	455,647	426,401
หัก: การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์		
ในระหว่างปี	(398,181)	(249,874)
กำไรสะสมปลายปี	233,762	176,296

15. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีรายละเอียด ดังนี้

วันที่อนุมัติ	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด		อัตราหน่วยละ	รวม
			(บาท)	(พันบาท)
20 กุมภาพันธ์ 2563	1 ตุลาคม 2562	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562	0.1961	101,053
2 มีนาคม 2563	1 มกราคม 2563	ถึงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2563	0.1104	56,889
31 กรกฎาคม 2563	1 มีนาคม 2563	ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563	0.2400	123,673
31 กรกฎาคม 2563	กำไรสะสมตั้งแต่วันที่ 15 มกราคม 2561 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562		0.0097	5,000
12 พฤศจิกายน 2563	1 กรกฎาคม 2563	ถึงวันที่ 30 กันยายน 2563	0.1512	111,566
				<u>398,181</u>

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>

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 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (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)

	2563	2562	นโยบายการกำหนดราคา
บริษัท ภิรชบุรี จำกัด			
ผลประโยชน์ตอบแทนจ่าย	79,588	49,945	ตามที่ประกาศจ่าย
เงินลงทุน	-	20,095	ตามที่ประกาศจ่าย
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องจากสัญญา			
บริการพื้นที่ส่วนกลาง	4,517	4,161	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
รายได้ที่เกี่ยวข้องเนื่องจากสัญญาบริการ	1,414	300	ราคาที่ตกลงกัน
บริษัท ภิรชบุรี โฮลดิ้ง จำกัด			
ผลประโยชน์ตอบแทนจ่าย	2,459	-	ตามที่ประกาศจ่าย
บริษัท ปรินทร์ จำกัด			
ค่าสิทธิในการเช่าอสังหาริมทรัพย์	2,820,000	-	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
ขายทรัพย์สิน	11,450	-	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	14,715	-	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
รายได้ค่าเช่าและบริการ	5,473	-	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
บริษัท เพนต้า 591 จำกัด			
ค่าขายทรัพย์สิน	468,550	77	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
ซื้อวัสดุสิ้นเปลือง	252	-	ราคาที่ตกลงกัน
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	765	-	ราคาที่ตกลงกัน

(หน่วย: พันบาท)

	2563	2562	นโยบายการกำหนดราคา
บริษัท ไบเทคเซอร์วิสเซส จำกัด			
ค่าบริการดูแลต้นไม้	72	-	ราคาที่ตกลงกัน
บริษัท กริซ รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	21,235	17,938	อัตราตามที่ระบุในสัญญาบริการ
บริษัท กริซแมนเนจเม้นท์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร			
อสังหาริมทรัพย์	51,095	34,050	อัตราตามที่ระบุในสัญญาบริการ
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด			
ค่าธรรมเนียมทราสต์และผู้เก็บรักษา			
ทรัพย์สิน	9,362	7,854	อัตราตามที่ระบุในสัญญาบริการ
ธนาคาร กลีกรไทย จำกัด (มหาชน)			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	21,234	18,040	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
ดอกเบี้ยรับ	281	285	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 9
ดอกเบี้ยจ่าย	68,632	71,966	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 12

ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์ฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2563	2562
บริษัท กริซบุรี จำกัด		
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	69	20
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	744	684
บริษัท ไบเทคเซอร์วิสเซส จำกัด		
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	17	-
บริษัท กริซ รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย	2,372	1,579
บริษัท กริซแมนเนจเม้นท์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ค้างจ่าย	5,010	2,898
บริษัท หลักทรัพย์ จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด		
ค่าธรรมเนียมทราสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินค้างจ่าย	2,066	1,374

	(หน่วย: พันบาท)	
	2563	2562
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)		
เงินฝากธนาคาร	51,419	52,166
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	-	104
รายได้ค่าเช่ารถเรียกเก็บ	1,230	2,870
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	5,105	6,945
ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	1,792	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,420,000	1,720,000
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	10,210	13,521
ดอกเบี้ยค้างรับ	7	9
บริษัท เพนตรา 591 จำกัด		
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	997	43
บริษัท ปรีนทร จำกัด		
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น	506	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	3,311	-
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	997	-
บริษัท ไบเทคเซอร์วิสเซส จำกัด		
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	17	-

18. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างปีโดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนรวม 4,832 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 78.22 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี

19. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กองทรัสต์ฯ ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน ดังนั้น รายได้กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯ ไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้กิจการ

20. ภาระผูกพัน

20.1 กองทรัสต์ฯมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่างๆตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 16

20.2 กองทรัสต์ฯได้ทำสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับการทำความสะอาด การรักษาความปลอดภัยและการบริการอื่นๆ อายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ถึง 2 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กองทรัสต์ฯมีจำนวนเงินที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาบริการดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	2563	2562
จ่ายชำระภายใน		
ภายใน 1 ปี	32	10
1 ถึง 2 ปี	19	1

20.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กองทรัสต์ฯมีหนังสือค้ำประกันการปฏิบัติตามสัญญาที่ธนาคารออกให้จำนวน 4 ล้านบาทและ 4 ล้านบาทตามลำดับ เพื่อค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า

21. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กองทรัสต์ฯมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	2563			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	512	-	512
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	-	9,843	9,843
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น	-	-	11	11

(หน่วย: ล้านบาท)

