



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กึ่งออฟฟิศ (BOFFICE)

CONTINUE TO BUILD
THE TRUST WITH
SUSTAINABLE GROWTH



รายงานประจำปี 2565



**ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท ภีระ ริท 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





สารบัญ

03

ข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

11

ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

13

การวิเคราะห์และคำอธิบาย
ของผู้จัดการกองทรัสต์

21

สารจากประธานกรรมการ

22

กองทรัสต์

27

ทรัสต์

28

โครงสร้างการจัดการ

51

ภาพรวมธุรกิจนโยบาย และ
แหล่งที่มาของรายได้

56

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนา
ที่สำคัญ

57

รายละเอียดทรัพย์สิน
ที่ลงทุน

64

รายละเอียดเกี่ยวกับการได้มา
และจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก
ในรอบระยะเวลาบัญชี

65

นโยบายการกู้ยืมเงิน

69

ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรม

74

ปัจจัยความเสี่ยง

83

การกำกับดูแลกองทรัสต์

97

การควบคุมภายใน
และการบริหารจัดการ
ความเสี่ยง

98

การป้องกันความขัดแย้ง
ทางผลประโยชน์

103

ข้อพิพาททางกฎหมาย

104

ความรับผิดชอบต่อสังคม

123

รายงานความเห็น
ของทรัสต์

124

รายงานผู้สอบบัญชี
รับอนุญาต

129

งบการเงิน



สรุปข้อมูลที่สำคัญของกองทรัสต์



อาคารกิริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์



อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย **93%**

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

อาคารกิริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค



อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย **91%**

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



สินทรัพย์รวม
10,081.47 ล้านบาท
ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธ.ค.65

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
7,320.91 ล้านบาท
ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธ.ค.65

รวมการจ่ายประโยชน์
ตอบแทนปี 2565
0.6939 บาท/หน่วย

เหตุการณ์สำคัญของทรัสต์





ข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(ค่าเตือนกรณีกองทรัสต์ที่ทรัพย์สินหลักมีอายุจำกัด :

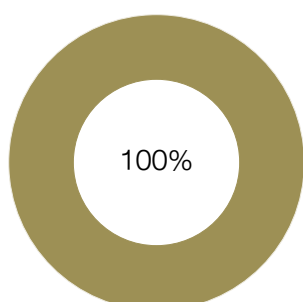
(หากไม่มีการจำหน่ายออกหรือได้มาในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม) มูลค่าทรัพย์สินหลักจะทยอยลดลงจนเท่ากับศูนย์ เมื่อสิ้นสุดสัญญา ณ วันที่ 19 สิงหาคม 2593)

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

Market Cap	5,866.08 ล้านบาท
ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	7.95 บาท/หน่วย
จำนวนหน่วย	737,872,074 หน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	7,320.91 ล้านบาท
NAV ต่อหน่วย	9.9216 บาท/หน่วย
ทุนจดทะเบียน	6,610.74 ล้านบาท
Par ต่อหน่วย	8.9592 บาท/หน่วย
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์	15 มกราคม 2561
Price/NAV	0.80 เท่า
อายุสัญญาเช่าพื้นที่โครงการเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	24.26 ปี

สัดส่วนการลงทุน

● Leasehold

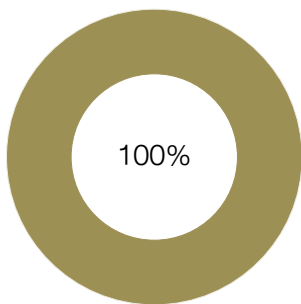


โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

สินทรัพย์รวม	10,081.47 ล้านบาท
หนี้สินรวม	2,760.56 ล้านบาท
ส่วนทุน	7,184.92 ล้านบาท
กำไรสะสม	135.99 ล้านบาท
สัดส่วนการกู้ยืม	24% ของสินทรัพย์รวม

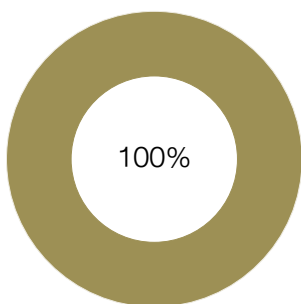
ประเภททรัพย์สิน (ตามมูลค่าประเมิน)

● อาคารสำนักงาน

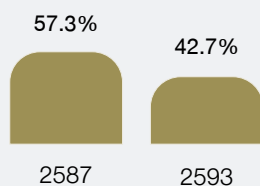


โครงสร้างรายได้

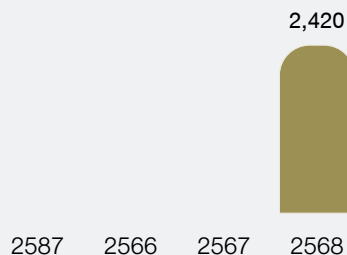
● ประเทศไทย



อายุสัญญาเช่าพื้นที่โครงการเฉลี่ย
คงเหลือถ่วงน้ำหนัก : 24.26 ปี



รายละเอียดการครบกำหนด
ชำระของเงินกู้ยืม



ราคาประเมินทรัพย์สิน

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก	ผู้ประเมิน
โครงการอาคารสำนักงาน กรีฑาเวสต์ แอท เอ็มควอเทียร์	6,366 ล้านบาท	บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด
โครงการอาคารสำนักงาน กรีฑาเวสต์ แอท ไบเทค	2,910 ล้านบาท	บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

QR Code สำหรับ Download รายงานประเมินฉบับเต็ม



อาคารกรีฑาเวสต์
แอท เอ็มควอเทียร์



อาคารกรีฑาเวสต์
แอท ไบเทค

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

รายชื่อ	จำนวนหน่วย	สัดส่วน
1. บริษัท กรีฑาเวสต์ จำกัด	147,485,700	19.99%
2. สำนักงานประกันสังคม	58,849,500	7.98%
3. บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	37,994,893	5.15%
4. กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible	37,870,989	5.13%
5. กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริง พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟลิกซ์เบิ้ล	32,623,800	4.42%

Foreign Limit	49.00% ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด	ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565
Current Foreign Holding	0.23% ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด	

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว และไม่เกิน 4 ครั้งของรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีกองทรัสต์มีการเพิ่มทุนอาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี

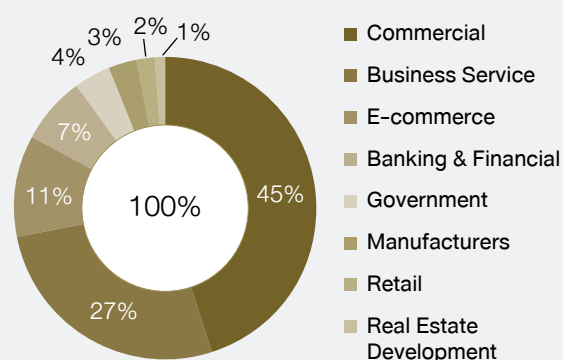
(บาท/หน่วย)

รายการ	2561	2562	2563	2564	2565	ตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์
เงินปันผล	0.1315	0.6810	0.6817	0.1466	0.6939	2.3347
เงินลดทุน	0.5134	0.0293	-	0.4981	-	1.0408

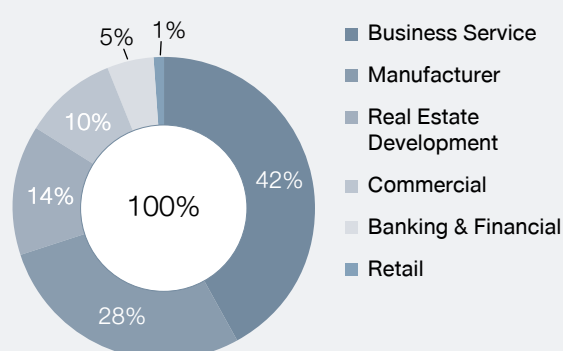


รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ

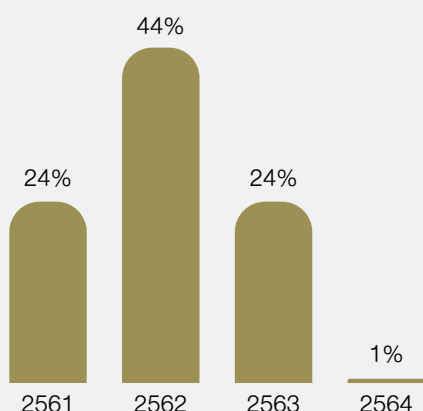
อาคารธุรกิจทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ (BTE)



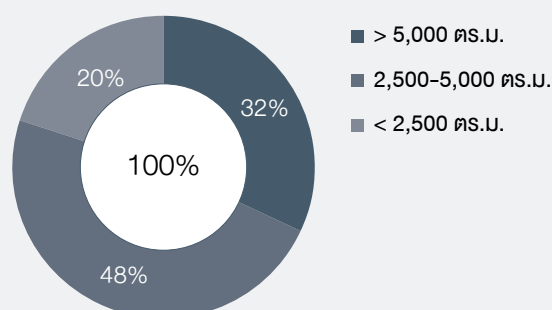
อาคารธุรกิจทาวเวอร์ แอท ไบเทค (BTB)



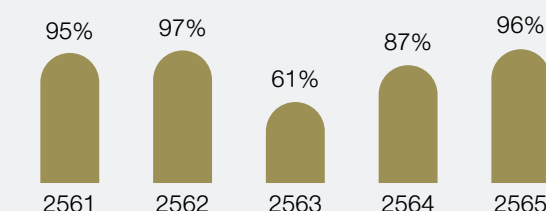
สัดส่วนของสัญญาเช่าทั้งหมดสัญญา



สัดส่วนรายได้ค่าเช่าที่ได้รับจากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก



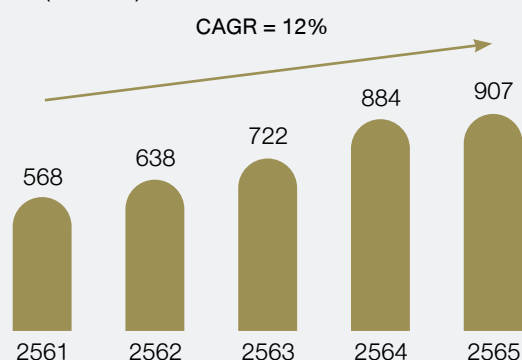
อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่าที่สิ้นสุดสัญญาในแต่ละปี



หมายเหตุ: สัดส่วนตามรายได้เช่าพื้นที่

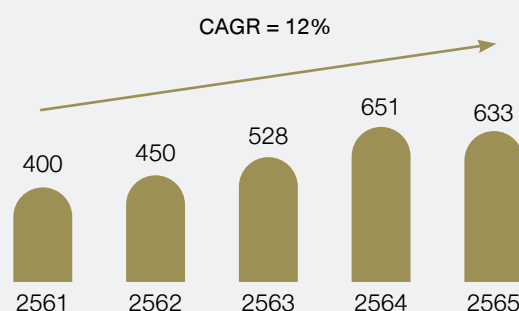
ผลการดำเนินงาน

รายได้ (Revenue)



หมายเหตุ: CAGR ย่อมาจาก Compound Annual Growth Rate

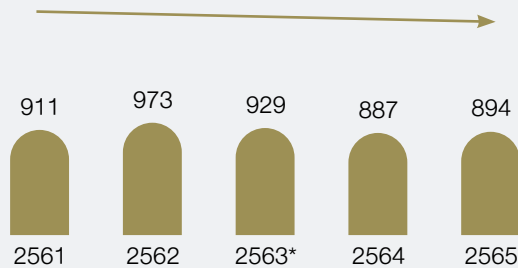
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)



อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate)

บาท/ตร.ม./เดือน

CAGR = -1%

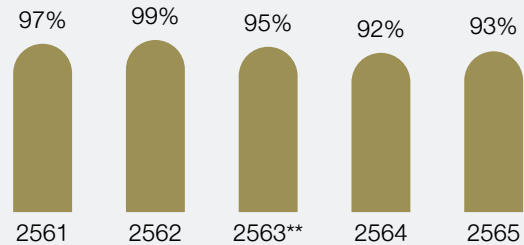


* ในระหว่างเดือนสิงหาคมปี 2563 กองทรัสต์ได้มีการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 คือ อาคารกรีฑาหัวเวอร์ แอก ไบเทค (BTB) ซึ่งมีค่าเช่าเฉลี่ยต่ำกว่าอาคารกรีฑาหัวเวอร์ แอก เอ็มควอเทียร์ ซึ่งตั้งแต่ปี 2564 เป็นต้นมากองทรัสต์รับรู้ค่าเช่าของ BTB ทั้งปี

หมายเหตุ: CAGR ย่อมาจาก Compound Annual Growth Rate

อัตราการใช้เช่าเฉลี่ย (Occupancy rate)

(Occupancy rate)



** อัตราการใช้เช่าเฉลี่ยของอาคารกรีฑาหัวเวอร์ แอก เอ็มควอเทียร์ (BTE) ทั้งปี และอัตราการใช้เช่าเฉลี่ยของอาคารกรีฑาหัวเวอร์ แอก ไบเทค (BTB) นับแต่กองทรัสต์เข้าลงทุนในระหว่างเดือนสิงหาคม ถึงเดือนธันวาคม 2563

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	หน่วย	2565	2564	2563
รายได้ค่าเช่าและบริการ	ล้านบาท	907.45	883.83	721.49
รายได้อื่น	ล้านบาท	0.35	0.29	0.28
กำไรสุทธิจากเงินลงทุน	ล้านบาท	2.95	1.57	1.76
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	ล้านบาท	633.23	650.80	529.83
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	ล้านบาท	414.82	105.67	455.65
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU)	บาท/หน่วย	0.5622	0.1432	0.7635
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	บาท/หน่วย	0.6939	0.1466	0.6817
ส่วนของลดทุน	บาท/หน่วย	-	0.4981	-
หนี้สินเงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม	เท่า	0.24	0.24	0.23
ดอกเบี้ยจ่าย	%	ไม่เกิน MLR -1.65%	ไม่เกิน MLR -1.65%	ไม่เกิน MLR -1.65%
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	ล้านบาท	551.46	579.22	(2,928.83)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	ล้านบาท	(555.48)	(547.80)	2,928.55
กระแสเงินเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	ล้านบาท	(4.03)	31.42	(0.28)
สินทรัพย์สุทธิ	ล้านบาท	7,320.91	7,398.62	7,786.22
ราคาต่อสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	เท่า	0.80	0.90	1.05
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ สิ้นปี	ล้านหน่วย	737.87	737.87	737.87
ผลประโยชน์ตอบแทน ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	%	8.73%	1.63%	6.14%
มูลค่าตลาด	ล้านบาท	5,866.08	6,640.85	8,190.38
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี (31 ธันวาคม)	บาท	7.95	9.00	11.10



การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

รายได้จากการลงทุนเพิ่มขึ้นจำนวน 23.68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.68 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันปี 2564 ซึ่งส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เนื่องจากมีผู้เช่ารายใหม่เข้ามาเช่าพื้นที่ จึงมีการรับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้น และเพิ่มขึ้นจากรายได้ค่าบริการสาธารณูปโภค เนื่องจากผู้เช่าลดการ Work from Home จึงมีการกลับมาใช้บริการสาธารณูปโภคเพิ่มขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันปี 2564

ค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น 42.79 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.30 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันปี 2564 ซึ่งส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากในปีภาษี 2565 ไม่ได้รับมาตรการช่วยเหลือจากรัฐบาลเช่นเดียวกับปี 2564 ที่ได้ลดร้อยละ 90 ของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ต้องจ่ายชำระ และเพิ่มขึ้นจากค่าไฟฟ้า เนื่องจากในระหว่างปี 2565 มีค่าไฟฟ้าผันแปร (Ft) สูงกว่างวดเดียวกันปี 2564 ประกอบกับผู้เช่าลดนโยบายการ Work From Home จึงทำให้มีค่าไฟฟ้าเพิ่มขึ้นซึ่งสัมพันธ์ไปกับรายได้ค่าบริการสาธารณูปโภคที่เพิ่มขึ้นเช่นเดียวกัน

จากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวข้างต้นทำให้กองทรัสต์ มีกำไรจากการลงทุนสุทธิก่อนหักรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน ลดลงจำนวน 19.11 ล้านบาทเมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันปี 2564 คิดเป็นร้อยละ 3.40 และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 309.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 292.56 หรือคิดเป็น 3 เท่า

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด : ไม่มีเงื่อนไข

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

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

ผู้ให้กู้	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
เงินกู้	เงินกู้ที่ 1 ประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,720 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับชำระคืนเงินกู้ยืมเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก เงินกู้ที่ 2 ประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 700 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มทุนครั้งที่ 1 เงินกู้ที่ 3 ประเภทหนี้สื้อค้าประกัน ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนจำนวน 4 ล้านบาท เพื่อใช้ค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก ต่อการไฟฟ้านครหลวง
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยในอัตรา MLR (Minimum Loan Rate) ลบอัตราร้อยละที่ระบุตามสัญญากู้ยืมเงิน
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้	ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ไม่เกิน 5 ปีนับแต่วันเบิกถอนเงินกู้ครั้งแรก
การชำระเงินต้นของวงเงิน	ชำระคืนโดยการทยอยชำระและ/หรือครั้งเดียวทั้งจำนวนตามที่ระบุในสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน ซึ่งคู่สัญญาตกลงกัน อย่างไรก็ตามยอดเงินกู้คงค้างจะถูกชำระ ณ วันครบกำหนดอายุสัญญากู้ยืมเงินในปีที่ 5 บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่างๆ โดยคำนึงถึงสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจ ณ ขณะนั้น เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ เช่น การเสนอขายหุ้นกู้ การกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน เพื่อชำระคืนหนี้เดิม (Refinancing) เป็นต้น
จำนวนเงินต้นคงค้าง	2,420,000,000 บาท
อัตราส่วนหนี้สินเงินกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม	ร้อยละ 24
การปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินของสัญญากู้ยืมเงิน (Financial Covenants)	กองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงิน ตามที่ระบุไว้ในสัญญา



ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดตามงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	จำนวนเงิน (บาท)	ร้อยละของกำไรจากการลงทุนสุทธิ ปี 2565	ร้อยละของมูลค่าสินทรัพย์ถาวรเฉลี่ย ¹
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมคงที่)	ไม่มีเรียกเก็บ	-	-
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมแปรผัน)	27,423,989	5.05	0.37
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	11,450,063	2.11	0.16
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	3,899,342	0.72	0.05
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่มีเรียกเก็บ	-	-
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ไม่มีเรียกเก็บ	-	-
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	63,731,599	11.73	0.87
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	17,217,767	3.17	0.23
ต้นทุนทางการเงิน	72,652,010	13.37	0.99
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์	32,033,099	5.90	0.44
ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	115,221,990	21.21	1.56
ค่าเบี้ยประกันภัย	2,345,494	0.43	0.03
ภาษีที่เกี่ยวข้อง	16,196,750	2.98	0.22
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	527,449	0.10	0.01
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV	1,211,256	0.22	0.02
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	536,593	0.10	0.01
รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	364,447,401	67.07	4.95

¹ มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถาวรเฉลี่ยระหว่างปี 2565 เท่ากับ 7,363,422,611 บาท

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์
2. ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการผัดขันธ์ชำระค่าเช่าและ/หรือค่าบริการ และ/หรือยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนด และ/หรือการครบกำหนดอายุสัญญาในเวลาที่ใกล้เคียงกัน และ/หรือการต่อสัญญาหรือเช่าทำสัญญาใหม่ภายใต้เงื่อนไขที่กองทรัสต์ได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่เคยได้รับ
3. ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
4. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืม

5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศภัย ภัยโจรกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ
6. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยในกรณีที่ทรัพย์สินเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย
7. ความเสี่ยงของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน
8. ความเสี่ยงเกี่ยวกับมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินในประเทศไทยและ/หรือการแก้ไขกฎหมาย กฎ หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง ซึ่งไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
9. ความเสี่ยงจากการถูกเวนคืนที่ดินจากหน่วยงานของรัฐ
10. ความเสี่ยงในมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
11. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการต่อสัญญาในอนาคตของสิทธิในการใช้ทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส
12. ความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์ที่อาจลดลงจากราคาที่ผันผวนตามสภาวะตลาดที่ผันผวน
13. ความเสี่ยงจากการกระจายการลงทุนของกองทรัสต์น้อย
14. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการแพร่ระบาดของโรคติดต่อร้ายแรง ความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาด ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อการจัดหาประโยชน์ ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้
15. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
16. ความเสี่ยงเกี่ยวกับงานระบบบางส่วนของโครงการอาคารพาณิชย์ ทาวเวอร์ แอท ไบเทค ไม่อยู่ในพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และปัจจุบันเป็นพื้นที่ของเจ้าของทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้การจำนอง
17. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์

ข้อมูลเบื้องต้น

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

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

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



ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการสอบบัญชี

ประเภท	ความเห็นของผู้สอบบัญชี
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2565	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กรีสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และกรีสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2564	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กรีสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และกรีสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2563	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กรีสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และกรีสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน

12.1 ตารางสรุปงบการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กิริซออฟฟิศ

(หน่วย: บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2565	2564	2563
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่าต้นทุน	9,261,167,001	9,389,644,975	9,842,994,349
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่าต้นทุนผ่านกำไรหรือขาดทุน	695,196,275	598,242,020	511,975,597
สินทรัพย์อื่น	125,111,949	143,163,812	156,996,283
รวมสินทรัพย์	10,081,475,225	10,131,050,807	10,511,966,229
หนี้สิน			
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,416,782,964	2,415,558,240	2,414,374,270
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	223,196,634	230,835,579	227,213,969
หนี้สินอื่น	120,585,185	86,034,023	84,157,907
รวมหนี้สิน	2,760,564,783	2,732,427,842	2,725,746,146
สินทรัพย์สุทธิ	7,320,910,442	7,398,622,965	7,786,220,083
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยกรีสต์	6,610,743,485	6,610,743,485	6,978,277,565
ส่วนเกินมูลค่าหน่วยกรีสต์	574,180,632	574,180,632	574,180,632
กำไรสะสม	135,986,325	213,698,848	233,761,886
สินทรัพย์สุทธิ	7,320,910,442	7,398,622,965	7,786,220,083
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.9216	10.0269	10.5522
จำนวนหน่วยกรีสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ สิ้นปี (หน่วย)	737,872,074	737,872,074	737,872,074

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษออฟฟิศ

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2565	2564	2563
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	907,449,793	883,829,483	721,489,890
รายได้อื่น	354,627	291,480	284,200
รวมรายได้	907,804,420	884,120,963	721,774,090
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	161,358,193	119,336,375	105,342,632
ค่าธรรมเนียม	106,504,993	105,121,336	85,915,435
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	96,584,216	97,197,175	88,344,186
รวมค่าใช้จ่าย	364,447,402	321,654,886	279,602,253
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	543,357,018	562,466,077	442,171,837
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	2,954,255	1,569,630	1,757,379
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรม เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(131,494,187)	(458,365,344)	11,717,792
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	414,817,086	105,670,363	455,647,008

งบกระแสเงินสด ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษออฟฟิศ

(หน่วย: บาท)

กระแสเงินสด	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2565	2564	2563
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	551,459,653	579,218,882	(2,928,833,946)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(555,484,965)	(547,799,796)	2,928,549,930
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(4,025,312)	31,419,086	(284,016)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	84,350,921	52,931,835	53,215,851
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	80,325,609	84,350,921	52,931,835



การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษขอффิศ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ผลดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กฤษขอффิศ มีดังต่อไปนี้

รายการ	หน่วย	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		การ เปลี่ยนแปลง
		2565	2564	
อัตราการใช้พื้นที่อาคารกฤษทาวเวอร์ แอ็ก เอ็มควอเทียร์	ร้อยละ	93.39	93.41	(0.02)
อัตราการใช้พื้นที่อาคารกฤษทาวเวอร์ แอ็ก ไบเทค	ร้อยละ	91.86	92.30	(0.44)
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด	ตร.ม.	81,526	81,594	(68)
รายได้ค่าเช่าและบริการ	บาท	907,449,793	883,829,483	23,620,310
รายได้รวม	บาท	907,804,420	884,120,963	23,683,457
ค่าใช้จ่ายรวม	บาท	364,447,402	321,654,886	42,792,516
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	บาท	414,817,086	105,670,363	309,146,723
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	82.22	86.50	(4.28)
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	45.69	11.95	33.74
อัตราส่วนสภาพคล่องของสินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สินหมุนเวียน	เท่า	6.80	8.41	(1.61)

โดยภาพรวมอัตราการใช้พื้นที่ ณ สิ้นปี 2565 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากสิ้นปีที่ผ่านมาทั้ง 2 อาคาร ถึงแม้ว่าในระหว่างปี 2565 มีผู้เช่าบางรายไม่ต่อสัญญาหรือยกเลิกสัญญาก่อนกำหนดเนื่องจากด้วยเหตุหลักจากการได้รับผลกระทบต่อเนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) แต่ทางกองทรัสต์สามารถสรรหาผู้เช่ารายใหม่เข้ามาภายในอาคาร รวมทั้งผู้เช่าบางรายซึ่งเป็นบริษัทขนาดใหญ่ที่อยู่ภายในอาคารทั้ง 2 อาคารมีการขยายพื้นที่เช่า

1. รายได้จากการลงทุน

ในปี 2565 กองทรัสต์มีรายได้รวมเพิ่มขึ้นจำนวน 23.68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.68 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันกับปี 2564 ซึ่งส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เนื่องจากในระหว่างปี 2565 มีผู้เช่าที่ต่ออายุสัญญาหลายรายและสามารถปรับอัตราค่าเช่าและค่าบริการได้เพิ่มขึ้น

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2565	2564	
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	907,449,793	883,829,483	2.67
รายได้ดอกเบี้ย	354,627	291,480	21.66
รวมรายได้	907,804,420	884,120,963	2.68
กำไรจากเงินลงทุนสุทธิ	2,954,255	1,569,630	88.21
รวมรายได้หลังกำไรจากเงินลงทุนสุทธิ	910,758,675	885,690,593	2.83

2. ค่าใช้จ่าย

ในปี 2565 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมเพิ่มขึ้น 42.79 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.30 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันกับปี 2564 ซึ่งส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากต้นทุนการให้เช่าและบริการ จากค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากในปีภาษี 2565 ไม่ได้รับมาตรการช่วยเหลือจากรัฐบาลเช่นเดียวกับปี 2564 ที่ได้ลดร้อยละ 90 ของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ต้องจ่ายชำระ และเพิ่มขึ้นจากค่าไฟฟ้า เนื่องจากในระหว่างปี 2565 มีค่าไฟฟ้าผันแปร (Ft) สูงกว่างวดเดียวกันปี 2564 ประกอบกับผู้เช่าลดนโยบายการ Work From Home จึงทำให้มีค่าไฟฟ้าเพิ่มขึ้นซึ่งสัมพันธ์ไปกับรายได้ค่าบริการสาธารณูปโภคที่เพิ่มขึ้นเช่นเดียวกัน

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2565	2564	
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	161,358,193	119,336,375	35.21
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	27,423,989	27,133,552	1.07
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	11,450,063	11,647,141	(1.69)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์	3,899,342	3,664,069	6.42
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	63,731,599	62,676,574	1.68
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	17,217,767	17,217,767	-
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	6,714,440	8,866,528	(24.27)
ต้นทุนทางการเงิน	72,652,010	71,112,880	2.16
รวมค่าใช้จ่าย	364,447,402	321,654,886	(13.30)



3. การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ในปี 2565 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิลดลง 19.11 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.40 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันกับปี 2564 ถึงแม้ว่ากองทรัสต์ฯ จะมีรายได้รวมที่เพิ่มขึ้น แต่ในขณะเดียวกันกองทรัสต์ก็มีค่าใช้จ่ายรวมที่เพิ่มขึ้นตามไปด้วย ซึ่งค่าใช้จ่ายรวมที่เพิ่มขึ้นด้วยสาเหตุตามที่กล่าวไปนั้นส่งผลทำให้กำไรจากการลงทุนสุทธิลดลง

ในปี 2565 กองทรัสต์มีขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลง 326.87 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 71.31 เมื่อเทียบกับปี 2564 ซึ่งผลขาดทุนดังกล่าวเกิดจากผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ลดลงโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

จากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวข้างต้น จึงทำให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 309.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 292.56 หรือคิดเป็น 3 เท่า เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันกับปี 2564

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2565	2564	
รายได้จากการลงทุน	907,804,420	884,120,963	2.68
ค่าใช้จ่าย	(364,447,402)	(321,654,886)	13.30
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	543,357,018	562,466,077	(3.40)
กำไรสุทธิจากเงินลงทุน	2,954,255	1,569,630	88.21
กำไรสุทธิ (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(131,494,187)	(458,365,344)	(71.31)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	414,817,086	105,670,363	292.56

ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

1 สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมลดลงจำนวน 49.58 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.49 เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ประกอบไปด้วยรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

- 1.1) เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฯ ลดลงจำนวน 128.48 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.37 เนื่องจากในระหว่างปี 2565 มีผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ลดลงโดยผู้ประเมินราคาอิสระ
- 1.2) เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมฯ เพิ่มขึ้นจำนวน 96.95 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.21 เนื่องจากได้นำเงินไปลงทุนในกองทุนเปิดเพิ่มขึ้น
- 1.3) ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี ลดลงจำนวน 17.22 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 96.05 เนื่องจากค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีจะครบกำหนดตามระยะเวลาตัดจ่าย 5 ปีในเดือนมกราคม 2566

(หน่วย: บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2565	2564	
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฯ	9,261,167,001	9,389,644,975	(1.37)
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมฯ	695,196,275	598,242,020	16.21
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	80,325,609	84,350,921	(4.77)
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น	20,316,998	31,295,982	(35.08)
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	707,597	17,925,364	(96.05)
สินทรัพย์อื่น	23,761,745	9,591,545	147.74
รวมสินทรัพย์	10,081,475,225	10,131,050,807	(0.49)



2.หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจำนวน 28.14 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.03 เมื่อเปรียบเทียบกับหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ประกอบไปด้วยรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

- 2.1) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 34.84 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 58.05 เนื่องจากดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถานการณ์เงินค้ำจ่ายเพิ่มขึ้นจำนวน 8.47 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 33.09 จากการรับรู้รายการทางบัญชีด้วยวิธีการคำนวณอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (Effective Interest Rate) และภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้ำจ่ายเพิ่มขึ้นจำนวน 7.77 ล้านบาท คิดเป็น 22 เท่า
- 2.2) เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการลดลงจำนวน 7.64 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.31 เนื่องจากมีผู้เช่าบางส่วนออกก่อนกำหนดบางส่วนจึงริบเงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ ในขณะที่ได้รับเงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการจากการทำสัญญาใหม่บางส่วนเช่นกัน

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2565	2564	
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	94,868,787	60,026,703	58.04
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	25,716,398	26,007,320	(1.12)
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	223,196,634	230,835,579	(3.31)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,416,782,964	2,415,558,240	0.05
รวมหนี้สิน	2,760,564,783	2,732,427,842	1.03

3. สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิลดลงจำนวน 77.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.05 เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เนื่องจากในระหว่างปี 2565 มีผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ลดลงโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

(หน่วย: บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2565	2564	
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	6,610,743,485	6,610,743,485	-
ส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์	574,180,632	574,180,632	-
กำไรสะสม	135,986,325	213,698,848	(36.37)
สินทรัพย์สุทธิ	7,320,910,442	7,398,622,965	(1.05)
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.9216	10.0269	
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (หน่วย)	737,872,074	737,872,074	

4. งบกระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงจำนวน 4.03 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 รายการสำคัญในงบกระแสเงินสดมี ดังนี้

- 1) ปี 2565 กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 551.46 ล้านบาท ส่วนใหญ่ได้มาจากการรับรู้รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ 131.49 ล้านบาท และการจ่ายชำระดอกเบี้ย ในขณะที่มีรายการที่ใช้ไปในการซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์จำนวน 94 ล้านบาท
- ปี 2565 กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 555.48 ล้านบาท ซึ่งใช้ไปในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 492.53 ล้านบาท
- 2) ปี 2564 กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 579.22 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการรับรู้รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ 458.37 ล้านบาท และการจ่ายชำระดอกเบี้ย ในขณะที่มีรายการที่ใช้ไปในการซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์จำนวน 84.70 ล้านบาท

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		การเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2565	2564	
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	551,459,653	579,218,882	(4.79)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(555,484,965)	(547,799,796)	1.40
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(4,025,312)	31,419,086	(112.81)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	84,350,921	52,931,835	59.36
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	80,325,609	84,350,921	(4.77)



ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ

ปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ ดังนี้

- 1) การฟื้นตัวของเศรษฐกิจที่ได้รับแรงสนับสนุนจากการผ่อนคลายข้อจำกัดต่าง ๆ ในการป้องกันการแพร่ระบาดของโรคไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ซึ่งส่งผลให้ภาคธุรกิจด้านการท่องเที่ยว บริการ และขนส่ง ฟื้นตัวได้ดีขึ้น โดยจากสถิติของกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาประเทศไทยเพิ่มมากขึ้นจากระดับ 4.27 แสนคนในปี 2564 เป็น 11.15 ล้านคนในปี 2565 และมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นต่อเนื่องในอนาคต
- 2) การเปลี่ยนแปลงด้านอุปสงค์พื้นที่อาคารสำนักงาน ซึ่งเกิดจากความต้องการของผู้เช่าหลังจากผ่านสถานการณ์แพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) มีแนวโน้มการใช้พื้นที่สำนักงานขนาดเล็กลง และมองหาพื้นที่สำนักงานให้เช่าที่มีคุณภาพระดับสากล ในทำเลชั้นเยี่ยม
- 3) การแข่งขันในตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น เนื่องด้วยอาคารสำนักงานหลายโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างกำลังทยอยเข้าสู่ตลาดอาคารสำนักงานส่งผลให้อนาคตมีอุปทานอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้น อันมีผลต่ออำนาจการต่อรองอัตราค่าเช่าของผู้เช่าอาคารสำนักงาน และอัตราการเช่าพื้นที่อาจเปลี่ยนแปลงจากการเพิ่มขึ้นของอุปทาน
- 4) การกู้ยืม เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยมีผลต่อต้นทุนทางการเงินที่กองทรัสต์ต้องรับภาระ ตลอดจนภาวะเศรษฐกิจที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้ของผู้เช่าภายในอาคารสำนักงานซึ่งมีผลต่อผลดำเนินงานของกองทรัสต์



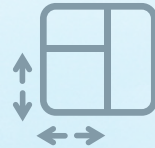
ข้อมูลกองทรัสต์



มูลค่าสินทรัพย์รวม
ภายใต้กองทรัสต์

10,081.47

ล้านบาท



พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด

81,526

ตารางเมตร





สารจากประธานกรรมการ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นทุกท่าน

สถานการณ์โรคระบาด COVID-19 ที่ส่งผลกระทบต่อเนื่องตั้งแต่ต้นปี 2563 มีแนวโน้มคลี่คลายมากขึ้นในปี 2565 ที่ผ่านมานี้ เนื่องจากอัตราการได้รับวัคซีนเพื่อสร้างภูมิคุ้มกันโรคของประชากรในประเทศไทย และในทุกทวีปทั่วโลกมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น แม้ในช่วงต้นปียังคงมีความกังวลถึงการแพร่ระบาดของเชื้อสายพันธุ์ Omicron แต่เนื่องจากความรุนแรงน้อยกว่าสายพันธุ์ Delta ในระลอกก่อน กอปรกับการเพิ่มภูมิคุ้มกันในการรับมือต่อโรค ทำให้ภาคเศรษฐกิจมีความเชื่อมั่นมากขึ้น จากตัวเลขการขยายตัวของเศรษฐกิจบ่งชี้ว่ามีการฟื้นตัวตั้งแต่ไตรมาสที่ 1 ปี 2565 เป็นต้นมา และในช่วงครึ่งปีหลัง อัตราการเติบโตของประชากรโลกเริ่มกลับสู่ปกติ รวมทั้งนโยบายเปิดประเทศของไทยได้ช่วยกระตุ้นภาคการบริการ ภาคการท่องเที่ยว ภาคอสังหาริมทรัพย์ และการก่อสร้าง ตลอดจนกิจกรรมทางเศรษฐกิจทยอยฟื้นตัว ภาพรวมเศรษฐกิจมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างชัดเจน อีกทั้งภาครัฐบาลผ่อนคลายนโยบายการรับมือโรคระบาด ผู้เช่าอาคารสำนักงานกลับเข้ามาทำงานตามปกติ อัตราการทำงานจากที่บ้าน (Work from Home) เริ่มปรับลดลง อย่างไรก็ตาม ยังคงต้องติดตามปัจจัยหลายด้านจากภาวะเศรษฐกิจโลก อาทิ สงครามรัสเซีย-ยูเครน และการปรับอัตราดอกเบี้ย ซึ่งอาจมีผลต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์

ในปี 2565 ที่ผ่านมานี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ร่วมกันดำเนินกลยุทธ์ ในการรักษาผู้เช่าเดิม และเพิ่มผู้เช่าใหม่ที่มีศักยภาพ จากการบริหารความเสี่ยงซึ่งได้ดำเนินแนวทางตั้งแต่ก่อตั้งกองทรัสต์โดยการจัดกลุ่มผู้เช่าที่มีความหลากหลาย เพื่อรักษาสมดุลของผู้เช่าและสรรหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนได้ ทำให้ ณ สิ้นปี 2565 ทางกองทรัสต์ยังคงรักษาอัตราการเช่าของทั้ง 2 โครงการไว้ได้มากกว่าร้อยละ 90 โดยอัตราการเช่าพื้นที่ของอาคาร กิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ เวิลด์รียลตี้ ร้อยละ 93 และอัตราการเช่าอาคารกิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค เวิลด์รียลตี้ ร้อยละ 91 ซึ่งมากกว่า อัตราการเช่าสำนักงานเกรดเอ ในกรุงเทพมหานคร ที่เฉลี่ยร้อยละ 84 (อ้างอิงรายงานการวิจัยตลาดอาคารสำนักงาน กรุงเทพมหานคร ไตรมาสที่ 4 ปี 2565 จาก คอลลิเออร์ส ประเทศไทย) โดยผลประกอบการในปี 2565 มีรายได้รวมทั้งสิ้น 907.80 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 3 มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานในปี 2565 ทั้งหมด 4 ครั้ง รวม 0.6939 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เพิ่มขึ้นร้อยละ 8 เปรียบเทียบจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน ในปี 2564

การเริ่มฟื้นตัวจากสถานการณ์โควิด ส่งผลให้ผู้คนกลับมาใช้ชีวิตตามปกติ และอาจส่งผลดีต่ออัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานในอนาคต ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงการแข่งขันต่อปริมาณอุปทานอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครขณะนี้ โดยจากรายงานตลาดอาคารสำนักงาน กรุงเทพมหานคร ไตรมาสที่ 4 ปี 2565 จาก คอลลิเออร์ส ประเทศไทย คาดการณ์อุปทานในตลาดจะเพิ่มขึ้น 602,876 ตารางเมตร ในปีพ.ศ. 2566 และ 532,778 ตารางเมตรในปี พ.ศ. 2567 อย่างไรก็ตาม สิ่งที่สร้างความกังวลคือการเป็นปัจจัยสำคัญของการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ที่ทยอยสิ้นสุดลงของโครงการทั้ง 2 อาคารเป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ ซึ่งมีศักยภาพด้านทำเลที่ตั้งบนถนนสุขุมวิทและเชื่อมต่อทางด่วนสามารถเดินทางเข้าถึงได้จากระบบขนส่งมวลชน รถประจำทาง รถไฟฟ้า BTS และเป็นส่วนหนึ่งของโครงการซึ่งรวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ไว้ในบริเวณเดียวกัน (Mixed-Use) ผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกับผู้บริหารทรัพย์สินได้ศึกษาและเตรียมความพร้อม เพื่อเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินให้มีมาตรฐานสากลในการส่งเสริมสุขภาพของผู้เช่าอาคาร เพื่อให้ได้ WELL Building Standard Certification สำหรับอาคาร



กิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ในส่วนของการเพิ่มรายได้ของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คำนึงถึงความต้องการของผู้เช่าที่หลากหลาย ได้มีการเพิ่มรูปแบบการเช่าพื้นที่สำนักงานในลักษณะพร้อมเฟอร์นิเจอร์ (Fully-Furnished) เพื่อให้ผู้เช่าสามารถเข้าใช้พื้นที่ได้โดยไม่ต้องเสียเวลาตกแต่งพื้นที่เพิ่มเติม พร้อมทั้งตั้งเป้าหมายผนวกแนวคิดการพัฒนาอย่างยั่งยืนโดยคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม สังคม และการกำกับกิจการ (ESG) เพื่อส่งเสริมการดำเนินงานของกองทรัสต์และพัฒนาทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนทั้ง 2 อาคาร โดยเริ่มรวบรวมและเปิดเผยข้อมูล จัดทำรายงานเพื่อเป็นแนวทางในการบริหารจัดการที่มีการกำกับดูแลอย่างเป็นธรรม คำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในห่วงโซ่อุปทาน สร้างผลตอบแทนที่ยั่งยืนให้กับสังคม สิ่งแวดล้อมและโลกในอนาคต

สุดท้ายนี้ในนามของประธานกรรมการบริษัท กิรัช ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ขอขอบพระคุณท่านผู้ถือหุ้นทุกท่านที่ให้ความไว้วางใจ และลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กิรัชออฟฟิศ ผู้จัดการกองทรัสต์เตรียมพร้อมปรับตัวยืดหยุ่นให้สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน นุ่มนวล และ กุ่มเก ในการบริหารกองทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กิรัชออฟฟิศ เติบโตอย่างยั่งยืน และเพื่อผลประโยชน์ที่ดีที่สุดสำหรับผู้ถือหุ้นกองทรัสต์

นางประไพร์ บุรี
ประธานกรรมการ



ทองทรัสต์

ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กิริชออฟฟิศ
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Bhiraj Office Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	BOFFICE
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท กิริช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท กิริชแมนเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัสต์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
อายุกองทรัสต์	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์
ประเภทของกองทรัสต์	ประเภทไม่รับได้ก่อนหน่วยทรัสต์

ข้อมูลหน่วยทรัสต์

สรุปข้อมูลหน่วยทรัสต์

ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	6,610,743,485 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	8.9592 บาท/หน่วย
จำนวนหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	737,872,074 หน่วย
ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565	7.95 บาท/หน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	7,320.91 ล้านบาท
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	9.9216 บาท/หน่วย
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	10.0269 บาท/หน่วย
มูลค่าตามราคาตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565	5,866.08 ล้านบาท
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยของปี 2565	1.32 ล้านบาท/วัน
ราคาสูงสุดตลอดปีบัญชี 2565	9.05 บาท/หน่วย





โครงสร้างผู้ถือหุ้นรายบริษัท

รายชื่อผู้ถือหุ้นรายบริษัท 10 รายแรก (โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ตามการปิดสมุดทะเบียน ดังนี้

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้นรายบริษัท	จำนวนหน่วยทรัสต์ (หน่วย)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท ภิรัชบุรี จำกัด และ บริษัท ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด	163,745,900	22.19
2	สำนักงานประกันสังคม	58,849,500	7.98
3	นางประไพร์ บุรี และ นายประสาน ภิรัช บุรี*	56,632,542	7.68
4	บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	37,994,893	5.15
5	กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible	37,870,989	5.13
6	กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริง พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟลิกซ์เบิ้ล	32,623,800	4.42
7	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	27,940,200	3.79
8	ธนาคารออมสิน	27,197,100	3.69
9	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	24,728,800	3.35
10	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	21,499,700	2.91
รวมผู้ถือหุ้นรายบริษัท 10 รายแรก		489,083,424	66.28
ผู้ถือหุ้นรายอื่น		248,788,650	33.72
รวม		737,872,074	100.00

หมายเหตุ *เป็นคู่สมรส

ผู้ถือหุ้นรายบริษัทรายใหญ่ (ผู้ถือหุ้นรายบริษัทตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

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

กลุ่มผู้ถือหุ้นรายบริษัทรายใหญ่ของกองทรัสต์ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

1. บริษัท ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด (“ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง”)

ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่โดยอ้อมของกองทรัสต์โดยถือหุ้นในบริษัท ภิรัชบุรี จำกัด ร้อยละ 82.69 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์โดยการถือหุ้นในบริษัท ภิรัช รัช แมนเนจเม้นท์ จำกัด ปัจจุบัน ภิรัชบุรี โฮลดิ้งถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ร้อยละ 70 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว โดยที่ภิรัชบุรีโฮลดิ้งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลในประเทศไทย

การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

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

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึง กำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้

- (1) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่ได้กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทราบล่วงหน้า
 - (2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืม หรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทราบล่วงหน้า
 - (3) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี) รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
- 2) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องดำเนินการให้เป็นไปตามหลักการ ดังนี้
 - (1) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
 - (2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (3) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จีซีจะแจ้งเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบในการประชุมสามัญประจำปี
 - 3) ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนเพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับผลประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังนี้
 - (1) ในกรณีเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน
 - (2) ในกรณีเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับแต่ละรอบระหว่างกาล (หากมี) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน



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

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

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

- 4) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
- 5) ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดใน ประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 (แล้วแต่กรณี) มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในส่วนที่อยู่ในอัตราที่ ประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 (แล้วแต่กรณี) กำหนด โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการคำนวณหาจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวนั้นให้ตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับครานั้น

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ตามที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งเป็นผลให้กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิทำให้สามารถดำเนินการการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี 2565 จำนวน 4 ครั้ง มีรายละเอียดการจ่ายตามตารางดังนี้

รอบการดำเนินงาน	วันที่จ่าย	ประโยชน์ตอบแทน (บาท/หน่วย)
1 มกราคม - 31 มีนาคม 2565	16 มิถุนายน 2565	0.1753
1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2565	8 กันยายน 2565	0.1740
1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2565	15 ธันวาคม 2565	0.1716
1 ตุลาคม - 30 ธันวาคม 2565	30 มีนาคม 2566	0.1730
รวมการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี 2565		0.6939

โดยมีรายละเอียดประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลังตามตารางดังนี้

รายการ	ปี				
	2565	2564	2563	2562	2561
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.6939	0.1466	0.6817	0.6810	0.1315
(2) ส่วนของลดทุนต่อหน่วย (บาท)	-	0.4981	-	0.0293	0.5134
รวมเงินจ่ายต่อหน่วย (1)+(2) (บาท)	0.6939	0.6447	0.6817	0.7103	0.6449



กริสต์

ข้อมูลทั่วไปของกริสต์

ชื่อบริษัท	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กริสกรไทย จำกัด
ที่ตั้งของบริษัท (สำนักงานใหญ่)	400/22 อาคารธนาคารกริสกรไทย ชั้น 6 และชั้น 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400
การติดต่อบริษัท	โทรศัพท์: 0-2673-3999 โทรสาร: 0-2673-3988 เว็บไซต์: www.kasikornasset.com
ประเภทธุรกิจ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนและกริสต์
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	ธนาคารกริสกรไทย จำกัด (มหาชน) (ถือหุ้นจำนวน 27,154,272 หุ้น ร้อยละ 99.99) นายปรกาน อังวรารณ (ถือหุ้นจำนวน 1 หุ้น) นางสาวศรัญญา ศิริวันสานนท์ (ถือหุ้นจำนวน 1 หุ้น)

หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นกริสต์

กริสต์มีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ได้อย่างมีประสิทธิภาพและความเป็นอิสระ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) หน้าที่สำคัญของกริสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ได้แก่

1. ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และดำเนินการตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์
2. ติดตาม ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
3. รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. รวมตลอดจนดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
4. เข้าร่วมประชุมในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากต้องมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ กริสต์จะต้องตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมทั้งทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
5. จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมกรณี que ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
6. จัดทำรายงานเสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พร้อมกับรายงานประจำปีของกองทรัสต์โดยระบุว่า กริสต์มีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ว่าเป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายประกาศและข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่
7. ดำรงเงินกองทุนและปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในประกาศที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกริสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์



โครงสร้างการบริหารจัดการกองทรัสต์

โครงสร้างกองทรัสต์





ผู้จัดการกองทรัสต์

ข้อมูลผู้จัดการกองทรัสต์

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

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

โครงสร้างการถือหุ้น

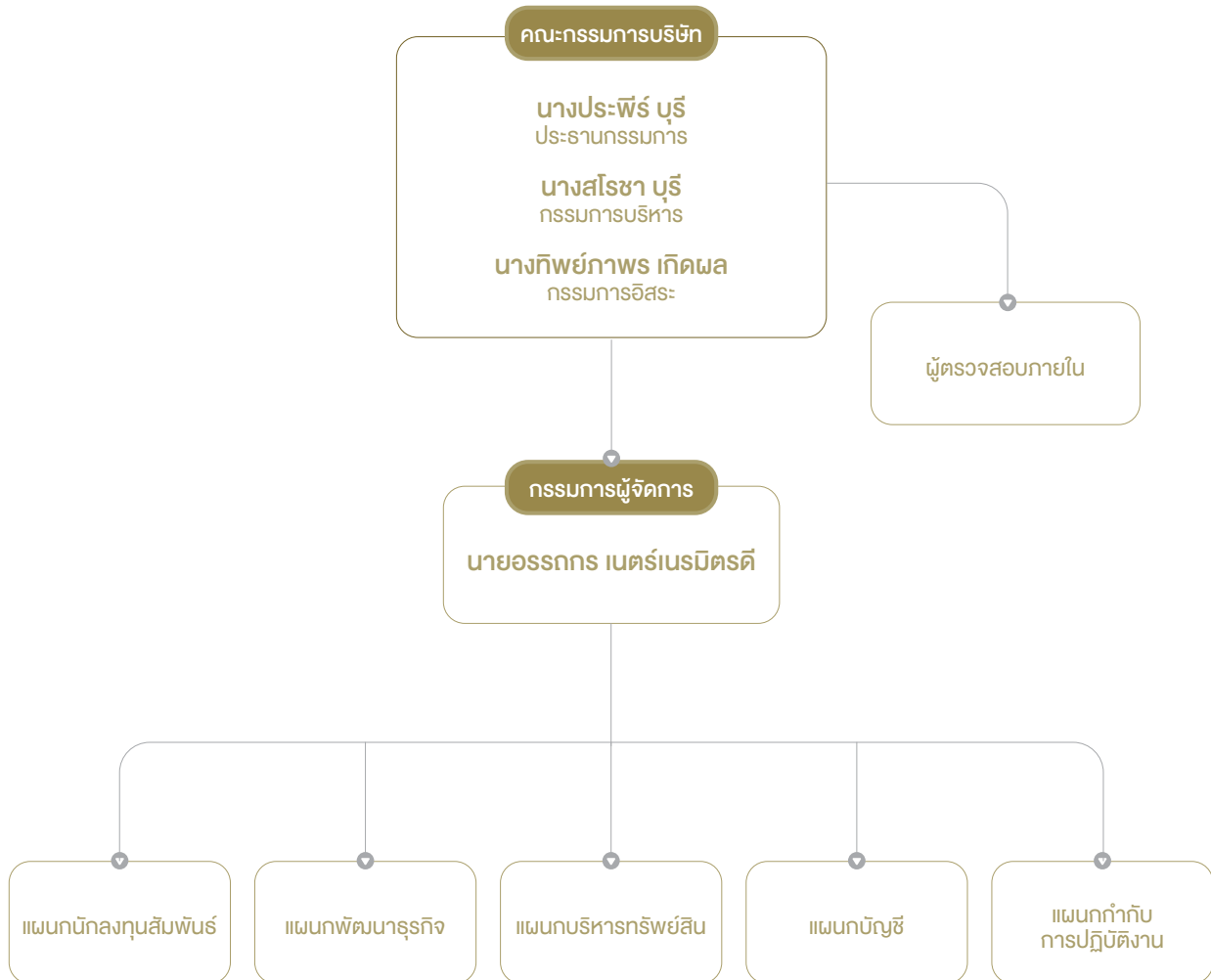
ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565