	2562			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	293	-	293
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	-	6,479	6,479
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น	-	-	28	28

กองทรัสต์ฯ มีการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่วัดด้วยมูลค่ายุติธรรมตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 7 และ 8

ในระหว่างปีไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

22. เครื่องมือทางการเงิน

22.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

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

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ เงินฝากกับธนาคารและสถาบันการเงิน และเครื่องมือทางการเงินอื่น ๆ โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์ฯ อาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นกองทรัสต์ฯ จึงไม่คาดว่าจะเกิดผลขาดทุนทางการเงินที่มีสาระสำคัญ นอกจากนี้การให้สินเชื่อของกองทรัสต์ฯ ไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีฐานของลูกค้าย่อยที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก รายรวมทั้งกองทรัสต์ฯ มีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

กองทรัสต์ฯ พิจารณามูลค่ายุติธรรมทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน คำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้าง นับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับกลุ่มลูกค้าที่มีรูปแบบของความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกัน โดยจัดกลุ่มลูกค้าตามประเภทของลูกค้าและอันดับความน่าเชื่อถือของลูกค้า รวมถึงการค้ำประกันสินเชื่อแบบอื่น ๆ การคำนวณมูลค่ายุติธรรมคำนึงถึงผลของความน่าจะเป็นถ่วงน้ำหนัก มูลค่าของเงินตามเวลาและข้อมูลที่มีความสมเหตุสมผลและสามารถสนับสนุนได้ที่มีอยู่ ณ วันที่รายงานเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอดีต สภาพการณ์ปัจจุบันและการคาดการณ์สถานะเศรษฐกิจในอนาคต โดยทั่วไป กองทรัสต์ฯ จะตัดรายการลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการออกจากบัญชีหากลูกหนี้หนี้ค้างชำระเกินกว่าหนึ่งปี และกองทรัสต์ฯ ไม่ได้มีการดำเนินการตามกฎหมายกับลูกหนี้รายดังกล่าว

เครื่องมือทางการเงินและเงินฝากธนาคาร

กองทรัสต์ฯ บริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือกับธนาคารและสถาบันการเงิน โดยจะลงทุนกับคู่สัญญาที่ได้รับการอนุมัติแล้วเท่านั้นและอยู่ในวงเงินสินเชื่อที่กำหนดให้กับคู่สัญญาแต่ละราย โดยวงเงินสินเชื่อจะถูกสอบทานโดยผู้จัดการกองทรัสต์เป็นประจำทุกปีและอาจมีการปรับปรุงในระหว่างปีขึ้นอยู่กับความเห็นชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ การกำหนดวงเงินดังกล่าวเป็นการช่วยลดความเสี่ยงของการกระจุกตัวและบรรเทาผลขาดทุนทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นจากผิดนัดชำระของคู่สัญญา

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีดอกเบี้ย สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2563			ดอกเบี้ยที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	512	512	-
เงินฝากธนาคาร	53	-	53	ดูหมายเหตุ 9
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ และลูกหนี้อื่น	-	11	11	-
	53	523	576	

(หน่วย: ล้านบาท)

2563

หนี้สินทางการเงิน

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบัน

การเงิน

อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาสลาก	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	ดอกเบี้ยที่ แท้จริง
-	55	55	-
-	227	227	-
2,414	-	2,414	ดูหมายเหตุ 12
2,414	282	2,696	

(หน่วย: ล้านบาท)

2562

สินทรัพย์ทางการเงิน

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินฝากธนาคาร

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

และลูกหนี้อื่น

อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาสลาก	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	ดอกเบี้ยที่ แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
-	293	293	-
53	-	53	ดูหมายเหตุ 9
-	28	28	-
53	321	374	

หนี้สินทางการเงิน

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบัน

การเงิน

-	41	41	-
-	154	154	-
1,701	-	1,701	ดูหมายเหตุ 12
1,701	195	1,896	

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กองทรัสต์ฯพิจารณาว่าไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน เนื่องจากกองทรัสต์ฯไม่มีธุรกรรมที่เป็นเงินตราต่างประเทศ และไม่มีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศคงเหลือ ณ วันที่ในงบการเงิน

ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีเงินลงทุนในหลักทรัพย์ ซึ่งผลตอบแทนของเงินลงทุนดังกล่าวขึ้นอยู่กับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การเมือง สถานการณ์ตลาดเงินและตลาดทุน ซึ่งสภาพการณ์ดังกล่าวอาจมีผลกระทบทางด้านบวกหรือด้านลบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนดังกล่าว ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทของกองทุนว่ามีความสัมพันธ์กับความผันผวนของตลาดมากน้อยเพียงใดอันอาจทำให้มูลค่าของเงินลงทุนเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

22.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ฯจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กองทรัสต์ฯจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันหรือจ่ายชำระหนี้สิน ในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้ และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

23. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ คือการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาสตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ

24. เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบการเงิน

เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ฯได้มีมติอนุมัติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในอัตราหน่วยทรัสต์ละ 0.1704 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 125,733,401 บาท โดยกองทรัสต์ฯจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในวันที่ 25 มีนาคม 2564

25. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2564



ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ภีระ แมนเนจเม้นท์ จำกัด

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

โทรศัพท์ 02-261-0170 / อีเมล boffice.brrm@bhirajburi.co.th / www.bofficereit.com