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

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

โครงสร้างการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์

โครงสร้างการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และเจ้าหน้าที่บริหารตามโครงสร้างสายการบริหารงานดังนี้





คณะกรรมการบริษัท และกรรมการผู้จัดการของผู้จัดการ ของบริษัท ภิรัช ธิ์ท แมนเนจเม้นท์ จำกัด



นางทิพย์ภาพร เกิดผล
กรรมการอิสระ

นางประไพร์ บุรี
ประธานกรรมการ

นางสโรชา บุรี
กรรมการบริหาร

นายอรรถกร เบนทร์เนรมิตรดี
กรรมการผู้จัดการ



ประวัติกรรมการ



นางประไพร์ บุรี
ประธานกรรมการ

นางสโรชา บุรี
กรรมการบริหาร

วุฒิการศึกษา

- เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การอบรมจากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (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)

ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา (ย้อนหลัง 5 ปี)

ดำรงตำแหน่ง

- 2565 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการบริหาร กลุ่มบริษัท กิรัชบุรี
- 2560 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ
บริษัท กิรัช ธิก แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- 2556 - 2565 ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงิน
กลุ่มกิรัชบุรี
- 2560 - 2561 อุปนายกสมาคมการแสดงสินค้า (ไทย)
- 2559 - 2560 อนุกรรมการการประเมินผลการปฏิบัติงาน
ผู้อำนวยการ สำนักงานส่งเสริมการจัดประชุม
และนิทรรศการ (องค์การมหาชน)
- 2559 - 2560 อนุกรรมการพัฒนาระบบบริหาร
สำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ
(องค์การมหาชน)
- 2558 - 2560 กรรมการส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ
สำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ
(องค์การมหาชน)
- 2558 - 2560 อนุกรรมการกลยุทธ์และแผนงาน และ
การบริหารความเสี่ยง สำนักงานส่งเสริมการจัด
ประชุมและนิทรรศการ (องค์การมหาชน)
- 2558 - 2560 นายกสมาคมการแสดงสินค้า (ไทย)

วุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี สาขาการเงินและบริหาร University of Virginia

การอบรมจากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

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

ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา (ย้อนหลัง 5 ปี)

ดำรงตำแหน่ง

- 2565 - ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายการเงิน
กลุ่มบริษัทกิรัชบุรี
- 2560 - ปัจจุบัน กรรมการบริหาร
บริษัท กิรัช ธิก แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- 2559 - 2565 รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงิน
กลุ่มบริษัทกิรัชบุรี
- 2552 - 2559 ผู้อำนวยการ วาณิชธนกิจ
ควบรวมและซื้อขายกิจการ
บริษัท The Quant Group



ประวัติกรรมการ



นางทิพย์ภาพร เก็ดพล
กรรมการอิสระ

นายอรรถกร เนตรเนรมิตรดี
กรรมการผู้จัดการ

วุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

การอบรมจากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

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

ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา (ย้อนหลัง 5 ปี)

ดำรงตำแหน่ง

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

วุฒิการศึกษา

- ปริญญาโทวิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

การอบรมจากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- Director Certification Program (DCP 285/2019)
- Board Reporting Program (BRP 39/2022)
- Refreshment Training Program (RFP 7/2022)
 - Financial Reporting Case : A Monitoring Guide for Board
- Director Leadership Certification Program (DLCP 8/2022)
 - Excellence for Sustainable Growth

ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา (ย้อนหลัง 5 ปี)

- 2560 – ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ บริษัท ภิรัช ธิค แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้มีบทบาทสำคัญในการให้ความเห็นชอบในวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ ทิศทางและกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานและแผนการประกอบธุรกิจทั้งระยะสั้นและระยะยาว กำหนดนโยบายการเงิน การบริหารความเสี่ยงและภาพรวมองค์กร กำกับดูแลตรวจสอบและประเมินผลการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และพนักงาน ในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพเป็นไปตามนโยบายและแผนการประกอบธุรกิจที่กำหนดไว้ ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์และข้อบังคับของผู้จัดการกองทรัสต์ มติของที่ประชุมคณะกรรมการผู้จัดการกองทรัสต์ และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

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

- 1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนมติที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethic)
- 2) บริหารกองทรัสต์ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ รวมทั้งกำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ เช่น การลงทุนของกองทรัสต์ ผลประกอบการของกองทรัสต์ ร่างงบประมาณประจำปีและแผนธุรกิจของกองทรัสต์ พิจารณารายการความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ ผลการดำเนินงานของฝ่ายต่างๆ และพิจารณารายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เป็นต้น
- 3) กำหนดนโยบายการจัดการโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ โดยพิจารณาถึงความเหมาะสม ความสมเหตุสมผล และประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รวมถึงคำนึงถึงปัจจัยต่างๆ โดยเฉพาะในกรณีที่มีการกู้ยืมเงิน การออกหุ้นกู้ หรือการก่อภาระหนี้อื่นๆ ในลักษณะเดียวกัน
- 4) กำกับดูแล รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานช่วยให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและกฎระเบียบว่าด้วยการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- 5) กำกับดูแลการติดตามผลการดำเนินงานด้านต่างๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดและสามารถจัดการอุปสรรคปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม
- 6) พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบควบคุมภายใน รวมถึงระบบการทำงานที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- 7) พิจารณา กำกับดูแล และดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและแผนงานที่สำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ
- 8) พิจารณา กำกับดูแล ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการแต่งตั้งผู้บริหารระดับกรรมการผู้จัดการ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ได้ ปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มความสามารถ และเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
- 9) พิจารณา กำกับดูแล การประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์



- 10) คณะกรรมการอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วง ที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการ สามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ทั้งนี้ จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการเพื่อให้คณะกรรมการพิจารณา รับทราบ และอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในการดำเนินงานของกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังนี้

เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่อรับทราบและอนุมัติ

เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่อรับทราบ

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

เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่ออนุมัติ

- 1) กำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจทั้งระยะสั้นและระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ บัญชีความเสี่ยงที่อาจส่งผลต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์
- 2) งบการเงิน และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 3) งบประมาณของกองทรัสต์ แผนธุรกิจประจำปี รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ ประจำปีที่ได้จัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์ด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์
- 4) รายงานพิเศษหรือการลงทุนพิเศษที่อยู่นอกเหนือจากงบประมาณประจำปี ซึ่งฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองทรัสต์ทำเรื่องขออนุมัติ
- 5) การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ในกรณีที่การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไปแล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
- 6) แนวทางในการดำเนินการรับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการ
- 7) รายการระหว่างกันและรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์
- 8) การคัดเลือกผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์
- 9) การคัดเลือกผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ หรือที่ปรึกษาอื่นๆ เป็นต้น ตามขอบอำนาจอนุมัติ

- 10) พิจารณานุมัติตัดสินใจลงทุน จำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หรือการบริหารจัดการกองทรัสต์ของแผนกบริหารทรัพย์สิน และแผนกอื่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวน และกฎหมาย รวมถึงประกาศต่างที่เกี่ยวข้อง
- 11) เรื่องอื่นใดที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 12) เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์เองและกองทรัสต์ในการประชุมมีการเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็นก่อนการลงคะแนนและมีการสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุม และมีการจัดทำบันทึกการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษร

ทั้งนี้ กรรมการ กรรมการผู้จัดการ หัวหน้าแผนกของผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน รวมทั้งกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่มีบุคคลใดเป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ และไม่มีลักษณะขาดความน่าไว้วางใจตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เรื่องการกำหนดลักษณะขาดความน่าไว้วางใจของกรรมการและผู้บริหารของบริษัทและไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ และความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขาย หลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการ หลอกลวง ฉ้อฉล หรือทุจริต

กรรมการอิสระ

กรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์มีจำนวน 1 ท่าน ซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการ ทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ การคัดเลือกคณะกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
- 2) ไม่เป็น หรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 3) ไม่มี หรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ หรือผู้บริหาร ของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 4) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิตหรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดามารดา คู่สมรส พี่น้องและบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์หรือบริษัทย่อย



- 5) ไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน และไม่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 6) ไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปี จากผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ในกรณีที่ผู้ให้บริการทางวิชาชีพเป็นนิติบุคคล ให้รวมถึงการเป็น ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการ ของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- 8) ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ และต้องไม่มีลักษณะขาดความน่าไว้วางใจ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ เรื่องการกำหนดลักษณะขาดความน่าไว้วางใจของกรรมการและผู้บริหารของบริษัท
- 9) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคาร พาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการ ฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็กฎหมายไทยหรือ กฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการ หลอกลวง ฉ้อฉล หรือทุจริต
- 10) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์

ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์

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

มอบหมายหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์

คณะกรรมการบริษัทและกรรมการอิสระจะมีบทบาทที่สำคัญในการกำกับดูแลและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้อง ส่วนกรรมการผู้จัดการจะมีหน้าที่ในการควบคุม ติดตาม บังคับบัญชาและดูแลการทำงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้สามารถดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพโดยผู้จัดการกองทรัสต์ มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการดังนี้

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

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

- 1) **หน้าที่โดยทั่วไป**
 - 1.1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม และต้องรับผิดชอบอย่างไม่มีข้อจำกัดความรับผิดในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ และ/หรือปฏิบัติหน้าที่ไม่ถูกต้องครบถ้วน
 - 1.2) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้
 - (ก) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง



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

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์ จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขาย หน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น

นอกจากนี้ ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือผู้ลงทุน ตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ดังนี้

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

โดยในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ (3) นี้ ในจำนวนเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

- (จ) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับ โดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้
- (1) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอเพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่ยืนยันได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

- (2) ในช่วงระยะเวลาก่อนการจัดตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ วิธีการปล่อยเช่า การจัดหา และการจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์ และบริษัทหรือบุคคลต่างๆ เป็นต้น เพื่อให้ทรัสต์นำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องประสานงาน และจัดส่งข้อมูลเอกสารต่างๆ แก่ทรัสต์โดยมีเอกสาร ความถี่ และกำหนดเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเอกสารอื่นใดที่ทรัสต์ร้องขอตามจำเป็น และเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ภายในกำหนดเวลาอันสมควร
- 1.3) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำรงเงินกองทุนและปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของประกาศที่เกี่ยวข้องกับการดำรงเงินกองทุน
- 1.4) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (ก) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
 - (ข) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (1) ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์แล้วแต่กรณี
 - (2) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้
- 1.5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 1.6) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นเพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนสำเร็จลุล่วงไป
- 1.7) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (ก) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
 - (ข) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- 1.8) ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 2 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- 1.9) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์



- 1.10) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตามที่กำหนดใน พ.ร.บ. หลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปีหรือเอกสารอื่นภายใต้ประกาศข้อบังคับของสำนักงาน ก.ล.ต. ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการหรืองดเว้นการดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง หรือร้องขอ
- 1.11) หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือก ซื้อ ขาย เช่า เช่าช่วง ให้เช่า หรือให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์รับค่านายหน้า หรือ ผลประโยชน์ตอบแทนที่ได้จากการให้บริการ (Soft Commission) หรือผลประโยชน์อื่นใดจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม หรือผู้สนับสนุน (Sponsor) ผู้ขายหลักทรัพย์ ผู้ให้บริการ หรือบริษัทนายหน้าเป็นรายได้หรือประโยชน์ของตนเอง
- 1.12) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูล การเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อผู้ลงทุนและทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น
- ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้ำประกันหรือ ได้รับการค้ำประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหาร เป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้แก่กัน เป็นต้น
- 1.13) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตน ต้องระบุเรื่องดังกล่าวพร้อมทั้งระบุหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการคัดเลือกผู้รับดำเนินการของผู้รับดำเนินการไว้ด้วย ทั้งนี้ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555

2) หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

- 2.1) เพื่อให้การดูแลและบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ และสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วนโดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้
- (ก) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามกฎหมายและกฎเกณฑ์กำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม
 - (ข) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ
 - (ค) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
 - (ง) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ เพื่อให้มีผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ

- (จ) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมาย กฎเกณฑ์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์กำหนด
 - (ฉ) การเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามหลักเกณฑ์ที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์
 - (ช) การปฏิบัติกรดำเนินงานสนับสนุน (Back Office)
 - (ซ) การตรวจสอบและควบคุมภายใน
 - (ฌ) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
 - (ญ) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย
- 2.2) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็นเพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ภายใต้หลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้
- (ก) การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
 - (ข) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้
 - (ค) ในกรณีที่มีการมอบหมายงานที่เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ต้องมอบหมายให้กับผู้ที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมาย
- การมอบหมายงานให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการข้างต้น ต้องมีใช้การมอบหมายระบบและงานตามข้อ (2.1) (ก) (ข) (ค) (ง) และ (ฌ)
- ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตน นอกเหนือจากผู้บริหารหรือผู้บริหารบริหารทรัพย์ เช่น การมอบหมายให้บุคคลอื่นบริหารทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง ตลอดจนการกำกับและตรวจสอบการดำเนินการของผู้รับดำเนินการ ทั้งนี้ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555
- 2.3) บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 2.4) คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสาร หลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่ง ให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- 2.5) ดำเนินการต่างๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น
- (ก) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์



- (ข) กำหนดวงเงินกู้ยืมและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์
 - (ง) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
 - (จ) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
 - (ฉ) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ที่ทำให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ คืนกลับสภาพเดิมเพื่อให้กองทรัสต์ สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม
 - (ช) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่า และผู้ให้บริการ (Tenant Mix)
 - (ฌ) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า สัญญาให้บริการ และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
 - (ฉ) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน ตลอดจนดูแลและดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนนั้น ไม่ถูกนำไปใช้ในการประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย
 - (ญ) จัดการและบริหารพื้นที่ให้เช่า เช่น ควบคุมดูแลการปล่อยเช่าพื้นที่ การเจรจาต่อรองกับผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า การทบทวนอัตราหรือราคาปล่อยเช่า การบอกเลิกหรือต่ออายุสัญญาเช่า เป็นต้น ทั้งนี้ในกรณีที่เป็นการเช่าทำสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปี ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการได้โดยต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ก่อน และไม่เป็นการดัดสิทธิทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์หากปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเช่าทำสัญญาเช่าดังกล่าวโดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
 - (ฎ) ประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีต เพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและการให้บริการพื้นที่จัดทำสัญญาเช่า สัญญาให้บริการพื้นที่ และสัญญาให้บริการที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ให้เหมาะสม และประเมินผลการติดตามเรียกเก็บค่าเช่าค่าบริการพื้นที่ค่าใช้จ่าย เพื่อบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญ หรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
 - (ฏ) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
 - (ฐ) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุนเพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่เทียบเคียงได้กับอุตสาหกรรม
- 2.6) ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิโดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือลงทุนในสิทธิการเช่า รวมทั้งสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญามีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมาย และมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
- 2.7) จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่างๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์ และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 10 ปี นับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว หรือภายในระยะเวลาตามที่กฎหมายกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

- 2.8) จัดทำและเผยแพร่ทางการเงิน รายงานประจำปี และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ให้ถูกต้องครบถ้วนและเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์รวมถึงกรรมการ และผู้บริหาร ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบ ที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใดได้รับการตรวจสอบว่ามีความถูกต้อง ครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมาย ประกาศ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว
- 2.9) ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอ ก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่างๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์
- 2.10) ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมายหรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- 2.11) จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งหมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ โดยจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 2.12) กำหนดขอบเขตการดำเนินงานหรือการประเมินของผู้ประเมินทรัพย์สินในแต่ละปี ให้รวมถึงการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกันและมีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินของกองทรัสต์
- 2.13) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจัดจ้างนายหน้าเพื่อมาทำการช่วยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในกระบวนการจัดหาผู้เช่า
- 2.14) ในการลงทุนทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีหน้าที่ในการจัดการลงทุนทรัพย์สินอื่นตามหลักเกณฑ์ที่ประกาศ สร. 26/2555 และสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด แต่ทั้งนี้การมอบหมายดังกล่าวมิได้เป็นการตัดสิทธิของทรัสต์ในการมอบหมายให้ผู้อื่นดำเนินการจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก

3) หน้าที่จากการมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

แม้ผู้จัดการกองทรัสต์จะมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ที่เป็นบุคคลภายนอก ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงต้องกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยต้องดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

3.1) การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากภายนอกให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด และการบริหารงานประจำบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

- (ก) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในเรื่องความสามารถในการจัดหาผู้เช่า ผู้ใช้บริการ การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น



- (ข) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ที่เรียกเก็บได้จริง หรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
 - (ค) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
 - (ง) จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมการปฏิบัติงาน
 - (จ) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้างผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้นเพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ เพื่อทดแทนรายเดิม อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินและสัญญากู้ยืมเงินมีข้อห้ามในการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยอาศัยเหตุตามที่กำหนดไว้จะกระทำได้อีกต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้กู้ยืมเงินของกองทรัสต์
- 3.2) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้ดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้
- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการจัดทำหรือพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่าย เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ กำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้แต่ละเดือนและแต่ละปี ควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายเป็นไปตามแผนงบประมาณที่วางไว้ โดยแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
 - (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่จูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ และลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดหารายได้ และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ให้แก่กองทรัสต์ และควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามกลยุทธ์ที่วางไว้
 - (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ หรือมีส่วนร่วมในการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ในแต่ละปี
 - (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือมีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบายค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่เพื่อให้อัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่เป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น
 - (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคาร เพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่เทียบเคียงได้กับอุตสาหกรรม

- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป
 - (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการครบถ้วน
 - (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและ ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่างๆ ให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด
 - (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - (ช) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกและประเมินระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการติดตามควบคุม และสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (1) จัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์ครบถ้วนถูกต้อง
 - (2) ไม่เรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนเกินความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดให้เรียกเก็บได้ และ
 - (3) มีการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถใช้งานได้หาผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว



ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1. สรุปข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อบริษัท	บริษัท ภริชแมนเนจเม้นท์ จำกัด
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	18 ธันวาคม 2556
ที่ตั้งของบริษัท	591 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
การติดต่อบริษัท	โทรศัพท์: 02-261-0261
ทุนจดทะเบียน	25,000,000 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงานธุรกิจ	บริหารจัดการอาคารสำนักงาน
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	1. บริษัท ภริชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด (ร้อยละ 70.00) 2. นางสาวปณิษฐา บุรี (ร้อยละ 14.98) 3. นายปิติกกร บุรี (ร้อยละ 14.98)
รายชื่อกรรมการ	1. นายประสาน ภริช บุรี 2. นางประไพร์ บุรี 3. นางสาวปณิษฐา บุรี 4. นายปิติกกร บุรี
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม

2. หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1) หน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ดูแล และบำรุงอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินใดๆ ตามที่จำเป็นให้อยู่ในสภาพที่ดี เพื่อประโยชน์ในการบริการ บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อำนวยความสะดวกให้กับทรัสต์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ตามที่เกี่ยวข้อง จำเป็นและเหมาะสม ดำเนินการไตร่ตรองร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งใบอนุญาต และ/หรือเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จัดหาผู้เช่าเพื่อเข้าพื้นที่โครงการ ประสานงานรวมถึงเจรจากับผู้เช่าในการเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับโครงการ จัดส่งรายได้ นำส่งค่าใช้จ่าย และชำระเงินใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์รวมถึงบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ให้ความช่วยเหลือให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขออย่างสมเหตุสมผลในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะขาย โอน ให้เช่า โอนสิทธิการเช่า หรือจำนอง (ถ้ามี) ไม่ว่าโดยวิธีใดๆ ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่น ติดต่อ ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอันเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระ ภาษีหัก ณ ที่จ่ายอันเนื่องจากการบริหารจัดการโครงการ และ/หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และ/หรือการบริหารจัดการโครงการ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการ และ/หรือประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ และให้ความช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ในการจัดการให้ผู้เช่าของทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้รับบริการสาธารณูปโภคต่างๆ ในโครงการ ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เพื่อให้การบริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นไปตามโครงการจัดการกองทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

2) การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

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

3) การตลาด

ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อพัฒนาและจัดให้มีแผนการโฆษณา แผนการส่งเสริมการขาย สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์





ข้อมูลติดต่ออื่นๆ

1. ผู้สอบบัญชี

ชื่อ สำนักงาน อีวาย จำกัด
ที่อยู่ ชั้น 33 อาคารเลครัชดา ออฟฟิศ คอมเพล็กซ์ เลขที่ 193/136-137
ถนนรัชดาภิเษก 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 ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่ ชั้น 46 ซีอาร์ซีทาวเวอร์ ออลซีซั่นส์เพลส
87/2 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 ประเทศไทย
โทรศัพท์ 0-2119-1500
เว็บไซต์ <https://www.cbre.co.th/>



ภาพรวมธุรกิจ และรายละเอียด ทรัพย์สินที่ลงทุน

อัตราการเช่าเฉลี่ย
อาคารกรีฑาทาวเวอร์
แอก เอ็มควอเทียร์

ปี 2565

93%



อัตราการเช่าเฉลี่ย
อาคารกรีฑาทาวเวอร์
แอก ไบเทค

ปี 2565

91%





ภาพรวมธุรกิจ นโยบาย และแหล่งที่มาของรายได้

ภาพรวมธุรกิจของกองทรัสต์

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

กลยุทธ์ในการดำเนินงานหรือการจัดหาผลประโยชน์

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

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

ทั้งนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้จัดการงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ พร้อมทั้งติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า และจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่เพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนการจัดให้มีการบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์

ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์ และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมทั้งนี้รูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ได้แก่

1. รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทรัสต์ ได้รับจากการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน และพื้นที่ร้านค้าให้แก่ผู้เช่าโดยตรง ซึ่งผู้เช่านำพื้นที่สำนักงานไปประกอบกิจการของตนเอง โดยส่วนใหญ่กองทรัสต์คิดค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าเป็นอัตราคงที่ตามขนาดของพื้นที่ โดยสัญญาส่วนใหญ่ที่ทำกับผู้เช่าในปัจจุบันมีอายุสัญญา 3 ปี โดยผู้เช่าชำระค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายเดือนให้แก่กองทรัสต์

2. รายได้อื่น

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

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โครงการมีผู้เช่าในธุรกิจที่หลากหลาย มีการกระจายตัวของผู้เช่าทั้งในด้านของประเภทธุรกิจ และขนาดพื้นที่เช่า โดยไม่ได้มีการพึ่งพิงผู้เช่ารายใดรายหนึ่งอย่างมีนัยสำคัญ โดยมีรายละเอียดแสดงได้ดังนี้

ข้อมูลประเภทธุรกิจของผู้เช่าในโครงการริชมอนด์ แอท เอ็มควอเทียร์

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	จำนวนผู้เช่า (ราย)	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	สัดส่วนบุนรายได้ค่าเช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ธุรกิจสินค้าอุปโภคบริโภค	30	20,915	42.29%	44.62%
ธุรกิจให้บริการ	32	12,185	24.64%	27.28%
ธุรกิจอีคอมเมิร์ซ (E-commerce)	3	5,687	11.50%	11.14%
ธุรกิจการเงินและการธนาคาร	9	3,189	6.45%	7.36%
หน่วยงานราชการ	2	1,598	3.23%	3.65%
ธุรกิจอุตสาหกรรมการผลิต	2	1,330	2.69%	3.05%
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และนายหน้า	2	601	1.22%	1.38%
ธุรกิจค้าปลีก	3	682	1.38%	1.52%
รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่า	83	46,187	93.39	100.00
พื้นที่ว่าง		3,267	6.61	
รวมทั้งสิ้น		49,454	100.00	

หมายเหตุ :

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 พื้นที่เช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ประกอบด้วย พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ รวมถึงพื้นที่เช่าตามหนังสือแสดงเจตนาฉบับในการเช่าและการบริการ



นอกจากนี้ข้อมูลอายุสัญญาเช่าที่จะครบอายุในแต่ละช่วงเวลาสามารถแสดงได้ดังตารางต่อไปนี้
ตารางผู้เช่าแบ่งตามปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าในโครงการกรีฑาเวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า	พื้นที่ให้เช่าที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่ให้เช่าที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าบนพื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	สัดส่วนบนรายได้ค่าเช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	จำนวนสัญญาที่ครบกำหนดอายุ ¹ (สัญญา)
2566	10,023	20.27%	5.08	25
2567	16,689	33.75%	24.64	36
2568	18,857	38.13%	68.86	39
2569	618	1.25%	1.42	1
2570	-	0.00%	-	-
รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่า	46,187	93.39%	100.00	101
พื้นที่ว่าง	3,267	6.61%	-	-
รวม	49,454	100.00%	100.00	101

หมายเหตุ :

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยพื้นที่เช่าของทรัพย์สินที่กองกรสต์เข้าลงทุน ประกอบด้วย พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าและสัญญารับการ
รวมถึงพื้นที่เช่าตามหนังสือแสดงเจตนาฉบับในการเช่าและการบริการ

¹ ผู้เช่าบางรายได้ทำสัญญาเช่ามากกว่า 1 สัญญา ซึ่งแต่ละสัญญามีช่วงเวลาครบกำหนดอายุสัญญาเช่าที่แตกต่างกัน

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โครงการกรีฑาเวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์มีอัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปีบัญชี 2565 ของโครงการเท่ากับ ร้อยละ 93 และอัตราค่าเช่าที่ผู้เช่ามีการทำสัญญาในปี 2565 อยู่ในช่วงประมาณ 900 - 1,350 บาท/ตร.ม./เดือน

ข้อมูลประเภทธุรกิจของผู้เช่าในโครงการกรีฑาเวเวอร์ แอท ไบเทค

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	จำนวนผู้เช่า (ราย)	พื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	สัดส่วนบนพื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	สัดส่วนบนรายได้ค่าเช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ธุรกิจให้บริการ	9	11,931	37.20%	42.56%
ธุรกิจอุตสาหกรรมการผลิต	9	8,538	26.62%	27.63%
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และนายหน้า	6	4,274	13.33%	13.75%
ธุรกิจสินค้าอุปโภคบริโภค	11	2,747	8.57%	10.45%
ธุรกิจการเงินและการธนาคาร	2	1,535	4.79%	4.75%
ธุรกิจค้าปลีก	2	435	1.36%	0.87%
รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่า	39	29,460	91.86%	100.00%
พื้นที่ว่าง		2,612	8.14%	
รวมทั้งสิ้น		32,072	100.00%	

หมายเหตุ :

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 พื้นที่เช่าของทรัพย์สินที่กองกรสต์เข้าลงทุน ประกอบด้วย พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าและสัญญารับการ
รวมถึงพื้นที่เช่าตามหนังสือแสดงเจตนาฉบับในการเช่าและการบริการ

นอกจากนี้ข้อมูลอายุสัญญาเช่าที่จะครบอายุในแต่ละช่วงเวลาสามารถแสดงได้ดังตารางต่อไปนี้

ตารางผู้เช่าแบ่งตามปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าในโครงการกรีฑาเวเวอร์ แอท ไบเทค

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า	พื้นที่ให้เช่าที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่ให้เช่าที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าบนพื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	สัดส่วนงบรายได้ค่าเช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	จำนวนสัญญาที่ครบกำหนดอายุ ¹ (สัญญา)
2566	9,262	28.88%	31.02	22
2567	19,133	59.66%	65.28	22
2568	1,065	3.32%	3.70	4
รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่า	29,460	91.86%	100.00	48
พื้นที่ว่าง	2,612	8.14%	-	-
รวม	32,072	100%	100.00	48

หมายเหตุ :

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยพื้นที่เช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ประกอบด้วย พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ รวมถึงพื้นที่เช่าตามหนังสือแสดงเจตนาสมทบในการเช่าและการบริการ

¹ ผู้เช่าบางรายได้ทำสัญญาเช่ามากกว่า 1 สัญญา ซึ่งแต่ละสัญญามีช่วงเวลาครบกำหนดอายุสัญญาเช่าที่แตกต่างกัน

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โครงการกรีฑาเวเวอร์ แอท ไบเทค มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปีบัญชี 2565 เท่ากับ ร้อยละ 91 และอัตราค่าเช่าที่ผู้เช่ามีการทำสัญญาในปี 2565 อยู่ในช่วงประมาณ 600 - 885 บาท/ตร.ม./เดือน

จากข้อมูลพื้นที่เช่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ได้แก่ โครงการกรีฑาเวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และโครงการกรีฑาเวเวอร์ แอท ไบเทค ที่ปรากฏผู้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 อัตราการครบกำหนดของสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ของผู้เช่าและผู้รับบริการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีดังนี้

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	สัดส่วนของพื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)		
	อาคารกรีฑาเวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์	อาคารกรีฑาเวเวอร์ แอท ไบเทค	รวมทรัพย์สินของกองทรัสต์
2566	20.27	28.88	23.66
2567	33.75	59.66	43.94
2568	38.13	3.32	24.44
2569	1.25	-	0.76
2570	-	-	-
รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่า	93.39	91.86	92.79
พื้นที่ว่าง	6.61	8.14	7.21
รวม	100.00	100.00	100.00



รายละเอียดของผู้เช่าที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

ผู้เช่าที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

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

ณ 31 ธันวาคม 2565 ธนาคารกสิกรไทยในฐานะผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าและบริการเพื่อประกอบธุรกิจบนที่ตั้งโครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ พื้นที่ประมาณ 1,640 ตารางเมตร มีกำหนดระยะเวลาการเช่าและบริการ 3 ปีนับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 โดยเงื่อนไขการเช่าและบริการ รวมถึงอัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามมาตรฐานเช่นเดียวกับที่กองทรัสต์ ได้เสนอให้กับผู้เช่าพื้นที่ และผู้รับบริการรายอื่นของโครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวแล้ว เห็นว่าธุรกรรมดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ และมีได้ขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ธนาคารกสิกรไทยเป็นบริษัทขนาดใหญ่ ประกอบกับอยู่ในกลุ่มธุรกิจการเงินการธนาคารจึงทำให้สัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าทางการเงินการธนาคารในโครงการให้มีสัดส่วนที่เพิ่มมากขึ้น ซึ่งเป็นผลให้ส่วนผสมผู้เช่า (Tenant Mix) มีสัดส่วนการกระจายตัวที่ดีขึ้น โดยเงื่อนไขการเช่าและบริการ รวมถึงอัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามมาตรฐานเช่นเดียวกับที่กองทรัสต์ ได้เสนอให้กับผู้เช่าพื้นที่รายอื่นของโครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์

ผู้เช่าที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ภิรัชแอนด์ปิยอนด์เวนเจอร์ จำกัด (“ภิรัชแอนด์ปิยอนด์เวนเจอร์”) ซึ่งเป็นบริษัทที่ถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ผ่านทางบริษัท ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด เนื่องจาก เมื่อพิจารณาจากข้อมูล 31 ธันวาคม 2565 บริษัท ภิรัชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด เข้าถือหุ้นในภิรัชแอนด์ปิยอนด์เวนเจอร์และบริษัท ภิรัช ริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 70 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว และภิรัชแอนด์ปิยอนด์เวนเจอร์ได้เข้าทำสัญญาเช่าและบริการกับกองทรัสต์ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ณ 31 ธันวาคม 2565 ภิรัชแอนด์ปิยอนด์เวนเจอร์ในฐานะผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าและบริการเพื่อประกอบธุรกิจบนที่ตั้งโครงการริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค พื้นที่ประมาณ 154 ตารางเมตร มีกำหนดระยะเวลาการเช่าและบริการ 3 ปีนับตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2564 โดยเงื่อนไขการเช่าและบริการเป็นไปตามมาตรฐานเช่นเดียวกับที่กองทรัสต์ ได้เสนอให้กับผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายอื่นของโครงการริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค รวมถึงอัตราค่าเช่าและบริการอันมีอัตราเหี้ยมเตี้ยในตลาดที่มีลักษณะธุรกิจคล้ายคลึงกันและอยู่บริเวณใกล้เคียงกัน

ณ 31 ธันวาคม 2565 ภิรัชแอนด์ปิยอนด์เวนเจอร์ในฐานะผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าและบริการเพื่อประกอบธุรกิจบนที่ตั้งโครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ พื้นที่ประมาณ 64 ตารางเมตร แทนผู้เช่ารายเดิมมีกำหนดระยะเวลาการเช่าและบริการ 2 ปี 4 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2565 โดยเงื่อนไขการเช่าและบริการเป็นไปตามมาตรฐานเช่นเดียวกับที่กองทรัสต์ ได้เสนอให้กับผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมของโครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ รวมถึงอัตราค่าเช่าและบริการอันมีอัตราเหี้ยมเตี้ยในตลาดที่มีลักษณะธุรกิจคล้ายคลึงกันและอยู่บริเวณใกล้เคียงกัน

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวแล้ว เห็นว่าธุรกรรมดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ และมีได้ขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง โดยธุรกรรมดังกล่าวผ่านการได้รับความเห็นชอบในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวจากทรัสต์



การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ทางกองทรัสต์ไม่มีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญในรอบปีระยะเวลาบัญชีวันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2565





รายละเอียดทรัพย์สินหลักที่ลงทุน

1. อาคารสำนักงานภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์

อาคารสำนักงานภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ เป็นอาคารสำนักงานซึ่งถูกพัฒนาขึ้นเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ Mixed-Use Commercial Complex บนถนนสุขุมวิทตอนต้นที่ประกอบไปด้วยอาคารสำนักงาน และศูนย์การค้าอยู่ในพื้นที่โครงการเดียวกัน โดยในพื้นที่ของโครงการ Mixed-Use Commercial Complex ประกอบด้วย 4 อาคาร ได้แก่ (1) อาคารสำนักงานภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ (2) อาคารเดอะกลาสควอเทียร์ (3) อาคารเดอะวอเตอร์ฟอลควอเทียร์ และ (4) อาคารเดอะฮิลิกซ์ควอเทียร์ ซึ่งเป็นการลงทุนในพื้นที่อาคารสำนักงานภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และพื้นที่ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินงานอาคารสำนักงานซึ่งเป็นพื้นที่บางส่วนในอาคารเดอะกลาสควอเทียร์ และอาคารเดอะวอเตอร์ฟอลควอเทียร์ รวมถึงการเข้ารับโอนกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินงานอาคารสำนักงาน โดยกองทรัสต์ไม่เข้าลงทุนในพื้นที่ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์การค้า ดิ เอ็มควอเทียร์ และพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันระหว่างอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า โดยมีตำแหน่งที่ตั้งและรายละเอียดของแต่ละอาคารตามแผนภาพดังนี้



หมายเหตุ

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

ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม

อาคารสำนักงานภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ ตั้งอยู่เลขที่ 689 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร มีพื้นที่ด้านหน้าโครงการติดกับถนนสุขุมวิท ซึ่งอยู่ระหว่างซอยสุขุมวิท 35 และ ซอยสุขุมวิท 39 โดยทำเลดังกล่าวถือว่าตั้งอยู่ใจกลางเขตธุรกิจที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร และอยู่ติดกับบริเวณรถไฟฟ้า (BTS) สถานีพร้อมพงษ์ ซึ่งมีทางเชื่อมต่อเข้าสู่ตัวอาคารผ่านบริเวณชั้น M ของศูนย์การค้า ดี เอ็มควอเทียร์ และเชื่อมต่อมายังบริเวณพื้นที่ ล็อบบี้ (Lobby) ของอาคารสำนักงานได้โดยตรง อีกทั้ง โครงการยังมีทำเลที่อยู่ใกล้กับรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) สถานีสุขุมวิท ซึ่งเป็น สถานีหลักที่มีทางเชื่อมต่อโดยตรงกับรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) สถานีเอโศก โดยอยู่ห่างจากที่ตั้งของโครงการเพียง 1 สถานีรถไฟฟ้า บีทีเอส (BTS) หรือคิดเป็นเพียงประมาณ 1.2 กิโลเมตรจากโครงการ และยังใกล้กับทางด่วนต่างๆ ซึ่งทำให้การเดินทางเป็นไปได้ ง่ายสะดวก





รายละเอียดการลงทุน	
ลักษณะการลงทุน	- สิทธิการเช่าพื้นที่ระยะยาวบางส่วนในโครงการกิริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ - พื้นที่ส่วนสำนักงานให้เช่าของอาคารสำนักงานกิริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ (ชั้น 15 ถึงชั้น 42 และชั้น 43 บางส่วน) และพื้นที่เช่าร้านค้าปลีก (ชั้น M) - พื้นที่ส่วนกลางส่วนสำนักงาน เช่น พื้นที่บันไดหนีไฟ พื้นที่ลิฟท์ พื้นที่ทางเดินส่วนสำนักงาน และพื้นที่ลิบบัสส่วนสำนักงาน เป็นต้น - พื้นที่จอดรถส่วนสำนักงาน (ซึ่งตั้งอยู่ในอาคารเดอะวอเตอร์พอลควอเทียร์ ชั้น 2M ชั้น 3 และชั้น 3M) - พื้นที่สำหรับงานระบบสาธารณูปโภคของส่วนสำนักงาน (ซึ่งเป็นพื้นที่บางส่วนภายในอาคารเดอะวอเตอร์พอลควอเทียร์ และอาคารสำนักงานกิริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์) รวมถึงระบบสาธารณูปโภคของส่วนที่ใช้ประโยชน์ร่วมกับศูนย์การค้า ดี เอ็มควอเทียร์ (ซึ่งตั้งอยู่ในอาคารเดอะวอเตอร์พอลควอเทียร์ บริเวณบางส่วนของชั้น BB ชั้น B ชั้น G และชั้น 5M) - กรรมสิทธิ์ในสิทธิการเช่าพื้นที่เกี่ยวกับโครงการกิริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ได้แก่ กรรมสิทธิ์ในสิทธิการเช่าประเภทงานระบบสาธารณูปโภคในส่วนของอาคารสำนักงาน และส่วนที่ใช้ประโยชน์ร่วมกับศูนย์การค้า ดี เอ็มควอเทียร์ รวมถึงกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง
ระยะเวลาลงทุน	ประมาณ 26 ปี 9 เดือน นับจากวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า โดยสิทธิการเช่าจะสิ้นสุดในวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2587
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	18 มกราคม 2561
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	6,668,789,000 บาท
ราคาประเมินของทรัพย์สิน ณ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2565	6,366,000,000 บาท (ประเมินโดย บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด)

ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
ที่ตั้ง	689 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	โครงการอาคารสำนักงานกิริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ตั้งอยู่บนที่ดิน 13 ไร่ 32 ตารางวา ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท กิริชบุรี จำกัด
เจ้าของกรรมสิทธิ์อาคาร	อาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท กิริชบุรี จำกัด
ประเภทการใช้งาน	อาคารสำนักงานให้เช่า
พื้นที่รวม (Gross Floor Area)	94,853 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่สำนักงานให้เช่า พื้นที่ส่วนกลางส่วนสำนักงาน พื้นที่จอดรถส่วนสำนักงาน พื้นที่สำหรับวางงานระบบสาธารณูปโภค และพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ
พื้นที่เช่าสุทธิ (Net Leasable Area)	49,454 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ห้องสำนักงานให้เช่า 49,158 ตารางเมตร พื้นที่ระเบียง และพื้นที่โถงทางเดินที่ปล่อยให้ผู้เช่า เช่าพื้นที่ 232 ตารางเมตร และพื้นที่ร้านค้าปลีกให้เช่า 64 ตารางเมตร
ปีที่สร้างเสร็จ	ปี 2558
ลักษณะจัดหาผลประโยชน์	จัดหาผลประโยชน์ด้วยการให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย และให้บริการที่เกี่ยวข้องการให้เช่าทรัพย์สินที่เช่า
ประเภทของกลุ่มลูกค้า	กลุ่มผู้เช่าที่มีความหลากหลายทั้งในด้านของประเภทธุรกิจหรือบริการ
ข้อจำกัดหรือภาระผูกพัน	ภายใต้สัญญาถ้อยเงิน กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนด

มูลค่าที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้าย

ทรัพย์สินมีการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้าย ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2565 โดยบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นวิธีหลักในการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่า จากความสามารถในการสร้างรายได้ในอนาคต โดยคำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดที่จะเกิดขึ้นจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ในอนาคต และใช้การวิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดด้วยอัตราคิดลดที่เหมาะสม ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่ามูลค่าทรัพย์สินใดๆ จะเท่ากับมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินนั้นๆ โดยการคิดลดผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตให้กลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน

สรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ดังนี้

รายละเอียด	สิทธิการเช่าพื้นที่ระยะยาวบางส่วนในอาคารสำนักงานและกรรมสิทธิ์ในสิ่งหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์
ผู้ประเมิน	บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)
ระยะเวลาที่ใช้ในการประเมินมูลค่า	22 ปี 4 เดือน นับจากวันที่ประเมินจนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2587 (ตามระยะเวลาสิทธิการเช่าคงเหลือ)
วันที่ประเมิน	1 มิถุนายน พ.ศ. 2565
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	6,366,000,000 บาท (หกพันสามร้อยหกสิบล้านบาทถ้วน)
สมมติฐานที่สำคัญ	
อัตราค่าเช่าพื้นที่และอัตราการปรับค่าเช่าตั้งแต่ปี 2565	- พื้นที่สำนักงาน 1,070 บาท/ตารางเมตร/เดือน สำหรับพื้นที่ว่าง และ ปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 ทุกปี - พื้นที่ระเบียง 445 บาท/ตารางเมตร/เดือน สำหรับพื้นที่ว่าง และ ปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 ทุกปี - พื้นที่ร้านค้าปลีก 1,650 บาท/ตารางเมตร/เดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.5 ทุกปี)
อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	- พื้นที่สำนักงาน : ปีที่ 1-2 = 90% - 95% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด - ปีที่ 3 เป็นต้นไป = 97.0% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด - พื้นที่ร้านค้าปลีก : 100% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด
สมมติฐานที่สำคัญ	
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 8.50

หมายเหตุ :

ค่าสาธารณูปโภคปรับร้อยละ 2 ต่อปีนับตั้งแต่ประมาณการปี 2565 ค่าใช้จ่ายสำรองสำหรับปรับปรุงอาคาร อยู่ที่ร้อยละ 3 ของรายได้รวม และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ระบุอัตราไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2. อาคารสำนักงานริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค

อาคารสำนักงานริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค เป็นอาคารสำนักงานบนถนนสุขุมวิทใกล้สี่แยกบางนา ซึ่งถูกพัฒนาขึ้นโดยเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ Mixed-Use ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค (โครงการ BITEC) โดยโครงการ BITEC ประกอบไปด้วย ศูนย์แสดงสินค้า ศูนย์การประชุม และอาคารสำนักงาน ซึ่งการลงทุนของกองทรัสต์ในการลงทุนในสิทธิการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค รวมถึงการเช่ารับโอนกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภคบางส่วน และสิ่งหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินงานอาคารสำนักงาน โดยกองทรัสต์ไม่เข้าลงทุนในพื้นที่ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค และพื้นที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันระหว่างอาคารสำนักงานและศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค และกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภคที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันทั้งนี้กองทรัสต์มีการจัดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินหรือบนอาคารสำหรับระบบสาธารณูปโภคที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ในระยะยาว



ภาพอาคารสำนักงานกรีฑาเวอร์ แอท ไบเทค



ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม

อาคารสำนักงานกรีฑาเวอร์ แอท ไบเทคตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิทใกล้สี่แยกบางนา และตั้งอยู่ห่างจากสถานี รถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) บางนา เพียง 150 เมตร โดยมีทางเดิน Sky walk เชื่อมต่อเข้าสู่ตัวอาคารสำนักงานกรีฑาเวอร์ แอท ไบเทค ผ่านบริเวณชั้น 2 ของโครงการศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค และเชื่อมต่อยัง Lobby ของอาคารสำนักงานที่อยู่บริเวณชั้น G ได้โดยตรง อีกทั้งที่ตั้งของโครงการยังห่างจากบริเวณชั้นลงทางด่วนเพียง 100 เมตร และเชื่อมต่อไปยังทางพิเศษสายต่างๆ อาทิ ทางพิเศษฉลองรัช ทางพิเศษเฉลิมมหานคร ทางพิเศษบูรพาวิถี การเดินทางโดยการสัญจรทางรถยนต์จึงมีความสะดวกสบายเช่นกัน

แผนที่ผังโครงการ



รายละเอียดการลงทุน	
ลักษณะการลงทุน	- สิทธิการเข้าพื้นที่ระยะยาวบางส่วนในโครงการกรีฑาเวเวอร์ แอท ไบเทค - พื้นที่ส่วนสำนักงานให้เช่าของอาคารสำนักงานกรีฑาเวเวอร์ แอท ไบเทค (ชั้น 10 ถึงชั้น 28 และชั้น 9 บางส่วน) และพื้นที่เช่าร้านค้าปลีก (ชั้น G) - พื้นที่ส่วนกลางส่วนสำนักงาน เช่น พื้นที่ทางเดินส่วนสำนักงาน พื้นที่ลิฟต์ส่วนสำนักงาน พื้นที่โถงลิฟท์ และ ห้องน้ำ เป็นต้น รวมถึงพื้นที่ชั้น 29 และชั้นคาเฟ่ - พื้นที่จอดรถส่วนอาคารสำนักงานกรีฑาเวเวอร์ แอท ไบเทค ชั้น B1, B2 และ B3 - พื้นที่ตั้งงานระบบบางส่วนของอาคารสำนักงานกรีฑาเวเวอร์ แอท ไบเทค - กรรมสิทธิ์ในสิ่งหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการกรีฑาเวเวอร์ แอท ไบเทค - กรรมสิทธิ์ในสิ่งหาริมทรัพย์ประเภทงานระบบอาคารที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการในส่วนของอาคารสำนักงาน ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ระบบไฟฟ้า (ยกเว้นสถานีไฟฟ้าย่อย) ระบบสุขาภิบาล (ยกเว้นระบบบำบัดน้ำเสีย และถังเก็บน้ำประปา) ระบบการสื่อสาร ระบบลิฟต์โดยสารและบันไดเลื่อน ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย (บางส่วน) ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบจัดการและควบคุมอาคารอัตโนมัติ (Building Automation System) - กรรมสิทธิ์ในสิ่งหาริมทรัพย์ประเภทงานระบบอาคารในส่วนของที่จอดรถของอาคารสำนักงาน - กรรมสิทธิ์ในอุปกรณ์ต่างๆ ที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งอาคารสำนักงาน หรือการประกอบธุรกิจ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการกรีฑาเวเวอร์ 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. 2565	2,910,000,000 บาท (ประเมินโดย บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด)

ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
ที่ตั้ง	4345 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขตบางนา จังหวัดกรุงเทพมหานคร
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	โครงการอาคารสำนักงานกรีฑาเวเวอร์ แอท ไบเทค ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ บริษัท ปรีณกร จำกัด
เจ้าของกรรมสิทธิ์อาคาร	อาคารสำนักงานกรีฑาเวเวอร์ แอท ไบเทค เป็นกรรมสิทธิ์ของ บริษัท ปรีณกร จำกัด
ประเภทการใช้งาน	อาคารสำนักงานให้เช่า
พื้นที่รวม (Gross Floor Area)	70,741 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ห้องสำนักงานให้เช่า พื้นที่ส่วนกลางส่วนสำนักงาน พื้นที่จอดรถส่วนสำนักงาน พื้นที่สำหรับวางงานระบบสาธารณูปโภค และพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ
พื้นที่เช่าสุทธิ (Net Leasable Area)	32,072 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ห้องสำนักงานให้เช่า 31,918 ตารางเมตร และพื้นที่ร้านค้าปลีกให้เช่า 154 ตารางเมตร
ปีที่สร้างเสร็จ	ปี 2560
ลักษณะจัดหาผลประโยชน์	จัดหาผลประโยชน์ด้วยการให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย และให้บริการที่เกี่ยวข้องการให้เช่าทรัพย์สินที่เช่า
ประเภทของกลุ่มลูกค้า	กลุ่มผู้เช่าที่มีความหลากหลายทั้งในด้านของประเภทธุรกิจหรือบริการ
ข้อจำกัดหรือภาระผูกพัน	ภายใต้สัญญาถัวเงิน กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การชำระอัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนด



มูลค่าที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้าย

ทรัพย์สินมีการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้าย ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2565 โดยบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นวิธีหลักในการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่า จากความสามารถในการสร้างรายได้ในอนาคต โดยคำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดที่จะเกิดขึ้นจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ในอนาคต และใช้การวิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดด้วยอัตราคิดลดที่เหมาะสม ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่ามูลค่าทรัพย์สินใดๆ จะเท่ากับมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินนั้นๆ โดยการคิดลดผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตให้กลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน

สรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ดังนี้

รายละเอียด	สิทธิการเช่าพื้นที่ระยะยาวบางส่วนในอาคารสำนักงานและกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการกรีฑาเวิลด์ แอค ไทยแลนด์
ผู้ประเมิน	บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)
ระยะเวลาที่ใช้ในการประเมินมูลค่า	28 ปี 2 เดือน นับจากวันที่ประเมินจนถึงสิ้นสุดวันที่ 19 สิงหาคม พ.ศ. 2593 (ตามระยะเวลาสิทธิการเช่าคงเหลือ)
วันที่ประเมิน	1 มิถุนายน พ.ศ. 2565
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	2,910,000,000 บาท (สองพันเก้าร้อยสิบล้านบาทถ้วน)
สมมติฐานที่สำคัญ	
อัตราค่าเช่าพื้นที่ และอัตราค่าเช่าพื้นที่ปรับค่าเช่าตั้งแต่ปี 2565	- พื้นที่สำนักงาน 740 บาท/ตารางเมตร/เดือน สำหรับพื้นที่ว่าง และ ปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 ทุกปี - พื้นที่ร้านค้าปลีก 350 บาท/ตารางเมตร/เดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 ทุกปี) - พื้นที่เก็บของ 330 บาท/ตารางเมตร/เดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 ทุกปี)
สมมติฐานที่สำคัญ	
อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)	- พื้นที่สำนักงาน : ปีที่ 1 = 95% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ปีที่ 2 เป็นต้นไป = 97.0% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด - พื้นที่ร้านค้าปลีก : 100% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด - พื้นที่เก็บของ : 100% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.0

หมายเหตุ :

ค่าสาธารณูปโภคปรับร้อยละ 2 ต่อปีนับตั้งแต่ประมาณการปี 2565 ค่าใช้จ่ายสำรองสำหรับปรับปรุงอาคาร อยู่ที่ร้อยละ 3 ของรายได้รวม และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ระบุอัตราไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนแล้ว พบว่า รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีความเหมาะสม เป็นไปตามประเภทของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ สมมติฐานที่ใช้ประเมินมูลค่าไม่พบสิ่งที่ทำให้สมมติฐานไม่มีความสมเหตุสมผลอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สินเมื่อเทียบกับผลประโยชน์ในอดีต และสอดคล้องกับภาพรวมของตลาดอาคารสำนักงาน

อย่างไรก็ตาม ผลการประกอบกิจการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่างๆ อาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เนื่องจากสมมติฐานของผู้ประเมินฯ ตั้งอยู่บนปัจจัยสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจซึ่งได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ต่างๆ ที่เกิดขึ้น ณ วันที่พิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังนั้น หากมีการเปลี่ยนแปลงในอนาคต อาจส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินพิจารณาไว้อาจเปลี่ยนแปลงได้



รายละเอียดเกี่ยวกับการได้มาและจำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สินหลักในรอบระยะเวลาบัญชี

รายละเอียดเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี

กองทรัสต์ไม่มีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักในรอบระยะเวลาบัญชีวันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2565

รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี

กองทรัสต์ไม่มีการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักในรอบระยะเวลาบัญชีวันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2565





นโยบายการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม โดยจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงิน หรือการก่อภาระผูกพันตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ต้องเป็นการกู้ยืมเงิน หรือการก่อภาระผูกพันเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

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

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

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

ซึ่งการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนนั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับประโยชน์จากต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ ที่ต่ำลงเมื่อเทียบกับการลงทุนในทรัพย์สินโดยใช้เงินที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่นักลงทุนเพียงอย่างเดียว โดยอัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ต้องชำระในการกู้ยืมเงินในครั้งนี้อยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับอัตราการกู้ยืมเงินของลูกค้าชั้นดีที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของตนที่ประกอบธุรกิจสำนักงานให้เช่า และอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน

วิธีการกู้ยืมเงิน

ทางกองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

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

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ให้ความหมายรวมถึง การกู้ยืมเงินของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นตามหลักเกณฑ์บริษัทที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อม การกู้ยืมเงินของผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น หรือการกู้ยืมเงินของทรัสต์ที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยอ้อมด้วย

ข้อจำกัดในการกู้ยืม

ในการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ไม่ว่าด้วยวิธีการใดจะต้องไม่มีลักษณะ ดังนี้

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

การก่อการะผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

การก่อการะผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ สามารถกระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ดังต่อไปนี้

- 1) การก่อการะผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศที่ ทค. 49/2555 รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญานี้ และตามที่กฎหมายกำหนด
- 2) การก่อการะผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

การกู้ยืมเงินหรือการก่อการะผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

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



ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

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

ตารางสรุปรายละเอียด เงื่อนไข การกู้ยืมเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ กิจการออฟฟิศ

ผู้ให้กู้	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด กระทำการแทนในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กิจการออฟฟิศ
เงินกู้ (ล้านบาท)	เงินกู้ที่ 1 ประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,720 ล้านบาทเพื่อใช้สำหรับชำระคืนเงินกู้ยืมเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก เงินกู้ที่ 2 ประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 700 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนจากการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 เงินกู้ที่ 3 ประเภทหนังสือค้ำประกัน ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนจำนวน 4 ล้านบาท เพื่อใช้ค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก ต่อการไฟฟ้านครหลวง
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยในอัตรา MLR (Minimum Loan Rate) ลบอัตราร้อยละที่ระบุตามสัญญากู้ยืมเงิน
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้	ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ไม่เกิน 5 ปีนับแต่วันเบิกถอนเงินกู้ครั้งแรก
การชำระเงินต้นของวงเงิน	ชำระคืนโดยการทยอยชำระและ/หรือครั้งเดียวทั้งจำนวนตามที่ระบุในสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน ซึ่งคู่สัญญาตกลงกัน อย่างไรก็ตามยอดเงินกู้คงค้างจะถูกชำระ ณ วันครบกำหนดอายุสัญญากู้ยืมเงินในปีที่ 5 บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่างๆ โดยคำนึงถึงสภาวะแวดล้อมทางเศรษฐกิจ ณ ขณะนั้น เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ เช่น การเสนอขายหุ้นกู้ การกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน เพื่อชำระคืนหนี้เดิม (Refinancing) เป็นต้น
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
หลักประกันการกู้ยืมวงเงินกู้ที่ 1	1. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาเช่าพื้นที่โครงการกสิกรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ 2. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนงานระบบ หรือระบบสาธารณูปโภค เครื่องมือ รวมถึงอุปกรณ์ต่างๆ และ/หรือสิทธิเรียกร้องภายใต้สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์โครงการกสิกรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ 3. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาให้บริการพื้นที่ส่วนกลาง 4. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาให้บริการสาธารณูปโภค 5. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาให้บริการพื้นที่จอดรถ 6. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ 7. การสละสิทธิหลังกรมธรรม์ประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท (Property All Risk Insurance) และกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของโครงการกสิกรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ยกเว้นประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก โดยระบุชื่อผู้ให้กู้เป็นผู้รับประโยชน์ร่วม (Co-Beneficiary) และ/หรือ เป็นผู้เอาประกันร่วม (Co-Insured)

หลักประกันการกู้ยืมเงินกู้ที่ 2	1. การก่อหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาเช่าพื้นที่โครงการกรีฑาเวเวอร์ แอท ไบเทค 2. การก่อหลักประกันทางธุรกิจบนงานระบบ หรือระบบสาธารณูปโภค เครื่องมือ รวมถึงอุปกรณ์ต่างๆ และ/หรือสิทธิเรียกร้องภายใต้สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์โครงการกรีฑาเวเวอร์ แอท ไบเทค 3. การก่อหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญารับบริการพื้นที่ส่วนกลาง 4. การก่อหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาให้บริการสาธารณูปโภค 5. การก่อหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาให้บริการพื้นที่จอดรถ 6. การก่อหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ 7. การสกลหลังกรมธรรม์ประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท (Property All Risk Insurance) และกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของโครงการกรีฑาเวเวอร์ แอท ไบเทค ยกเว้นประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก โดยระบุชื่อผู้ให้กู้เป็นผู้รับประโยชน์ร่วม (Co-Beneficiary) และ/หรือ เป็นผู้เอาประกันร่วม (Co-Insured) นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกันทางธุรกิจ และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งคู่สัญญาจะได้ตกลงกัน “การก่อหลักประกันทางธุรกิจ” หมายถึง การตราทรัพย์สินเพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้ตามพระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ. 2558 ซึ่งสิทธิเรียกร้องสามารถนำมาเป็นหลักประกันได้ รวมถึง สิทธิเรียกร้องที่จะได้รับเงินค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง และสิทธิในเงินฝากในบัญชีที่เกี่ยวข้อง และผู้ให้กู้จะบังคับหลักประกันได้ เมื่อมีเหตุบังคับหลักประกัน ตามที่ระบุไว้ในสัญญาหลักประกัน รวมถึงเหตุผิดสัญญาภายใต้สัญญาเงินกู้ (อาทิเช่น ผู้กู้ไม่ชำระหนี้เงินที่ถึงกำหนด ผู้กู้ผิดข้อปฏิบัติภายใต้เอกสารทางการเงิน รวมทั้งผู้กู้ล้มละลาย เป็นต้น) และ ผู้ให้กู้ได้มีหนังสือแจ้งเหตุบังคับหลักประกันแก่คู่สัญญา ตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ
--	---

ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินจะช่วยให้เกิดประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นรายละเอียดดังตาราง

จำนวนเงินต้นคงค้าง	2,420,000,000 บาท
มูลค่าสินทรัพย์รวม	10,081,475,225 บาท
อัตราส่วนหนี้สินเงินกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม	ร้อยละ 24
การปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินของสัญญากู้ยืมเงิน (Financial Covenants)	กองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงิน ตามที่ระบุไว้ในสัญญา



ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหา ผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

ในปี 2565 ภาพรวมสถานการณ์ COVID-19 มีแนวโน้มคลี่คลายมากขึ้น เนื่องจาก อัตราการได้รับวัคซีนเพื่อสร้างภูมิคุ้มกันโรคของประชากรในประเทศไทยมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น โดยรายงานแนวโน้มธุรกิจของธนาคารแห่งประเทศไทย รายงานภาวะธุรกิจในช่วงปี 2565 ที่ผ่านมามีแนวโน้มว่า ในช่วงไตรมาสที่ 1 ปี 2565 ความกังวลจากการแพร่ระบาดของเชื้อ COVID-19 สายพันธุ์ Omicron ยังคงมีอยู่ เนื่องจาก หากการแพร่ระบาดมีความรุนแรงกว่าสายพันธุ์ Delta อาจทำให้เกิดการล็อกดาวน์อีกครั้ง ทั้งนี้ธุรกิจโดยรวมขยายตัวเล็กน้อยจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เนื่องจาก ภาคธุรกิจโดยรวมได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 สายพันธุ์ Omicron น้อยกว่าสายพันธุ์ Delta ระลอกก่อน โดยใน ไตรมาสที่ 2 ปี 2565 ตัวเลขการขยายตัวทางเศรษฐกิจ ปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่ 1 รายได้รวมภาคธุรกิจปรับตัวดีขึ้น ตามกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ทยอยฟื้นตัวและภาครัฐบาลผ่อนคลายมาตรการรับมือโรคระบาด อนุญาตให้มีการทำกิจกรรมนอกบ้านเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ประชาชนเริ่มทำกิจกรรมนอกบ้าน และมีการกลับไปทำงานตามปกติมากขึ้น รวมทั้งนโยบายเปิดประเทศ ในช่วงเดือนมิถุนายน ส่งผลดีต่อรายได้ภาคการท่องเที่ยวและภาคบริการ ภาคอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ต่อมา ในไตรมาสที่ 3 ปี 2565 ทุกภาคธุรกิจขยายตัวมากขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการเปิดประเทศ แต่หากเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ธุรกิจยังทรงตัว เนื่องจาก ปัจจัยเรื่องต้นทุนในการทำธุรกิจ ราคาพลังงานและวัตถุดิบเพิ่มสูงขึ้นจากผลกระทบของสงครามรัสเซีย-ยูเครน ส่งผลต่อปัญหา Supply disruption และกระทบต่อความผันผวนของราคาสินค้าโภคภัณฑ์ ค่าขนส่ง และค่าครองชีพ อีกทั้ง ภาวะเงินเฟ้อและนโยบายการขึ้นดอกเบี้ยเพื่อรับมือกับภาวะเศรษฐกิจถดถอย ยังคงกดดันการฟื้นตัวของธุรกิจโดยรวม และในไตรมาสที่ 4 ปี 2565 ไตรมาสสุดท้ายของปี ภาพรวมเศรษฐกิจขยายตัวขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า และ ไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยเป็นผลมาจากการเปิดประเทศเต็มรูปแบบ การฟื้นตัวของเศรษฐกิจ และมาตรการสนับสนุนจากภาครัฐ โดยภาคบริการ และการค้า ปรับตัวดีขึ้น จากการเข้าสู่ช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว และจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเพิ่มมากขึ้น เช่นเดียวกับภาคการผลิตที่ปรับตัวดีขึ้น ตามกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ทยอยกลับสู่ภาวะปกติ ทั้งนี้ ต้นทุนในการทำธุรกิจยังอยู่ในระดับสูง โดยเพิ่มขึ้น จากราคา ปัจจัยการผลิต และค่าขนส่ง ขณะที่การส่งผ่านต้นทุนไปยังราคาทำได้จำกัด เนื่องจากกำลังซื้อที่ยังอ่อนแอ ส่งผลให้กำไรของธุรกิจลดลง

ขณะที่อัตราดอกเบี้ยนโยบายในระหว่างปี 2565 คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) มีมติยังคงอัตราดอกเบี้ยอยู่ที่ร้อยละ 0.50 ต่อปี ในช่วงครึ่งปีแรก โดยในช่วงครึ่งปีหลังได้มีการประกาศปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายทั้งสิ้นสามครั้ง ครั้งแรก จากร้อยละ 0.50 เป็นร้อยละ 0.75 ต่อปี จากการประชุมครั้งที่ 4/2565 ในวันที่ 10 สิงหาคม 2565 โดยให้ผลทันที ครั้งที่สอง จากร้อยละ 0.75 เป็นร้อยละ 1.00 ต่อปี จากการประชุมครั้งที่ 5/2565 ในวันที่ 28 กันยายน 2565 และ ครั้งที่สาม จากร้อยละ 1.00 เป็นร้อยละ 1.25 ต่อปี จากการประชุมครั้งที่ 6/2565 ในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2565 ทำให้ในสิ้นปี 2565 อัตราดอกเบี้ยนโยบาย อยู่ที่ร้อยละ 1.25 ต่อปี จากที่ต้นปี อยู่ที่ร้อยละ 0.50 ต่อปี โดยจากรายงานผลการประชุมร่วมกันระหว่างคณะกรรมการนโยบายการเงินและคณะกรรมการนโยบายสถาบันการเงินเมื่อวันที่ 06 ธันวาคม 2565 พบว่าทาง กนง. ประเมินระบบการเงินโลกมีแนวโน้มที่จะเผชิญกับความเสถียรภาพเพิ่มขึ้นในระยะข้างหน้าและอาจเห็นการเปลี่ยนแปลงอย่างฉับพลันในตลาดการเงินที่ส่งผลกระทบเป็นวงกว้างได้ จากปัจจัยหลายด้าน ทั้งเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัว รวมทั้งภาวะการเงินโลกที่ธนาคารกลางทั่วโลกปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายโดยพร้อมเพรียงกันเพื่อดูแลเงินเฟ้อ ส่งผลต่อความเปราะบางทางการเงินที่สูงขึ้นจากหนี้ของทั้งภาครัฐและเอกชนที่เพิ่มมากขึ้น รวมไปถึงปัจจัยด้านราคาสินทรัพย์เสี่ยงที่มีความผันผวนสูง และ ระบบการเงินโลกที่ซับซ้อนขึ้นจากผู้ประกอบธุรกิจทางการเงินที่มีใช้สถาบันการเงิน (non-bank) ทั้งนี้ สำหรับเศรษฐกิจไทย กนง.รายงานว่า ยังมีแนวโน้มฟื้นตัวได้ต่อเนื่อง ขณะที่อัตราดอกเบี้ยนโยบายเพิ่มขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป สอดคล้องกับบริบททางเศรษฐกิจ ระดับการก่อหนี้ของภาครัฐบาล ธนาคารพาณิชย์ (ธพ.) และธุรกิจ

เอกชน ทั้งจากแหล่งในประเทศและต่างประเทศอยู่ในระดับต่ำ เงินสำรองระหว่างประเทศของไทยอยู่ในระดับสูงเมื่อเทียบกับหลายประเทศ ที่ประชุมประเมินว่า ระบบการเงินไทยในปัจจุบันยังมีเสถียรภาพ อย่างไรก็ตาม ยังคงให้ความสำคัญกับการติดตามดูแลความเสี่ยงที่มีนัยต่อเสถียรภาพระบบการเงินไทยใน 2 ประเด็น คือ ความสามารถในการชำระหนี้ของภาคครัวเรือน รวมถึงผู้ประกอบการรายย่อยบางกลุ่มอาจต้องลงหากเศรษฐกิจโลกเข้าสู่ภาวะถดถอย และ ความผันผวนของราคาสินทรัพย์เสี่ยงในตลาดการเงินและต้นทุนการระดมทุนของภาคธุรกิจที่อาจปรับสูงขึ้นจากภาวะการเงินโลกที่ตึงตัว โดยภาพรวมเศรษฐกิจไทยจากรายงานเศรษฐกิจของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (Office of The National Economic and Social Development Council; NESDB) พบว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2565 ขยายตัวร้อยละ 2.6 เร่งตัวขึ้นจากร้อยละ 1.5 ในปี 2564 โดยมูลค่าการส่งออก การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.5 ร้อยละ 6.3 และ ร้อยละ 2.3 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 6.1 และดุลบัญชีเดินสะพัดขาดดุลร้อยละ 3.4 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศ (Gross Domestic Product, GDP)

สำหรับปี 2566 NESDB คาดว่าแนวโน้มเศรษฐกิจไทยจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.7 ถึง 3.7 โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญประกอบด้วย (1) การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว (2) การขยายตัวของการลงทุนทั้งภาคเอกชนและภาครัฐ (3) การขยายตัวในเกณฑ์ดีต่อเนื่องของการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน และ (4) การขยายตัวในเกณฑ์ดีของภาคเกษตร ทั้งนี้ คาดว่าการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน จะขยายตัวร้อยละ 3.2 ส่วนการลงทุนภาคเอกชนและการลงทุนภาครัฐขยายตัวร้อยละ 2.1 และร้อยละ 2.7 ตามลำดับ และมูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์สหรัฐอเมริกา ลดลงร้อยละ 1.6 อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ ในช่วงร้อยละ 2.5 ถึง 3.5 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 1.5 ของ GDP

ล่าสุดในเดือนกุมภาพันธ์ 2566 อัตราดอกเบี้ยนโยบายอยู่ที่ร้อยละ 1.50 ต่อปี เนื่องจากผลการประชุมของคณะกรรมการนโยบายการเงินของไทย ครั้งที่ 1/2566 ในวันที่ 25 มกราคม 2566 มีมติเป็นเอกฉันท์ให้ขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายร้อยละ 0.25 ต่อปี จากร้อยละ 1.25 เป็นร้อยละ 1.50 ต่อปี โดยให้มีผลทันที

ภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ส่วนพาณิชย์กรรมประเภทอาคารสำนักงาน

ภาพรวมของอาคารสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานครในปี 2565 ความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานใหม่มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นตั้งแต่ในช่วงไตรมาสที่ 2 ของปีและคาดการณ์เติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งส่วนใหญ่ยังคงเกิดจากบริษัทต่างชาติ กลุ่มบริษัทสินค้าอุปโภคบริโภค ธุรกิจการบิน และกลุ่มบริษัทการตลาดออนไลน์ ซึ่งบริษัทดังกล่าวยังคงมองหาพื้นที่สำนักงานใหม่ในพื้นที่ใจกลางเมือง รวมถึงพื้นที่รอบใจกลางเมืองที่สามารถเดินทางได้อย่างสะดวก อย่างไรก็ตาม จากบทสรุปอาคารสำนักงาน ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2565 ของ บริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด ระบุว่าอุปทานพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ ยังคงปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากการเปิดตัวโครงการอาคารสำนักงานใหม่ 3 โครงการ และพบว่ามีการก่อสร้างอาคารสำนักงานมากกว่า 5 โครงการ เลื่อนการเปิดตัวออกไปเนื่องจากการก่อสร้างที่ล่าช้ากว่ากำหนด แนวโน้มการทำงานนอกพื้นที่และเลือกใช้บริการของโคเวิร์คกิ้ง สเปซมีเพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้ความต้องการพื้นที่ของอาคารสำนักงานในอนาคตอาจถูกเปลี่ยนจากพื้นที่ดั้งเดิมไปเป็นพื้นที่ ที่มีความยืดหยุ่นที่มากขึ้น เพื่อตอบสนองความต้องการขององค์กรและสังคมของพนักงานต่อธุรกิจและบุคลากร เช่นเดียวกับรายงานแนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์ของแผนกวิจัย ซีบีอาร์อี ระบุว่า การรับรองตามมาตรฐาน LEED และ WELL กลายเป็นสิ่งจำเป็นสำหรับอาคารสำนักงานใหม่ในการดึงดูดผู้เช่า พื้นที่สำนักงานยังคงถือว่ามีความสำคัญ โดยผู้ให้บริการสถานที่ทำงานแบบยืดหยุ่นกำลังกลายเป็นองค์ประกอบสำคัญของอาคารสำนักงานและเป็นทางเลือกสำหรับผู้เช่า และค่าใช้จ่ายที่สูงในการตกแต่งสำนักงานมีอิทธิพลอย่างมากต่อการตัดสินใจของผู้เช่าว่าจะอยู่ต่อหรือย้ายออก



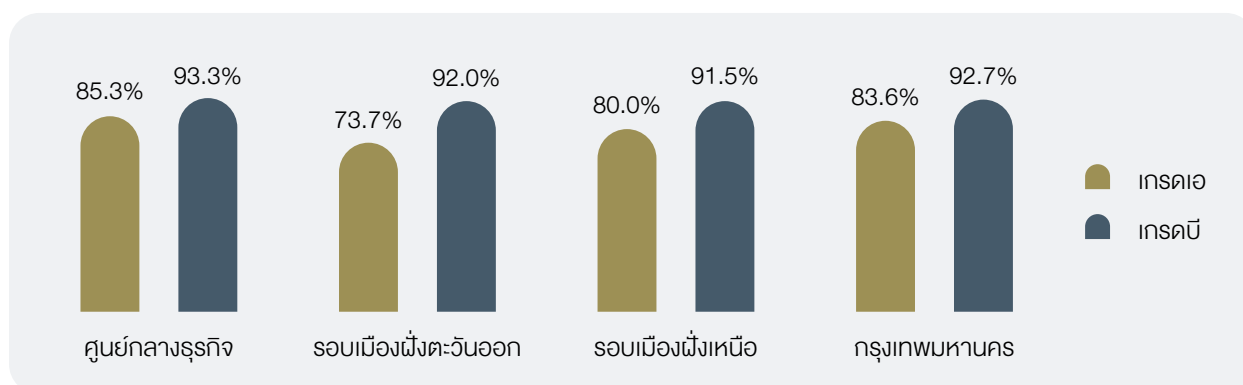
อุปทานของอาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานคร

จากบทวิจัยของบริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด ด้านอุปทานในพื้นที่อาคารสำนักงานสำหรับให้เช่าในเขตกรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาสที่ 4 ปี 2565 มีพื้นที่รวมประมาณ 9.493 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนคิดเป็นร้อยละ 1.1 อันเพิ่มมาจากการเปิดตัวโครงการอาคารสำนักงาน 3 โครงการ ได้แก่ (1) อาคารสำนักงานสีลมเอจ สถานที่ตั้งติดสถานีบีทีเอสศาลาแดงและเอ็มอาร์ทีสีลม พื้นที่สำนักงานให้เช่า 10,670 ตารางเมตร (2) อาคารสำนักงานวานิชเพลส อาร์รี่ อาคารสำนักงานให้เช่าเกรดเอติดริมถนนพหลโยธิน พื้นที่สำนักงานให้เช่า 33,510 ตารางเมตร และ (3) อาคารสำนักงานเอไอเอ อีสต์ เกตเวย์ อาคารสำนักงานให้เช่าเกรดเอ ตั้งอยู่บนถนนบางนา-ตราด พื้นที่สำนักงานให้เช่า 60,200 ตารางเมตร ในขณะที่อาคารสำนักงานอีก 5 แห่ง รวมพื้นที่ให้เช่ากว่า 140,000 ตารางเมตร มีการเลื่อนกำหนดการแล้วเสร็จจากไตรมาสที่ 4 ปี 2565 ออกไป เนื่องจากการก่อสร้างที่ล่าช้ากว่ากำหนด คอลลิเออร์ส ประเทศไทย คาดการณ์ว่าสำหรับในปี พ.ศ. 2566 อาจมีพื้นที่สำนักงานให้เช่าก่อสร้างแล้วเสร็จและเข้าสู่ตลาดใหม่อีกประมาณ 602,876 ตารางเมตร ปี พ.ศ. 2567 คาดการณ์ 532,778 ตารางเมตร และปี พ.ศ. 2568 อีก 150,707 ตารางเมตร คอลลิเออร์ ประเทศไทย พบว่าอุปทานของอาคารสำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพมหานครในช่วง 2 ปีข้างหน้าอีกกว่า 1 ล้านตารางเมตรในอนาคตร้อยละ 67.36 ของพื้นที่สำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างตั้งอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ เช่น พระราม 4 สุขุมวิท สีลม หรือสาทร เป็นต้น และประมาณร้อยละ 32.64 ตั้งอยู่ในเมืองชั้นนอกของกรุงเทพฯ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ

อุปสงค์ของอาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานคร

จากบทวิจัยของบริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด ด้านอุปสงค์ในพื้นที่สำนักงานให้เช่าในเขตกรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาสที่ 4 ปี 2565 พื้นที่สำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพมหานครถูกใช้ไปแล้วกว่า 8.530 ล้านตารางเมตร ส่งผลให้อัตราการเช่าโดยรวม ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ที่ผ่านมามีที่ร้อยละ 89.86 ปรับตัวลดลงจากในช่วงไตรมาสก่อนหน้าร้อยละ 1.08 โดยพบว่าพื้นที่สุขุมวิทยังคงเป็นพื้นที่ ที่มีอัตราการเช่าสูงสุดในย่านศูนย์กลางธุรกิจที่ร้อยละ 92.74 ขณะที่พื้นที่รอบเมืองฝั่งทิศตะวันตกมีอัตราการเช่าสูงสุดในพื้นที่นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจที่ร้อยละ 95.87

กราฟแสดงอัตราการเช่าพื้นที่ของสำนักงานเกรดเอและเกรดบี ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี 2565

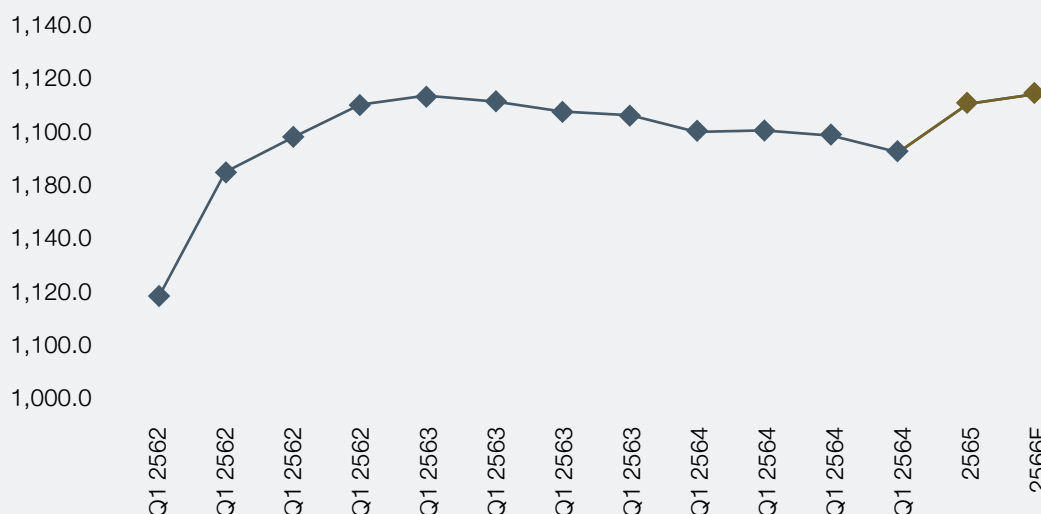
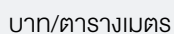


ที่มา : ข้อมูลจากบทวิจัยของบริษัทคอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด

อัตราค่าเช่า

ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยโดยภาพรวมในทุกระดับและพื้นที่ของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.38 มาอยู่ที่ 755.77 บาทต่อตารางเมตรจากในช่วงไตรมาสก่อนหน้า อย่างไรก็ตามราคาเสนอเช่าที่เพิ่มขึ้นมาอย่างต่อเนื่องเกิดจากอุปทานใหม่ที่เข้ามาอย่างต่อเนื่องมีราคาเสนอเช่าที่สูงกว่าราคาเฉลี่ยของตลาด ซึ่งพบว่าราคาเสนอเช่าอาคารสำนักงานเกรดเอในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) มีการปรับตัวจากในช่วงไตรมาสก่อนหน้ามาอยู่ที่ประมาณ 1,113 บาท/ตารางเมตร/เดือน

กราฟแสดงค่าเช่าเสนอขายเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรดเอในกรุงเทพมหานคร



ที่มา : บทวิจัยของบริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด

นโยบายการตลาดและการแข่งขันของโครงการ

จากการเปรียบเทียบอุปทานพื้นที่สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานครเมื่อเทียบกับผลประกอบการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน พบว่า อัตราการเช่าของทรัพย์สินของโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีอัตราการเช่าสูงกว่าอัตราการเช่าอาคารสำนักงานเกรดเอของตลาด อย่างไรก็ตาม ด้วยแนวโน้มของพฤติกรรมของผู้เช่าในอนาคตที่อาจมีการโยกย้ายไปอาคารสำนักงานเพื่อลดต้นทุนหรืออาจย้ายไปสำนักงานสร้างใหม่ ทางผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมด้วยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าควรปรับปรุงสิ่งอำนวยความสะดวกและภาพลักษณ์ของโครงการ ให้สอดคล้องกับแนวทางการพัฒนาที่คำนึงถึงเรื่องสุขภาวะและความยั่งยืนเป็นสิ่งสำคัญที่ช่วยดึงดูดให้เช่าส่วนใหญ่พิจารณาที่จะต่อสัญญาและยังคงเช่าพื้นที่ของโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนต่อไป



การบริหารความเสี่ยง และการกำกับดูแลองค์กร





ปัจจัยความเสี่ยง

1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองกรีสต์

กองกรีสต์อาจเผชิญความเสี่ยงอุปทานของพื้นที่สำนักงานให้เช่าในอนาคต ทั้งจากการเพิ่มขึ้นของอาคารสำนักงานให้เช่าแห่งใหม่นอกเหนือจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งการเพิ่มขึ้นของอุปทานดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อผู้เช่าพื้นที่ย้ายสำนักงานไปอยู่ในอาคารสำนักงานแห่งใหม่ อันจะส่งผลต่ออัตราการเช่าพื้นที่ การต่อรองอัตราค่าเช่าพื้นที่ และผลการดำเนินงานของกองกรีสต์ อย่างไรก็ตามด้วยทำเลที่ตั้งของโครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ตั้งอยู่ในศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร (Central Business District; CBD) สภาพแวดล้อมที่โดดเด่นของโครงการ และตัวอาคารเชื่อมต่อโดยตรงกับระบบขนส่งสาธารณะรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) สถานีพร้อมพงษ์ ทำให้ทรัพย์สินมีความสามารถในการแข่งขันที่เมื่อเปรียบเทียบกับอาคารสำนักงานอื่นสำหรับโครงการริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิทใกล้สี่แยกบางนา อาคารสำนักงานติดกับศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค โดยสามารถเดินทางผ่านทางเดินเชื่อม (Sky Walk) ชั้น 2 ของศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทคเข้าสู่อาคารสำนักงานริชทาวเวอร์ แอท ไบเทคได้โดยตรง และทางเชื่อมดังกล่าวสามารถเชื่อมไปยังระบบขนส่งสาธารณะรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) สถานีบางนา ระยะทาง 150 เมตร และอยู่ใกล้กับทางขึ้นลงทางด่วนและทางพิเศษต่างๆ เช่น ทางพิเศษฉลองรัช ทางพิเศษเฉลิมมหานคร และทางพิเศษบูรพาวิถี

2) ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการผิดนัดชำระค่าเช่าและ/หรือค่าบริการ และ/หรือยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนด และ/หรือการครบกำหนดอายุสัญญาในเวลาที่ใกล้เคียงกัน และ/หรือการต่อสัญญาหรือเข้าทำสัญญาใหม่ภายใต้เงื่อนไขที่กองกรีสต์ ได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่เคยได้รับ

ค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการที่กองกรีสต์จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการจัดเป็นแหล่งรายได้หลักของกองกรีสต์ ทำให้กองกรีสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการผิดนัดชำระค่าเช่าและ/หรือค่าบริการ และ/หรือ ยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนดได้ ทั้งนี้เนื่องด้วยมาหลายสาเหตุ อาทิ ความผันผวนของสภาวะเศรษฐกิจ การเมืองในประเทศ ซึ่งส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจและภาคธุรกิจต่างๆ และหากมีการยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนดและกองกรีสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาเพื่อทดแทนพื้นที่ว่างได้ หรือทรัพย์สินหลักของกองกรีสต์อาจประสบปัญหาการที่สัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการจำนวนมากครบกำหนดอายุในช่วงเวลาเดียวกัน หากผู้เช่าพื้นที่ทั้งหมดหรือบางส่วนไม่ต่ออายุสัญญาไม่ว่าด้วยเหตุผลใดก็ตาม อาจนำไปสู่การมีอัตราพื้นที่ว่างสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ กรณีดังกล่าวย่อมส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองกรีสต์ รวมถึงความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นของกองกรีสต์

นอกจากนี้ในการต่ออายุสัญญาเดิมหรือการเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการใหม่ก็ตาม อาจเกิดเหตุการณ์ที่กองกรีสต์ต้องยินยอมรับเงื่อนไขของสัญญาที่กองกรีสต์อาจได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่เคยได้รับตามสัญญาที่มีอยู่ปัจจุบันโดยอาจเนื่องมาจากอุปสงค์การเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานที่ลดต่ำลง อุปทานพื้นที่เช่าอาคารสำนักงานที่เพิ่มมากขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ หรือภาวะทางเศรษฐกิจอื่นๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าหรือค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่รายย่อยซึ่งกองกรีสต์ไม่อาจควบคุมได้ หากอัตราค่าเช่าพื้นที่และอัตราค่าบริการใหม่เมื่อมีการต่ออายุ หรือเมื่อมีการเข้าทำสัญญาใหม่ต่ำกว่าอัตราที่คาดว่าจะได้รับอย่างมีนัยสำคัญแล้ว ย่อมส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองกรีสต์ รวมถึงความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นของกองกรีสต์ได้เช่นเดียวกัน



ดังนั้น เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการกำหนดและ ทบทวนกลยุทธ์เกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์ มีการจัดหานายหน้าผู้เชี่ยวชาญในการช่วยคัดเลือกผู้เช่ารายใหม่ มีมาตรการการ คัดกรองผู้เช่าที่มีศักยภาพในการดำเนินธุรกิจ โดยพิจารณาความมั่นคงทางการเงิน มีประวัติที่น่าเชื่อถือ และเป็นที่รู้จักและ ได้รับการยอมรับ รวมถึงในสถานะการณ์ปัจจุบันได้เฝ้าระวังสถานการณ์อย่างสม่ำเสมอและประเมินแนวโน้มของการต่อสัญญาเช่า และโอกาสในการยกเลิกสัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่และดำเนินการและใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการรักษารายชื่อผู้เช่าและผู้รับ บริการในสถานะเศรษฐกิจที่ผันผวนและบรรเทาความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกรณีผู้เช่าและผู้รับบริการอาจผิดนัดชำระค่าเช่าและ/หรือ ค่าบริการ และ/หรือ ยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนด และ/หรือการครบกำหนดอายุสัญญาในเวลาที่ใกล้เคียงกัน และ/หรือการต่อสัญญาหรือเช่าทำสัญญาใหม่ภายใต้เงื่อนไขที่กองทรัสต์ได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่เคยได้รับ

อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าและผู้รับบริการตัดสินใจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการในคราวถัดไป ผู้เช่าและผู้รับบริการ จะต้องบอกกล่าวล่วงหน้าโดยแจ้งให้กองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการทราบ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีนโยบาย ในการสำรวจความประสงค์ในการต่ออายุสัญญาของผู้เช่าเป็นระยะเวลาประมาณ 6 เดือนล่วงหน้า ก่อนการสิ้นสุดสัญญาเช่าและ สัญญาบริการ ซึ่งทำให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีระยะเวลาเตรียมการสำหรับการจัดหาผู้เช่ารายใหม่

3) ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับ ความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหา ผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

การบริหารจัดการกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพและประสบความสำเร็จตามเป้าหมายย่อมต้องอาศัยความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ และความชำนาญของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นสำคัญ

สำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยภาพรวม ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการบริหาร จัดการกองทรัสต์ และการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็น ผู้รับผิดชอบหลักในการบริหารจัดการธุรกิจตามปกติของกองทรัสต์และควบคุมการดำเนินงานเพื่อจัดหาผลประโยชน์จาก ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ การที่ผู้จัดการ กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ สถานะการเงินและผลการดำเนินงาน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ความสามารถของผู้จัดการกอง ทรัสต์ในการวางแผนและดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอน หลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งการได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุน ของผู้จัดการกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นจริงจะเป็นไปตามแผนกลยุทธ์ที่วางไว้ หรือสามารถทำได้ภายในเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสมหรือไม่

อนึ่ง สำหรับการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งหรือจะแต่งตั้งให้บริษัทแมนเนจเม้นท์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำหน้าที่ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินหลักที่ลงทุนใน การเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ภายใต้การกำกับดูแล นโยบาย และกลยุทธ์ที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ได้เข้าทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ รับผิดชอบในด้านการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์รวมถึงการจัดหาผลประโยชน์และการประกอบธุรกิจของทรัพย์สิน ดังกล่าวตามนโยบายที่ได้รับจากผู้จัดการกองทรัสต์ อาทิ การหาผู้เช่าพื้นที่สำนักงานรายใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่และ สัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการปัจจุบัน การโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย การจัดการให้มีการบำรุง รักษาหรือพัฒนาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การจัดหาผลประโยชน์ โดยการบำรุงรักษาหรือพัฒนา ทรัพย์สินดังกล่าวจะดำเนินการโดยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ทั้งนี้ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถจัดการทรัพย์สินหลัก ของกองทรัสต์ได้อย่างเหมาะสมตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือหากมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ บุคลากรสำคัญของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่สามารถหาบุคลากรที่มีความสามารถทดแทนกันได้ ย่อมอาจส่ง

ผลกระทบทางลบต่อรายได้หรือค่าเช่าที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ การเงิน มูลค่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ/หรือ ความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระของกองทรัสต์

4) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 อัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์อยู่ที่ประมาณร้อยละ 24.00 โดยมาจากเงินกู้ยืมจากธนาคาร มีมูลค่ารวมกันทั้งสิ้น 2,420 ล้านบาท กองทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงที่เกิดจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยในส่วนที่เป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวอาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุสัญญาเงินกู้ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและ/หรือเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินหรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่นๆ ภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน ผู้ให้กู้ อาจเลือกที่จะดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญาอันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน เช่น กำหนดให้จำนวนใดจำนวนหนึ่งหรือทั้งหมดภายใต้เอกสารทางการเงินใดๆ ถึงกำหนดชำระโดยพลัน หรือใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาหลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมด อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ได้นั้นอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์นั้นมีความสามารถที่จะสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง ประกอบกับกองทรัสต์มีอัตราส่วนการกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวมอยู่ในระดับที่ต่ำ

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

5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศภัย ภัยโจรกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ

ภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศภัย ภัยโจรกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และยังสามารถก่อให้เกิดความสูญเสียหรือเสียหายแก่ชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการในพื้นที่ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ เพื่อเป็นการบรรเทาความเสี่ยงภัยที่อาจเกิดขึ้น กองทรัสต์จึงจัดทำประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่เกิดต่อทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์รวมถึงความคุ้มครองความเสียหายโดยอุบัติเหตุและจากภัยธรรมชาติต่างๆ เช่น ภัยไฟไหม้ ภัยฟ้าผ่า ภัยแผ่นดินไหว อุทกภัย ภัยโจรกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ ไว้สำหรับทรัพย์สิน อย่างไรก็ตามความคุ้มครองของบริษัทประกันภัยมีข้อจำกัดหรือข้อยกเว้นตามกรมธรรม์ประกันภัย โดยไม่ครอบคลุมหรือไม่อาจทำประกันภัย อาทิ ภัยที่เกิดจากการฉ้อโกง ความไม่ซื่อสัตย์ มลภาวะ ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์และอินเทอร์เน็ต ภัยเนื่องจากเชื้อรา ภัยการเคลื่อนไหวที่เกี่ยวกับการเมือง ภัยสงครามและการก่อการร้าย การก่อความไม่สงบของประชาชนถึงขนาดลุกฮือต่อต้านรัฐบาล รวมไปถึงภัยจากไซเบอร์ หรือเกิดจากหรือมีสาเหตุจากโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา หรือการแพร่กระจายของโรคติดต่อที่เป็นอันตราย เป็นต้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารหอสังหาริมทรัพย์ใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการจัดทำประกันให้เหมาะสมภายใต้เงื่อนไขที่ดีที่สุดเพื่อกองทรัสต์



6) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ แม้ว่ากองทรัสต์จะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินดังกล่าวอย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายและสัญญาที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่อัตราเงินชดเชยในกรณีที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสียอันเกิดจากเหตุต่างๆ หรือระยะเวลาการเอาประกันภัยในกรณีธรรมประกันภัยสำหรับการขาดรายได้ของกองทรัสต์ เช่น กรณีธรรมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก ที่กองทรัสต์จะเข้าทำสำหรับการขาดประโยชน์เป็นระยะเวลา 24 เดือน สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อาจไม่ครอบคลุมระยะเวลาที่แท้จริงที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในสินทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้ หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรณีธรรมประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรณีธรรมประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์

ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทรัสต์อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ หรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ดำเนินการจัดทำประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท (Property All Risks Insurance) กองทรัสต์ และ/หรือผู้ให้กู้ เป็นหรือจะเป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและได้รับผลประโยชน์ร่วม ตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) โดยจะกำหนดวงเงินเอาประกันภัยไม่ต่ำกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทนก่อนหักค่าเสื่อมราคา (Full Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าการกำหนดวงเงินประกันภัยไม่ต่ำกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทนก่อนหักค่าเสื่อมราคา (Full Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน ตลอดระยะเวลาการเช่า แม้ว่าอายุของสัญญาเช่าจะเหลือน้อยลง มีความสมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับการลดวงเงินเอาประกันลงตามระยะเวลาการเช่าคงเหลือเพื่อประหยัดค่าเบี้ยประกันภัย เนื่องจากไม่มีผู้ใดสามารถคาดการณ์ได้ว่าความเสียหายดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินของกองทรัสต์จะเกิดขึ้นเมื่อใด และผลกระทบความเสียหายทางเศรษฐกิจแก่กองทรัสต์อาจไม่คุ้มกับการประหยัดค่าเบี้ยประกันภัยที่จะต้องชำระในปีต่างๆ ของระยะเวลาการเช่า อย่างไรก็ตาม เนื่องจากพิจารณาจากกำหนดราคาในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์นั้นดำเนินการโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) แต่การกำหนดวงเงินเอาประกันภัยนั้น ใช้วิธีพิจารณาจากมูลค่าต้นทุนทดแทนก่อนหักค่าเสื่อมราคา (Full Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน กองทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงในกรณีที่มูลค่าสิทธิการเช่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ในขณะที่ทรัพย์สินได้รับความเสียหายอย่างร้ายแรงจนถึงขนาดที่ไม่สามารถดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ต่อไปได้ มีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าเงินชดเชยความเสียหายตามอัตราส่วนที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยโดยพิจารณาจากมูลค่าต้นทุนทดแทนก่อนหักค่าเสื่อมราคา (Full Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน ทำให้กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน เนื่องจากกองทรัสต์อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการและจะดำเนินการให้กองทรัสต์เข้าทำการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) และประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยจะกำหนดวงเงินประกันภัยตามที่กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสมและเพียงพอสำหรับการขาดประโยชน์ของกองทรัสต์ระหว่างการซ่อมแซมทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์หรือก่อสร้างใหม่โดยมีระยะเวลาการคุ้มครองไม่น้อยกว่า 24 เดือน โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผลประโยชน์ภายใต้กรณีธรรมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักดังกล่าว และ/หรือ ดำเนินการให้ผู้ให้กู้เป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและผู้รับผลประโยชน์ร่วม ตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) เพื่อให้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้รับความคุ้มครองจากกรณีธรรมประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก และกรณีธรรมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก

7) ความเสี่ยงของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรีสต์ ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรีสต์ มีค่าใช้จ่ายและการระดมทุนหลายด้าน

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรีสต์ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ได้แก่กฎหมายด้านสุขอนามัย กฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมมลภาวะทางอากาศ มลภาวะทางน้ำ การทิ้งของเสีย การควบคุมมลภาวะทางเสียง ภายใต้กฎหมายเหล่านี้ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ที่ควบคุมการดำเนินการและการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์อาจมีความรับผิดชอบ ซึ่งรวมถึงโทษปรับหรือโทษจำคุกหากฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว นอกจากนี้ กองทรีสต์อาจมีค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าว หากมีการปนเปื้อน หรือเกิดมลภาวะต่างๆ หรือหากไม่สามารถแก้ไขมลภาวะต่างๆ ที่เกิดขึ้น อาจส่งผลให้กองทรีสต์มีความรับผิดชอบ หรืออาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญในการนำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่า

อย่างไรก็ดี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการติดตาม ตรวจสอบคุณภาพน้ำ และมลภาวะอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ กองทรีสต์ยังมีช่องทางรับข้อเสนอแนะ และ/หรือ ข้อร้องเรียน เพื่อให้ผู้ที่อาจจะได้รับความเดือดร้อนรำคาญสามารถติดต่อหรือแจ้งข้อมูลให้กองทรีสต์ทราบเพื่อลดโอกาสและความสูญเสียที่อาจจะเกิดขึ้น และสามารถจัดการความเดือดร้อนรำคาญนั้นได้ทันเวลาที่

8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ในประเทศไทย และ/หรือการแก้ไขกฎหมาย กฎ หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง ซึ่งไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของกองทรีสต์ หรือต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรีสต์

ผลการดำเนินงานและการจ่ายผลตอบแทนของกองทรีสต์ อาจได้รับผลกระทบ จากการมีผลบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ในประเทศไทย หรือการปรับปรุงมาตรฐานรายงานทางการเงิน รวมถึงการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แผนนโยบาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ซึ่งอาจทำให้กระทบต่อการคิดคำนวณงบการเงินและผลดำเนินงานของกองทรีสต์ และอาจกระทบต่อการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรีสต์ อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการติดตามการมีผลบังคับใช้ เปลี่ยนแปลง แก้ไข ของมาตรฐานทางการเงิน มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กฎระเบียบที่เกี่ยวข้องต่างๆ รวมถึงศึกษาแนวทางปฏิบัติเพื่อเตรียมความพร้อม และวางแผนการดำเนินงานให้สอดคล้องกับมาตรฐาน และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

9) ความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดินจากหน่วยงานของรัฐ

กองทรีสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนที่ดินซึ่งเป็นที่ดินของทรัพย์สินที่กองทรีสต์เข้าลงทุน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืน ซึ่งทำให้กองทรีสต์ไม่อาจใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ และกองทรีสต์อาจได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรีสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรีสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ทั้งนี้จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรีสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

10) ความเสี่ยงในมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทรีสต์ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งการประเมินมูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจลดลงตามระยะเวลาสิทธิการเช่าที่เหลืออยู่เมื่อใกล้หมดอายุสิทธิการเช่านั้น ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าว จะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรีสต์ และ/หรือการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรีสต์



11) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการต่อสัญญาในอนาคตของสิทธิในการใช้ทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส

สำหรับโครงการรถไฟฟ้าแอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ โดยมีบริษัท ภิรัชบุรี จำกัด เป็นผู้เข้าทำสัญญาเชื่อมต่อพื้นที่กับบริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทบีทีเอส”) เพื่อเชื่อมต่อพื้นที่บางส่วนของสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) พร้อมพงษ์ เข้ากับพื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการรถไฟฟ้าแอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ในบริเวณชั้น M และโครงการรถไฟฟ้าแอร์ แอท ไบเทค มีบริษัท ปริณทร จำกัด เป็นผู้เข้าทำบันทึกข้อตกลงอนุญาตก่อสร้างทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารศูนย์นิทรรศการและการประชุม ไบเทคกับพื้นที่บางส่วนของสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) บางนากับกรุงเทพมหานคร ซึ่งทั้งสองโครงการมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นทางสัญจรของบุคคลทั่วไปในการผ่านเข้าออกระหว่างรถไฟฟ้าและทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ซึ่งระยะเวลาของสัมปทานในการดำเนินการจะหมดอายุสัมปทานสำหรับโครงการรถไฟฟ้าแอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ในปี พ.ศ. 2572 ในส่วนของโครงการรถไฟฟ้าแอร์ แอท ไบเทคมีการต่ออายุสัมปทานในปี พ.ศ. 2565 เรียบร้อยแล้ว ทำให้โครงการรถไฟฟ้าแอร์ แอท ไบเทคจะหมดอายุสัมปทานในปี พ.ศ. 2570 กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในอนาคตที่อาจไม่สามารถใช้ทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) เข้ากับพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ หรืออาจมีภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นอันเนื่องมาจากสัญญาฉบับใหม่กับผู้ดำเนินการบริหารระบบการเดินรถไฟฟ้าในขณะนั้น ซึ่งหากกองทรัสต์ไม่สามารถใช้สิทธิในการเชื่อมต่อพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์กับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) อาจส่งผลกระทบต่อความสะดวกในการสัญจรสำหรับผู้เช่าหรือผู้ใช้บริการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ใช้บริการรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) หรือในกรณีที่เกิดภาระค่าใช้จ่ายที่เพิ่มมากขึ้นในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อีกทางหนึ่งด้วย อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) เข้ากับพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ ผู้เช่าหรือผู้ใช้บริการในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ยังคงสามารถใช้ทางเข้าออกปกติของสถานีรถไฟฟ้าบริเวณด้านหน้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ตามปกติ

12) ความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์ที่อาจลดลงจากราคาที่ผันผวนตามสภาวะตลาดที่ผันผวน

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

13) ความเสี่ยงจากการกระจายการลงทุนของกองทรัสต์น้อย

ปัจจุบัน ณ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ระยะยาวจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการรถไฟฟ้าแอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และโครงการรถไฟฟ้าแอร์ แอท ไบเทค ทำให้มีการกระจายความเสี่ยงด้านสถานที่ตั้งของโครงการเพื่อลดความผันผวนของการลงทุน จากเดิมมีเพียงโครงการรถไฟฟ้าแอร์ แอท เอ็มควอเทียร์เพียงโครงการเดียว ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงการลงทุนอันเนื่องมาจากการไม่กระจายการลงทุนได้ อย่างไรก็ตาม การกระจายการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ในด้านของทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีเพียง 2 แห่งเท่านั้น ทั้งนี้ ทางผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญในการกระจายการลงทุนและกำหนดกลยุทธ์การลงทุนเพื่อการกระจายการลงทุนของกองทรัสต์ในอนาคต

14) ความเสี่ยงที่จะได้รับผลกระทบจากโรคระบาด และความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาด ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อการจัดหาประโยชน์ ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ได้

ในปี 2565 เป็นปีของการฟื้นตัวจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) ซึ่งมีแนวโน้มกลับเข้าสู่ภาวะปกติมากขึ้นเป็นลำดับ แต่ในภาคเศรษฐกิจอาจยังต้องเผชิญกับความท้าทายหลายประการ และมีความเปราะบางในช่วงแรกของการฟื้นตัว อีกทั้งรัฐบาลยังมีการผ่อนปรนมาตรการเกี่ยวกับการป้องกันการแพร่ระบาดดังกล่าวให้มีความเข้มงวดน้อยลง และมีการนำแนวทาง living with COVID มาปรับใช้ ทำให้ในบางธุรกิจปรับเปลี่ยนรูปแบบการทำงานให้อยู่ในรูปแบบ Hybrid Working

ซึ่งอาจส่งผลให้ธุรกิจบางประเภทรวมถึงผู้เช่าและผู้ให้บริการมีความต้องการลดการจ้างงาน หรือปรับลดขยายองค์กรเพื่อลดค่าใช้จ่ายให้สอดคล้องกับสภาวะการณ์ ซึ่งอาจส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงรูปแบบและพฤติกรรม ความต้องการพื้นที่เช่าอาคารสำนักงาน และอัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในอนาคต

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ติดตามสถานการณ์ดังกล่าวอย่างใกล้ชิดเพื่อให้ทราบถึงสถานการณ์ของผู้เช่า และเตรียมปรับแผนการต่อสัญญา หรือเตรียมหาผู้เช่ารายใหม่ อีกทั้งมีการเตรียมมาตรการที่เหมาะสมในการช่วยเหลือผู้เช่าอาคารสำนักงานที่ได้รับผลกระทบ ประกอบกับเตรียมพร้อมในการวางกลยุทธ์และปรับเปลี่ยนแผนงานเพื่อรองรับการบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้สอดคล้องกับรูปแบบและความต้องการของผู้เช่าอาคารสำนักงานในอนาคตทั้งในระยะสั้นและระยะยาว

15) ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้บริษัทแมนเนจเม้นท์เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตามเนื่องจากบริษัทแมนเนจเม้นท์ยังทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่อาคารสำนักงานอื่น ที่บริษัทบูรี และ/หรือ บริษัทในเครือของบริษัทบูรีเป็นเจ้าของทรัพย์สิน ได้แก่

- 1) โครงการสมัชชชาวนิช 2 (United Business Centre II; UBC II) ตั้งอยู่บริเวณถนนสุขุมวิท โดยโครงการอยู่ภายใต้สิทธิการเช่าระยะยาวของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพรม์ออฟฟิศ (POPF)
- 2) โครงการบริษัททาวเวอร์ แอท สาทร ตั้งอยู่บริเวณถนนสาทร
- 3) โครงการซัมเมอร์ ลานาล ตั้งอยู่บริเวณถนนลานาล

ดังนั้น การจัดหาผลประโยชน์และการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จึงอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าพื้นที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุน และส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน รายได้ และกำไรที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนได้ กล่าวคือในกรณีที่ผู้ประสงค์ที่จะเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานรายใหม่ และอาคารสำนักงานมากกว่าหนึ่งโครงการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทำหน้าที่บริหารให้ (รวมถึงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์) ยังมีผู้เช่าไม่ครบ และยังสามารถนำพื้นที่ออกให้เช่าได้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจนำเสนออาคารสำนักงานอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ประสงค์ที่จะเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานรายใหม่พิจารณา ทำให้ผู้ประสงค์ที่จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวอาจตัดสินใจเช่าพื้นที่อาคารที่มีใช้พื้นที่อาคารสำนักงานของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าโอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้นมีความเสี่ยงต่ำเนื่องจากเหตุผลหลายประการ กล่าวคือ สำหรับโครงการสมัชชชาวนิช 2 แม้ว่าโครงการบริษัททาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และโครงการสมัชชชาวนิช 2 จะตั้งอยู่บนทำเลใกล้เคียงกัน แต่ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้าแตกต่างกัน และโครงการสำนักงานทั้งสองโครงการดังกล่าวมีตำแหน่งทางการตลาดที่แตกต่างกัน ทั้งในแง่ของระดับทางการตลาดและอัตราค่าเช่าและค่าบริการ กล่าวคือ โครงการบริษัททาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ เป็นอาคารสำนักงานเกรด A ในขณะที่โครงการสมัชชชาวนิช 2 เป็นอาคารสำนักงานเกรด B ซึ่งมีความแตกต่างกันในองค์ประกอบที่สำคัญตามนิยามอาคารสำนักงานเกรด A ของบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (JLL) อาทิเช่น

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



ซึ่งในการเจรจาเช่าพื้นที่ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกลุ่มลูกค้า โดยทั่วไปกลุ่มลูกค้าจะมีการระบุลักษณะพื้นที่เช่าและช่วงอัตราค่าเช่าที่ต้องการกับทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในเบื้องต้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งบริษัทไทยและบริษัทต่างชาติที่มีชื่อเสียง จะมีเกณฑ์ในการคัดเลือกพื้นที่สำนักงานที่ชัดเจน จากนั้น ทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะนำเสนอพื้นที่เช่าของอาคารสำนักงานทุกอาคารภายใต้การบริหารที่มีลักษณะตรงกับความต้องการดังกล่าว จึงช่วยลดโอกาสการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เนื่องจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของอาคารทั้งสองมีลักษณะแตกต่างกันตามรูปแบบทางการตลาด และอัตราค่าเช่าและค่าบริการของแต่ละโครงการ

สำหรับโครงการกรีซทาวน์แอพ สาทร์ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าโครงการดังกล่าวได้รับการออกแบบแตกต่างจากอาคารสำนักงานทั่วไป โดยเป็นตึกอาคารสำนักงานขนาดย่อมประเภท Low-rise สูงไม่เกิน 4 ชั้น ดัดแปลงจากอาคารเก่า จึงมีลักษณะเฉพาะ ไม่ได้อยู่ภายใต้การจัดเกตรอาคารสำนักงานโดยทั่วไป ทั้งนี้ กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการกรีซทาวน์แอพ สาทร์จะเป็นกลุ่มผู้เช่ารายเล็กถึงกลางที่ต้องการคุณสมบัติพื้นที่อาคารสำนักงานที่แตกต่างจากโครงการกรีซทาวน์แอพ เอ็มควอเทียร์ และ โครงการกรีซทาวน์แอพ ไบเทค เนื่องจากโครงการกรีซทาวน์แอพ สาทร์มีงานระบบอาคารที่มีประสิทธิภาพในการใช้งานน้อยกว่าอาคารพื้นที่สำนักงานเกรด A โดยทั่วไป เช่น ไม่มีระบบควบคุมการเข้าออกระหว่างชั้นโดยลิฟต์ ทำให้ไม่ตอบสนองต่อผู้เช่าอาคารที่เป็นกลุ่มลูกค้าบริษัทขนาดใหญ่ เป็นต้น การที่อาคารมีคุณสมบัติที่ต่างกันอย่างส่งผลให้มีอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ต่างกันไป จึงทำให้โอกาสที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และโครงการกรีซทาวน์แอพ สาทร์ เป็นไปได้น้อย

สำหรับโครงการซัมเมอร์ ลาสาล แม้ว่าจะตั้งอยู่ในทำเลบางนาเช่นเดียวกับโครงการกรีซทาวน์แอพ ไบเทค แต่ทำเลที่ตั้งมีความห่างจากสถานีรถไฟฟ้าแตกต่างกันมาก โครงการซัมเมอร์ ลาสาล ประกอบด้วย อาคารสำนักงานขนาดย่อมประเภท Low-rise ทั้งนี้ ด้วยรูปแบบอาคารที่มีความแตกต่างกันดังกล่าว ทางผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าโอกาสที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และโครงการซัมเมอร์ ลาสาล จึงเป็นไปได้น้อยเช่นกัน

อย่างไรก็ตาม หากในอนาคตมีทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงานที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของกรีซแมนเนจเม้นท์ในตำแหน่งทางการตลาด ทำเลที่ตั้ง และเกรดที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งด้านผลประโยชน์ขึ้นกับกองทรัสต์ (โครงการอาคารสำนักงาน ไม่ว่าจะเป็นอาคารใดอาคารหนึ่ง และ/หรือทั้งหมดที่มีคุณสมบัติและอยู่ในเกรดเทียบเคียงกันกับทรัพย์สินที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ที่อาจมีการพัฒนาขึ้นบนพื้นที่โครงการไบเทค) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะปฏิบัติหน้าที่ในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยเพื่อเช่าพื้นที่และให้บริการในทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์ และรักษาผู้เช่ารายย่อยที่มีอยู่เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ โดยจะไม่ดำเนินการใดๆ โดยทุจริต หรือโดยไม่เป็นธรรมอันส่งผลให้ผู้เช่ารายย่อยที่เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์ในปัจจุบันยกเลิกสัญญา หรือไม่ต่อสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการพื้นที่ดังกล่าว และเข้าทำสัญญาเพื่อเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานอื่นของผู้ให้สัญญาหรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยอันไม่ชอบธรรม ทั้งนี้ เว้นแต่ผู้เช่ารายย่อยมีความประสงค์จะขอย้ายหรือเฉพาะเจาะจงอาคารสำนักงานอื่นของผู้ให้สัญญาเอง และจะดำเนินการให้กลุ่มบุคคลเดียวกันตกลงว่าจะไม่นำข้อมูลทางการค้าใดๆ ของกองทรัสต์ไปใช้เพื่อประโยชน์ไม่ว่าแก่ตนเองหรือบุคคลอื่นใด ทั้งนี้ เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งด้านผลประโยชน์ในอนาคต

ในกรณีที่มิโครงการใหม่ประเภทอาคารสำนักงานภายในบริเวณโครงการไบเทค และทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนมีขนาดพื้นที่ว่างให้เช่าที่ตรงตามวัตถุประสงค์ของผู้สนใจเช่าพื้นที่ที่เทียบเท่าหรือใกล้เคียงกัน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำการยื่นเสนอพื้นที่ให้เช่าสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนแก่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ และผู้เช่ารายย่อยเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติม ("ผู้สนใจเช่าพื้นที่") ก่อนการเสนอพื้นที่ให้เช่าของโครงการในอนาคตให้ผู้สนใจเช่าพื้นที่พิจารณา และหากมีผู้สนใจเช่าพื้นที่ระบุความสนใจเช่าพื้นที่ของโครงการในอนาคตเป็นการเฉพาะเจาะจง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำการยื่นเสนอพื้นที่ให้เช่าในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนแก่ผู้สนใจเช่าพื้นที่พร้อมกันกับการเสนอพื้นที่ให้เช่าของโครงการในอนาคต ทั้งนี้ เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งด้านผลประโยชน์ในอนาคตภายในบริเวณโครงการในอนาคต

นอกจากนี้ กิรัชบุรีได้ให้ข้อตกลงแก่กองทรัสต์ตามที่ระบุในสัญญาตกลงกระทำการ ซึ่งรวมถึงการดำเนินการให้กลุ่มบุคคลเดียวกัน/1 ให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการซื้อ และ/หรือเช่า (Option to Buy/Lease) โครงการในอนาคต/2 (เฉพาะโครงการในพื้นที่โครงการไบเทค) ตลอดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง เมื่อโครงการในอนาคตมีคุณสมบัติครบถ้วนตามเงื่อนไขตามที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ แม้ว่าปัจจุบันบริบทซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินโครงการในอนาคตไม่ได้เป็นคู่สัญญากับกองทรัสต์ในสัญญาตกลงกระทำการ ในกรณีที่กิรัชบุรี หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของกิรัชบุรีไม่ปฏิบัติตามข้อสัญญาดังกล่าว กองทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกค่าเสียหายตามที่เกิดขึ้นจริงจากกิรัชบุรีจากการไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงกระทำการของกิรัชบุรี หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของกิรัชบุรีได้ รวมทั้ง กองทรัสต์ยังได้สิทธิในการทำคำเสนอซื้อ (Right to Offer) จากกิรัชบุรี สำหรับกรณีที่มีการก่อสร้างโครงการใหม่ที่มีลักษณะเป็นอาคารสำนักงานตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการสำหรับการลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ อันจะช่วยลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของกิรัชแมนเนจเมนต์ได้

หมายเหตุ:

- /1 กลุ่มบุคคลเดียวกันดังกล่าวรวมถึงปรีนกร ซึ่งปัจจุบันปรีนกรเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินในโครงการไบเทค โดยมี กิรัชบุรีเป็นผู้ให้สัญญากับกองทรัสต์ตามสัญญาตกลงกระทำการ
- /2 โครงการในอนาคต หมายถึงโครงการอาคารสำนักงาน ไม่ว่าจะเป็นอาคารใดอาคารหนึ่ง และ/หรือทั้งหมดที่มีคุณสมบัติและอยู่ในเกรดเทียบเคียงกับกับทรัพย์สินที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ที่อาจมีการพัฒนาขึ้นบนพื้นที่โครงการไบเทค

16) ความเสี่ยงเกี่ยวกับงานระบบบางส่วนของโครงการอาคารกิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ไม่อยู่ในพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และปัจจุบันเป็นพื้นที่ของเจ้าของทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้การจดทะเบียนจำนอง

พื้นที่บางส่วนในอาคารโครงการศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค ซึ่งเป็นที่ตั้งของงานระบบบางส่วนของโครงการกิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ได้แก่ ที่ตั้งของระบบปรับอากาศภายในอาคารแบบชุดระบายความร้อนด้วยเครื่องผลิตน้ำเย็น (Chillers) หอผึ่งน้ำเย็น (Cooling towers) และปั๊มสูบน้ำ และพื้นที่บางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 13542, 13543 และ 44198 รวมถึงพื้นที่บางส่วนในอาคารโครงการศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค เป็นที่ตั้งของงานระบบบางส่วนที่ใช้ร่วมกันระหว่างโครงการศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทคและโครงการกิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ได้จดทะเบียนจำนองเป็นประกันกับธนาคารผู้ให้กู้ของปรีนกร ซึ่งหากที่ดินและอาคารดังกล่าวถูกบังคับจำนอง กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการถูกรอนสิทธิจากเจ้าของใหม่ (ผู้ซื้อที่ดินและอาคารดังกล่าวจากการบังคับจำนอง) ทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่ดังกล่าวได้อย่างสะดวก หรือเจ้าของใหม่ (ผู้ซื้อที่ดินและอาคารดังกล่าวจากการบังคับจำนอง) อาจผิดสัญญาไม่ให้กองทรัสต์ใช้พื้นที่ดังกล่าว

อย่างไรก็ดี เนื่องจากพื้นที่งานระบบบางส่วนของโครงการอาคารกิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งตั้งอยู่บนพื้นที่ของอาคารที่มีภาระการจำนองนั้นคิดเป็นพื้นที่อาคารรวมประมาณ 1,187 ตารางเมตร เป็นเพียงทรัพย์สินส่วนสนับสนุน ไม่ได้เป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะใช้จัดหาประโยชน์เป็นหลัก อีกทั้งปรีนกรดำเนินการจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินและพื้นที่อาคารซึ่งรวมถึงพื้นที่ที่มีภาระการจำนองให้แก่กองทรัสต์เป็นระยะเวลา 30 ปีเท่ากับระยะเวลาการเช่า เพื่อให้กองทรัสต์มีทรัพย์สินเหนือพื้นที่ตั้งงานระบบสาธารณูปโภคอันเป็นทรัพย์สินส่วนสนับสนุน รวมถึงทรัพย์สินที่ใช้ร่วมกันนอกจากนี้ กองทรัสต์จะจัดให้มีข้อตกลงภายใต้สัญญาตกลงกระทำการกับปรีนกรว่าหากเกิดกรณีใดๆ ที่ทำให้การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ติดจำนองของกองทรัสต์เสื่อมลง ปรีนกรในฐานะผู้ให้เช่าจะดำเนินการใดๆ เพื่อให้กองทรัสต์มีงานระบบต่างๆ ที่สนับสนุนทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งของกองทรัสต์ให้สามารถใช้ได้ตลอดระยะเวลาการเช่า

17) ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์

ในอนาคตภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากการประกอบกิจการของกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่า ซึ่งอาจจะทำให้ภาระค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์สูงขึ้นในอนาคต



การกำกับดูแลกองทรัสต์

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

การประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์

1) ข้อกำหนดในการประชุม กระบวนการในการประชุม

บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด มีการจัดการประชุมคณะกรรมการบริษัท ทุกไตรมาส โดยกำหนดให้กรรมการบริษัทต้องเข้าประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งจึงจะถือว่าครบองค์ประชุม และมติที่ขออนุมัติจะชี้ขาดตามเสียงข้างมากของกรรมการที่เข้าร่วมประชุม กรรมการที่มีส่วนได้เสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงในเรื่องนั้นๆ ซึ่งมีวาระทั่วไปที่สำคัญดังนี้

(ก) เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่อรับทราบ

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

(ข) เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่ออนุมัติ

- 1) งบการเงินของกองทรัสต์
- 2) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นยวทรัสต์
- 3) การลดทุนของกองทรัสต์
- 4) งบประมาณของกองทรัสต์ แผนธุรกิจ รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ที่ได้จัดทำขึ้นโดยบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 5) การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ รวมถึงรายการระหว่างกันและรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์
- 6) เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ อาทิ การจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นยวทรัสต์ประจำปี
- 7) เรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

(ค) รับรองรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ผ่านมา

ในการประชุมมีการเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านมีอิสระในการแสดงความคิดเห็นก่อนการลงคะแนน และมีการสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุม และมีการจัดทำบันทึกการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษร และมีการจัดเก็บรายงานการ

ประชุมที่ผ่านการรับรองแล้วไว้เป็นหลักฐาน นอกจากนี้ในการจัดประชุมคณะกรรมการบริษัทอาจใช้วิธีการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ก็ได้

- 2) ธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา ในปี 2565 ทางผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติ และรับทราบ การดำเนินงานที่สำคัญของกองทรัสต์ ดังนี้

ครั้งที่ประชุม คณะกรรมการ บริษัท	วันที่ประชุม	เรื่อง/วาระที่พิจารณา ธุรกรรมที่สำคัญ	มติที่ประชุม	เหตุผลในการพิจารณา
2 / 2565	25 ก.พ. 2565	- เงินจ่ายแก่ผู้ถือหุ้น ทรัสต์ประจำไตรมาส 4 ปี 2564 - วิธีการประชุมสามัญ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ประจำ ปี 2565 ในช่วงการแพร่ ระบาดของ COVID-19	- ให้จ่ายประโยชน์ตอบแทน ในอัตราหน่วยละ 0.1466 บาท ในวันที่ 31 มีนาคม 2565 - จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ทรัสต์ประจำปี 2565 แบบอิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) ในช่วงการแพร่ ระบาดของ COVID-19	- เพื่อให้เป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ และเกณฑ์ ที่เกี่ยวข้อง - เพื่อให้เป็นไปตามที่ กฎหมายกำหนด
3 / 2565	12 พ.ค. 2565	เงินจ่ายแก่ผู้ถือหุ้น ทรัสต์ประจำไตรมาส 1 ปี 2565	ให้จ่ายประโยชน์ตอบแทน ในอัตราหน่วยละ 0.1753 บาท ในวันที่ 16 มิถุนายน 2565	เพื่อให้เป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ และเกณฑ์ ที่เกี่ยวข้อง
5 / 2565	10 ส.ค. 2565	เงินจ่ายแก่ผู้ถือหุ้น ทรัสต์ประจำไตรมาส 2 ปี 2565	ให้จ่ายประโยชน์ตอบแทน ในอัตราหน่วยละ 0.1740 บาท ในวันที่ 8 กันยายน 2565	เพื่อให้เป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ และเกณฑ์ ที่เกี่ยวข้อง
6 / 2565	10 พ.ย. 2565	เงินจ่ายแก่ผู้ถือหุ้น ทรัสต์ประจำไตรมาส 3 ปี 2565	ให้จ่ายประโยชน์ตอบแทน ในอัตราหน่วยละ 0.1716 บาท ในวันที่ 15 ธันวาคม 2565	เพื่อให้เป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ และเกณฑ์ ที่เกี่ยวข้อง

การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญในการดูแลการใช้ข้อมูลภายใน มีการกำหนดนโยบายให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ใหปฏิบัติตามกฎหมาย ประกาศ กฎเกณฑ์ คำสั่ง ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยมีมาตรการและวิธีการ ดังนี้

- 1) การเปิดเผยการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร และพนักงาน

บริษัทจัดให้มีการรายงานข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร และพนักงาน เริ่มเข้าดำรงตำแหน่ง และดำเนินการ จัดให้มีการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนั้นธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน หรือการเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปี หนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูล หรือเปิดเผยในช่องทางอื่นๆ เป็นต้น

นอกจากนี้บริษัทจัดให้มีการรับแจ้งรายงานเปลี่ยนแปลงการถือครองหน่วยทรัสต์ต่อแผนกกำกับกับการปฏิบัติงานเมื่อกรรมการ ผู้บริหารได้รายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ วิธีการในประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนดผ่านระบบของสำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว

อีกทั้งกรรมการและผู้บริหารต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวังและซื่อสัตย์สุจริต โดยจะต้องตัดสินใจโดยไม่มีส่วนได้เสียไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อมในเรื่องที่ตัดสินใจ จึงจะทำให้ข้อมูลในการรายงานการถือครองหน่วยทรัสต์ดังกล่าวนี้เป็นประโยชน์ต่อการติดตามดูแลให้การทำหน้าที่ของกรรมการและผู้บริหารเป็นไปตามหลักการ



2) แนวทางการป้องกันและดูแลการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน

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

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

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

การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทรัสต์

กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และการบริหารจัดการกองทรัสต์

- 1) หลักเกณฑ์ในการลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต หากกองทรัสต์จะมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และมีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - 1.1) ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนอาจจะตั้งอยู่ในประเทศไทยหรือในต่างประเทศก็ได้ โดยกองทรัสต์จะเน้นการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงาน พื้นที่สำนักงานให้เช่า และอาคารพาณิชย์อื่นๆ ทั้งนี้กองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินประเภทอื่นนอกจากทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงาน พื้นที่สำนักงานให้เช่า และอาคารพาณิชย์ หากผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการศึกษา รวมถึงประเมินปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และเห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - 1.2) การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สามารถลงทุนเพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิการเช่าระยะยาว อย่างใดอย่างหนึ่ง หรือ หรือทั้ง 2 อย่างก็ได้
 - 1.3) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
 - 1.4) นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังอาจทำการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อม โดยเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ โดยการลงทุนดังกล่าวจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์

- 1.5) ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่น โดยดำเนินการให้เป็นไปในทำนองเดียวกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับกองทรัสต์ที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตรงจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 1.6) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- 1.7) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายเพิ่มเติมรวมกับจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)

ทั้งนี้กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่ามีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ยังไม่แล้วเสร็จ ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำรายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลักทุกรอบระยะเวลาตามประกาศที่เกี่ยวข้องและสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด โดยเปิดเผยรายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลักและเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์

- 1.8) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนการลงทุนในทรัพย์สินหลักทางตรงและทางอ้อมไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี เว้นแต่รอบระยะเวลาบัญชีสุดท้ายก่อนสิ้นอายุกองทรัสต์

- 1.9) ผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (ก) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินหกเดือนก่อนวันยื่นคำขอ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสองราย
- (ข) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม (ก) ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่มีปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (1) เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น
 - (2) เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล
 - (3) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล

- 2) วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์

- 2.1) ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง จะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (ก) ตรวจสอบหรือสอบทาน (Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่น ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย สภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนและความสามารถของ



คู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ต้องการ โดยในกรณีที่เจ้าของผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย

(ข) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

2.2) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้

(ก) ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้

- (1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- (3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
- (4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- (5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น

(ข) ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
- (2) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสิบขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
- (3) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินหลักข้างต้น จะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับโครงการนั้นด้วย

(ค) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องกำหนดหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ดังต่อไปนี้

- (1) หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี ซึ่งแสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
- (2) หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

การจัดหาผลประโยชน์ นโยบาย และกระบวนการจัดหาผู้เช่า

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง ให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้พื้นที่หรือการให้เช่าเท่านั้น ทั้งนี้กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น เว้นแต่ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือระหว่างสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ กองทรัสต์อาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นดังกล่าวเป็นการชั่วคราวได้

- 2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น จะต้องมีการข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าไว้ล่วงหน้าอย่างแน่นอน และอาจกำหนดค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่าเพิ่มเติม และเปิดเผยข้อมูลข้อตกลงดังกล่าวในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายงานข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี
- 3) ห้ามมิให้กองทรัสต์ให้ใช้พื้นที่หรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง กองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้ในลักษณะเดิม ซึ่งครอบคลุมถึงวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินเพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้ทรัสต์ในนามของกองทรัสต์ และ/หรือผู้ให้กู้ในกรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน (ถ้ามี) เป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วมในการประกันดังกล่าว (เว้นแต่ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก) หรือในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าพื้นที่อาคาร หรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนมีการประกันภัยในวงเงินที่เหมาะสม และหากทรัสต์ในนามของกองทรัสต์มิได้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยในการประกันภัยดังกล่าว เนื่องจากเหตุใดๆ เช่นการเช่าเป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยดังกล่าวขัดกับข้อกำหนดในสัญญาเช่าหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่ามาตรการหรือกลไกที่เหมาะสมเพียงพอในการนำเงินค่าสินไหมทดแทนมาสร้างทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนขึ้นใหม่เพื่อให้หาประโยชน์ได้ต่อไป และ/หรือชดเชยให้แก่กองทรัสต์สำหรับการขาดประโยชน์ในการครอบครองทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- 5) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางคำปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับลูกค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากภายนอกให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด และการบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

- 1) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในเรื่องความสามารถในการจัดหาผู้เช่า ผู้ใช้บริการ การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น
- 2) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ที่เรียกเก็บได้จริงหรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
- 3) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ



- 4) จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมการปฏิบัติงาน
- 5) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้างผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้นเพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ เพื่อทดแทนรายเดิม อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกักเงินและสัญญาที่กักเงินมีข้อห้ามในการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยอาศัยเหตุตามที่กำหนดไว้จะกระทำได้อีกต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้กักเงินของกองทรัสต์

การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้ดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - 1.1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการจัดทำหรือพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่าย เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ กำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้แต่ละเดือนและแต่ละปี ควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายเป็นไปตามแผนงบประมาณที่วางไว้ โดยแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
 - 1.2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่จูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ และลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - 1.3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดหารายได้ และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ให้แก่กองทรัสต์ และควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามกลยุทธ์ที่วางไว้
 - 1.4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ หรือมีส่วนร่วมในการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ในแต่ละปี
 - 1.5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือมีส่วนในการกำหนดนโยบายค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่เพื่อให้อัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่เป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น
 - 1.6) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตามดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการกำหนดและใช้นโยบายและแผนปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษา และปรับปรุงทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้ลงทุนให้อยู่ในสภาพดี และจัดหาผลประโยชน์ได้
 - 1.7) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป
 - 1.8) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการครบถ้วน
 - 1.9) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตาม และควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่างๆ ให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด

- 1.10) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - 1.11) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - 2) ระบบในการติดตามควบคุม และสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - 2.1) จัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์ครบถ้วนถูกต้อง
 - 2.2) ไม่เรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนเกิดความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญา แต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดให้เรียกเก็บได้
 - 2.3) มีการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถบริหารจัดการผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
- ในปี 2565 ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่า ทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถปฏิบัติงานเป็นไปตามแผนที่วางไว้ และค่าใช้จ่ายอยู่ในกรอบงบประมาณที่วางไว้

การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ดังต่อไปนี้

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในปีที่ผ่านมา เพื่อให้การประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้รับผลกำไร และในกรณีที่ผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการวิเคราะห์อย่างละเอียดเพื่อหาสาเหตุ และจะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดในการพัฒนาแผนงานในการดำเนินงาน เพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ให้เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันในการสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายต่างๆ พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตรากำไรและอัตรากำไรสุทธิ และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ในขณะเดียวกัน ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันควบคุมและบริหารต้นทุนด้านการตลาดและความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- 3) ผู้จัดการกองทรัสต์ จะร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์พร้อมทั้งมีการควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้บริการ
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำงานกันอย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึง
 - 4.1) การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์โดยมีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาด ระดับการให้บริการ และมีการกำหนดราคาค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ให้มีความเหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าในกลุ่มเป้าหมายที่กำหนด
 - 4.2) การดูแลและบำรุงรักษาพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน เช่น การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะและพื้นที่ส่วนกลาง และการปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน



- 4.3) การปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน การบำรุงรักษาทรัพย์สินดังกล่าวให้ได้มาตรฐาน และการซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า
- 5) กองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า รวมถึงให้บริการต่างๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการเช่า โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยการให้เข้าชมสถานที่ของโครงการ และการเจรจากับผู้ที่สนใจจะเช่าพื้นที่
- 6) ผู้จัดการกองทรัสต์ จะจัดให้มีการประกันภัยอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - 6.1) การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบผลประโยชน์ร่วมในกรณีกองทรัสต์กู้ยืมเงิน หรือระบุให้ทรัสต์ในนามของกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบสำหรับกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้กู้ยืมเงิน (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
 - 6.2) การประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ แก่กองทรัสต์หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว ให้กองทรัสต์โดยทรัสต์ทำประกันภัยความรับผิดเฉพาะกรณีที่กองทรัสต์อาจถูกไล่เบียดให้ต้องรับผิดชอบ
 - 6.3) การทำประกันภัยประเภทต่างๆ ของกองทรัสต์ให้มีการเอาประกันภัยตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์โดยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ
- 7) การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - 7.1) ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - 7.2) ธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
 - 7.3) บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม

คำตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

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

การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

กองทรัสต์มีแนวทางในการเปิดเผยข้อมูลต่างๆ ตามลักษณะของข้อมูล และเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยผู้รับผิดชอบในการพิจารณาข้อมูลก่อนเปิดเผยต่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาสคือ กรรมการผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ มีรายละเอียดดังนี้

การเปิดเผยข้อมูล	เหตุการณ์
เปิดเผยทันที	- ข้อมูลที่เกี่ยวข้องต่อราคา การตัดสินใจลงทุน สิทธิประโยชน์ผู้ถือหุ้น - ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงาน เช่น การจ่ายเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน - รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาส - รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่สัญญาที่กำหนดให้เป็นการเลิกกองทรัสต์หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ล่วงหน้า - รายงานโดยไม่ชักช้าเมื่อเกิดเหตุการณ์การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือมีผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเกินสัดส่วนที่กำหนด
ภายใน 3 วันทำการ	ข้อมูลที่ไม่ส่งผลกระทบต่อโดยตรง แต่ควรเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนทราบ เช่น การแจ้งย้ายสำนักงานใหญ่ การเปลี่ยนแปลงกรรมการ การเปลี่ยนแปลงผู้บริหาร เป็นต้น
ภายใน 14 วัน	ข้อมูลที่ตลาดหลักทรัพย์ต้องรวบรวมเป็นหลักฐานอ้างอิง เช่น สำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้น 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 - รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุด ภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่การประเมินหรือการสอบทานการประเมินแล้วเสร็จ

การจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 1) การจัดประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบบัญชีของกองทรัสต์
- 2) การประชุมวิสามัญ คือ การประชุมคราวอื่นที่มีใช้การประชุมสามัญประจำปีซึ่งจะจัดให้มีขึ้นเมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้
 - (ก) เมื่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาสซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสถัดภายใน 45 วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
 - (ข) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีที่น่าเป็นห่วงหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสพิจารณา และมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสภายใน 1 เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว



- (ค) ในกรณีเรื่องใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิผู้จัดการกองทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
- 3) การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำเป็นหนังสือเชิญประชุมที่มีรายละเอียดเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยอย่างน้อยต้องมีข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการประชุมและการออกเสียงลงมติ ตลอดจนระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้รวมถึงความเห็นเกี่ยวกับผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้นๆ และจัดส่งหนังสือเชิญประชุมให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุม ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง หรือจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุมในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งไม่มีวาระที่ต้องได้มติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งนี้ให้ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 ฉบับไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุมด้วย สถานที่ที่จะใช้เป็นที่ประชุมต้องอยู่ในท้องที่อันเป็นที่ตั้งสำนักงานของทรัสต์หรือของผู้จัดการกองทรัสต์หรือจังหวัดใกล้เคียง
- 4) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในระยะเวลา 45 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหุ้นทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดแล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ และ/หรือ มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในระยะเวลา 1 เดือน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งโดยอนุโลม โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการให้ความร่วมมือในการส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องและจำเป็นที่ทรัสต์ต้องใช้เพื่อเรียกประชุมและดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 7 วันนับแต่ที่ได้รับคำร้องขอจากทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์สามารถดำเนินการเรียกประชุมและดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้โดยไม่ชักช้า และทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากกองทรัสต์(ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

5) องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

5.1) การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นั้นรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

5.2) ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลาผ่านไปแล้วถึงหนึ่ง 1 ชั่วโมงจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และทรัสต์ร้องขอเพื่อการจัดประชุมประชุมวิสามัญ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอประชุมวิสามัญ ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

5.3) ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตามหากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์ออกจากห้องประชุม และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ

5.4) หากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์) ในกรณีที่ทรัสต์มีส่วนได้เสียกับวาระใด ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ ในกรณีที่ทั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุม

อนึ่ง ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้มีอำนาจ หน้าที่ดังต่อไปนี้

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

6) วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หนังสือมอบฉันทะนี้ให้เป็นไปตามแบบที่ทรัสต์กำหนด

หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ประธานในที่ประชุม หรือผู้ที่ประธานในที่ประชุมมอบหมาย ณ ที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม



- 7) การดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และวิธีการนับคะแนนเสียง
- 7.1) การดำเนินการประชุมให้เป็นไปตามระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุม เว้นแต่ที่ประชุมจะมีมติให้เปลี่ยนลำดับระเบียบวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมาประชุม
- 7.2) เมื่อที่ประชุมพิจารณาตามระเบียบวาระที่กำหนดแล้ว ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมดจะขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุมอีกก็ได้
- 7.3) ในกรณีที่ที่ประชุมพิจารณาเรื่องตามระเบียบวาระที่กำหนดไว้ หรือ เรื่องที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ขอให้ที่ประชุมพิจารณา นอกจากที่ได้กำหนดไว้ไม่สำเร็จ แล้วแต่กรณี และจำเป็นต้องเลื่อนการพิจารณา ให้ที่ประชุมกำหนด สถานที่ วัน และเวลาที่จะประชุมครั้งต่อไป และให้ผู้จัดการกองทรัสต์ส่งหนังสือเชิญประชุม ระบุ สถานที่ วัน เวลา และระเบียบวาระการประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้แจ้งหนังสือเชิญประชุมในหนังสือพิมพ์ไม่น้อยกว่า 3 วัน ก่อนวันประชุมด้วย
- 7.4) ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 เสียงต่อ 1 หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา
- 8) มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้
- 8.1) ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- 8.2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- (ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 - (ข) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (ค) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
 - (ง) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
 - (จ) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
 - (ฉ) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้สำหรับการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (ช) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
 - (ซ) การเลิกกองทรัสต์
- อนึ่ง มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สร. 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ หรือพระราชบัญญัติ ทรัสต์ให้ถือว่า มตินั้นไม่มีผลบังคับ
- 9) บันทึกการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำบันทึกที่รายงานมติของที่ประชุมและกระบวนการเรียกและดำเนินการประชุมของการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละครั้งโดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้งเป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของบันทึกนั้น ทั้งนี้ให้ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดทำบันทึกการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารสูงสุดในระดับกรรมการผู้จัดการ

1) คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวนไม่น้อยกว่า 3 ท่าน โดยมีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด โดย กรรมการของบริษัทจะต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด

2) ผู้บริหารสูงสุดในระดับกรรมการผู้จัดการ

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งผู้บริหารสูงสุดในระดับกรรมการผู้จัดการโดยพิจารณาคัดเลือกผู้ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด

คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

กองทรัสต์ได้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัท	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
ชื่อผู้สอบบัญชี	คุณกิตติพันธ์ เกียรติสมภาพ
ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee)	1,210,000 บาท
ค่าบริการอื่น (non-audit fee)	ไม่มี



การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบการควบคุมภายในเพื่อป้องกันทรัพย์สินของกองทรัสต์ และผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น รวมถึงมีการกำหนดโครงสร้างการจัดการไว้อย่างชัดเจน และมีการนำระบบการบริหารจัดการความเสี่ยงมาใช้ในการคาดการณ์ถึงความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นรวมทั้งระบุแนวทางในการจัดการกับความเสี่ยงดังกล่าว ให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ และยังมีแผนกหน้าที่ในโครงสร้างการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ออกจากกันอย่างเป็นระบบ มีการตรวจสอบถ่วงดุลอย่างเหมาะสม โดยมีแผนกกำกับการปฏิบัติงานติดตามและรายงานความเสี่ยงให้ต่อคณะกรรมการบริษัทในทุกไตรมาส รวมถึงแผนกบัญชีและแผนกบริหารทรัพย์สินร่วมกับแผนกกำกับการปฏิบัติงานการจัดให้มีตรวจสอบระบบการควบคุมภายในและติดตามและดูแลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทำให้สามารถป้องกันทรัพย์สินของกองทรัสต์จากการที่จะมีการนำไปใช้โดยมิชอบ

นอกจากนี้การตรวจสอบและควบคุมภายในของบริษัทประจำปี 2565 บริษัทมีการว่าจ้างผู้ตรวจสอบภายในจากผู้ให้บริการภายนอกทำหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามคู่มือระบบการทำงานและระบบการควบคุมภายใน โดยทั้งนี้ บริษัทได้มีการแก้ไขและปรับปรุงคู่มือระบบการทำงาน และการควบคุมภายใน เพื่อให้สอดคล้องสัญญาณก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง





การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

รายการระหว่างกันในรอบระยะบัญชีที่ผ่าน

บุคคล/นิติบุคคล	ความสัมพันธ์ ที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองกรรสด์	ลักษณะของรายการ ระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสม เหตุสมผล	ความเห็นด้านราคา
บริษัท กริธ ธิธ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	เป็นผู้จัดการกองกรรสด์ให้กับกรรสด์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กริธออฟฟิศ	รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองกรรสด์จากกองกรรสด์	กองกรรสด์ได้ว่าจ้างเพื่อการบริหารกองกรรสด์ โดยได้รับค่าธรรมเนียมจากการปฏิบัติงานตามขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบ	ค่าธรรมเนียมเป็นไปตามสัญญาที่ตกลงกัน โดยไม่เกินอัตราตามที่ระบุในสัญญา ก่อตั้งกรรสด์
บริษัท กริธ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	- เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกรรสด์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กริธออฟฟิศ - เป็นกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับผู้จัดการกองกรรสด์	- รับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองกรรสด์ - ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า	- กองกรรสด์ได้ว่าจ้างเพื่อการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองกรรสด์ โดยได้รับค่าธรรมเนียมจากการปฏิบัติงานตามขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบ - การว่าจ้างเพื่อจัดหาผู้เช่าอาคารสำนักงานกริธทาวเวอร์ แอท ไบเทค	- ค่าธรรมเนียมเป็นไปตามสัญญาที่ตกลงกัน โดยไม่เกินอัตราตามที่ระบุในสัญญา ก่อตั้งกรรสด์ - ค่าธรรมเนียมเป็นไปตามสัญญาที่ตกลงกัน โดยไม่เกินอัตราตามที่ระบุในสัญญา ก่อตั้งกรรสด์
บริษัทหลักทรัพย์ จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด	เป็นกรรสด์ของกรรสด์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กริธออฟฟิศ	รับค่าธรรมเนียมกรรสด์จากกองกรรสด์	กองกรรสด์ได้ว่าจ้างเพื่อดูแลผลประโยชน์ของกองกรรสด์ โดยได้รับค่าธรรมเนียมจากการปฏิบัติงานตามขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบ	ค่าธรรมเนียมเป็นไปตามสัญญาที่ตกลงกัน โดยไม่เกินอัตราตามที่ระบุในสัญญา ก่อตั้งกรรสด์
ธนาคารกลสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	- เป็นผู้ให้กู้ของกรรสด์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กริธออฟฟิศ - ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ซึ่งเป็นกรรสด์	- รับฝากเงิน - กู้ยืมเงิน - เช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงาน กริธ ทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ เพื่อเป็นสำนักงาน และบริการที่เกี่ยวข้อง	- การนำเงินสดหมุนเวียนฝากไว้กับธนาคารจะทำให้กองกรรสด์มีรายได้ดอกเบี้ยนอกเหนือจากค่าเช่าและค่าบริการ - การกู้ยืมเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินของกองกรรสด์ - การให้เช่าพื้นที่สำนักงานและบริการที่เกี่ยวข้อง ก่อให้เกิดประโยชน์กับกองกรรสด์	- ดอกเบี้ยเงินฝากตามที่ธนาคารประกาศ ซึ่งเป็นอัตราเงื่อนไขการค้าปกติ - อัตราดอกเบี้ยในการกู้เงินอยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับตลาด - อัตราเช่าเป็นอัตราไม่ต่ำกว่าอัตราที่เรียกเก็บจากผู้เช่ารายอื่น และค่าบริการเท่ากับผู้เช่ารายอื่นภายในอาคาร



บุคคล/นิติบุคคล	ความสัมพันธ์ ที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์	ลักษณะของรายการ ระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสม เหตุสมผล	ความเห็นด้านราคา
บริษัท กิรัชบุรี จำกัด	- เจ้าของทรัพย์สิน - กลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้อง โยกกันกับผู้จัดการ กองทรัสต์	- ผลประโยชน์ตอบแทน จ่ายและเงินลงทุน - ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่อง จากสัญญาบริการพื้นที่ ส่วนกลางของโครงการ กิรัชทาวเวอร์ แอคว เอี่ยมควอเทียร์ - ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง กับบริหารอาคาร - รายได้ที่เกี่ยวข้องกับ สัญญาให้บริการสำหรับ พื้นที่ห้องประชุมสัมมนา และอื่นๆ	- ดำเนินการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและ เงินลงทุนแก่ผู้ถือหุ้น ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ - การว่าจ้างเพื่อบริหาร ดูแลพื้นที่ส่วนกลางของ โครงการกิรัชทาวเวอร์ แอคว เอี่ยมควอเทียร์ เพื่อให้ทรัพย์สินสามารถ จัดหารายได้ได้ โดยมี รายละเอียดเพิ่มเติมตาม หนังสือชี้ชวนเสนอขาย หน่วยทรัสต์ครั้งแรก - ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับ การบริหารอาคาร และ ค่าใช้จ่ายบางส่วนเป็น ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับ โครงการกิรัชทาวเวอร์ แอคว ไบเทคที่การจ่าย คืนแก่ทางบริษัท กิรัชบุรี จำกัดตามมูลค่าที่จ่าย แทนกองทรัสต์ อันเหตุ ส่วนหนึ่งจากบริการ ดังกล่าวเป็นสัญญา บริการที่ต่อเนื่องก่อน กองทรัสต์เข้าลงทุน และ ภาษีป้ายรายปี - การเรียกเก็บค่าบริการ สำหรับพื้นที่ห้องประชุม และบริการอื่นๆ เพื่อให้ กองทรัสต์มีรายได้เพิ่ม ขึ้น นอกเหนือจาก รายได้ค่าเช่าและ ค่าบริการพื้นที่ สำนักงาน	- ตามที่ประกาศจ่ายแก่ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ - ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่อง จากสัญญาบริการพื้นที่ ส่วนกลางของโครงการ เป็นไปตามสัญญาที่ ตกลง โดยมีรายละเอียด เพิ่มเติมตามหนังสือ ชี้ชวนเสนอขาย หน่วยทรัสต์ครั้งแรก - ค่าสินค่าบริการ เป็นอัตราไม่ต่ำกว่า อัตราของรายอื่น และ บางส่วนเป็นค่าใช้จ่าย เท่ากับมูลค่าที่ทางบริษัท กิรัชบุรี จำกัด จ่ายแก่ ผู้ให้บริการและ หน่วยงานราชการ - รายได้ที่ได้รับเป็นไป ตามสัญญาที่ตกลง ซึ่งอยู่ในอัตราที่เทียบเคียง ผู้เช่าภายในอาคาร หรือ เทียบเคียงมูลค่าบริการ ที่เทียบเคียงได้
บริษัท กิรัชบุรี โฮลดิ้ง จำกัด	- ผู้ถือหุ้นทรัสต์ รายใหญ่ - นิติบุคคลที่มีอำนาจ ควบคุมกิจการของ ผู้จัดการกองทรัสต์	ผลประโยชน์ตอบแทน จ่ายและเงินลงทุน	ดำเนินการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและ เงินลงทุนแก่ผู้ถือหุ้น ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์	ตามที่ประกาศจ่ายแก่ ผู้ถือหุ้นทรัสต์
บริษัท เพนต้า 591 จำกัด	กลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้อง โยกกันกับผู้จัดการ กองทรัสต์	บริการอันเกี่ยวเนื่อง อาคารกิรัชทาวเวอร์ แอคว ไบเทค	ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับ โครงการกิรัชทาวเวอร์ แอคว ไบเทคที่การจ่าย คืนแก่ทางบริษัท เพนต้า 591 จำกัดตามมูลค่าที่ จ่ายแทนกองทรัสต์ อัน เหตุส่วนหนึ่งจากบริการ ดังกล่าวเป็นสัญญา บริการต่อเนื่องก่อนกอง ทรัสต์เข้าลงทุน	ค่าใช้จ่ายเท่ากับมูลค่า ที่ทางบริษัท เพนต้า 591 จำกัดจ่ายแก่ผู้ให้บริการ

บุคคล/นิติบุคคล	ความสัมพันธ์ ที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์	ลักษณะของรายการ ระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสม เหตุสมผล	ความเห็นด้านราคา
บริษัท ปรีนทรี จำกัด	- เจ้าของทรัพย์สิน - กลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้อง โยกย้ายกับผู้จัดการ กองทรัสต์	- ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่อง จากสัญญาบริการของ โครงการกรีฑาเวอ แอท ไบเทค - ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง เนื่องกับบริหารอาคาร สำนักงาน - รายได้ที่เกี่ยวข้องเนื่อง กับสัญญาเช่าและให้ บริการสำหรับพื้นที่เช่า สำนักงานและพื้นที่ จอดรถ	- เนื่องจากทรัพย์สินและ งานระบบสาธารณูปโภค และพื้นที่ส่วนกลาง บางส่วนมีการใช้ร่วมกัน ระหว่างพื้นที่ส่วน โครงการกรีฑาเวอ แอท ไบเทค และพื้นที่ ส่วนโครงการศูนย์ นิทรรศการและ การประชุมไบเทค (BITEC) อันทรัพย์สิน ใช้ร่วมกันที่กองทรัสต์ ไม่ได้เข้าลงทุน จึงมีการ แบ่งสัดส่วนที่กองทรัสต์ ชำระตามที่ได้ตกลงกัน โดยมีรายละเอียด เพิ่มเติมตามหนังสือ ชี้ชวนเสนอขายหน่วย ทรัสต์เพิ่มทุนครั้งที่ 1 - ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับ โครงการกรีฑาเวอ แอท ไบเทคที่การจ่าย คืนแก่ทางบริษัท ปรีนทรี จำกัด ตามมูลค่าที่ จ่ายแทนกองทรัสต์ อันเหตุผลหนึ่งจาก บริการดังกล่าวเป็น สัญญาบริการที่ต่อเนื่อง ก่อนกองทรัสต์เข้าลงทุน - การเรียกเก็บค่าเช่าและ บริการพื้นที่สำนักงาน และค่าบริการพื้นที่ จอดรถเพื่อให้กองทรัสต์ มีรายได้เพิ่มขึ้น นอกเหนือจากรายได้ ค่าเช่าและค่าบริการ พื้นที่สำนักงาน โดยมี รายละเอียดเพิ่มเติม ตามหนังสือชี้ชวนเสนอ ขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน ครั้งที่ 1	- ค่าใช้จ่ายสะท้อนต้นทุน และประมาณการในการ ให้บริการพื้นที่ส่วนกลาง ตามสัดส่วนที่สะท้อนถึง สัดส่วนการใช้งานของ โครงการกรีฑาเวอ แอท ไบเทค และ BITEC โดยมีรายละเอียดเพิ่ม เติมตามหนังสือชี้ชวน เสนอขายหน่วยทรัสต์ เพิ่มทุนครั้งที่ 1 - ค่าใช้จ่ายเท่ากับมูลค่า ที่ทางบริษัท ปรีนทรี จำกัด จ่ายแก่ผู้ให้บริการ - ค่าเช่าและบริการพื้นที่ สำนักงาน ในอัตราไม่ต่ำ กว่าผู้เช่าภายในอาคาร และค่าบริการพื้นที่ จอดรถในวันหยุดและ วันหยุดนักขัตฤกษ์ มีอัตราเทียบเคียงอัตรา ค่าเช่าที่จอดรถผู้เช่า ภายในอาคาร โดยการ ให้เช่าไม่กระทบผู้เช่า สำนักงาน โดยมี รายละเอียดเพิ่มเติม ตามหนังสือชี้ชวนเสนอ ขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน ครั้งที่ 1
บริษัท ไบเทคเซอร์วิ สเซส จำกัด	กลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องโย กย้ายกับผู้จัดการ กองทรัสต์	ค่าบริการดูแลต้นไม้ อาคารกรีฑาเวอ แอท ไบเทค	การว่าจ้างเพื่อดูแลต้นไม้ ภายในพื้นที่ของกองทรัสต์ เพื่อภูมิทัศน์ที่สวยงาม แก่ผู้เช่าสำนักงาน	ราคาเป็นไปตามที่ตกลง กัน โดยเป็นราคาไม่สูง กว่าผู้ให้บริการรายอื่น
บริษัท กรีฑาเอนด์บี ยอนด์เวนเจอร์ จำกัด	กลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องโย กย้ายกับผู้จัดการ กองทรัสต์	เช่าพื้นที่ร้านค้าปลีก ในอาคารกรีฑาเวอ แอท ไบเทค และบริการ ที่เกี่ยวข้อง	การให้เช่าพื้นที่ร้านค้า ปลีกและบริการที่ เกี่ยวข้อง ก่อให้เกิด ประโยชน์กับกองทรัสต์	อัตราเช่าเป็นอัตรา ไม่ต่ำกว่าอัตราตลาด และค่าบริการเท่ากับ ผู้เช่ารายอื่นภายใน อาคาร



บุคคล/นิติบุคคล	ความสัมพันธ์ ที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์	ลักษณะของรายการ ระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสม เหตุสมผล	ความเห็นด้านราคา
บริษัท กริซโกเทิล โซลูชั่นส์ จำกัด	กลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้อง กันกับผู้จัดการ กองทรัสต์	- ค่าทรัพย์สิน - ค่าธรรมเนียมในการ จัดหาผู้เช่า	- ทรัพย์สินที่ใช้เพื่อการ ให้บริการแก่ผู้เช่าภายใน อาคารของกองทรัสต์ - การว่าจ้างเพื่อจัดหา ผู้เช่าอาคารสำนักงาน กรีซทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และอาคาร สำนักงานกรีซทาวเวอร์ แอท ไบเทค	- ราคาเป็นไปตามที่ตกลง กัน ซึ่งมีราคาต่ำกว่า คู่เทียบเคียงสินค้า คล้ายคลึงกัน - ค่าธรรมเนียมเป็นไป ตามสัญญาที่ตกลงกัน

ทั้งนี้ รายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นดังกล่าวข้างต้นที่ยังคงอยู่ต่อไปในอนาคตเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องจากสัญญาบริการอาคารกรีซทาวเวอร์ แอท ไบเทค รายได้ดอกเบี้ย และค่าธรรมเนียมทรัสต์

นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

การเข้าทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและเป็นธรรมต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายโดยเท่าเทียมกัน ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายการทำธุรกรรมดังนี้ คือ

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

ทั้งนี้ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

1.3) เว้นแต่เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนไม่ต้องผ่านกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1.2) แต่ในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย

2) นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

2.1) เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์

2.2) เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว

(ข) ทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน

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

(1) เปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง

(2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน

(3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์กระทำการคัดค้านในการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์ในครั้งนั้น

(4) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีที่มีการเปิดเผยตามข้อ (3) ในจำนวนที่เกินกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้



ข้อพิพาททางกฎหมาย

กองทรัสต์ไม่มีคดีความ ข้อพิพาทในชั้นอนุญาโตตุลาการ ข้อพิพาททางกฎหมายอื่นใดที่มีนัยสำคัญและเกี่ยวข้องโดยตรงกับ กองทรัสต์ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าจะส่งผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และสามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2565





ความรับผิดชอบต่อสังคม

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้คำนึงถึงแนวทางความรับผิดชอบต่อสังคมทั้งที่เกี่ยวข้องโดยตรงและโดยอ้อมกับกองทรัสต์ และได้พิจารณาถึงความรับผิดชอบต่อสังคมในภาพกว้าง โดยมุ่งเน้นการประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม การต่อต้านการทุจริต การเคารพสิทธิมนุษยชน การปฏิบัติต่อผู้ใช้แรงงานอย่างเป็นธรรม ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม การร่วมพัฒนาชุมชนหรือสังคมรวมถึงการเผยแพร่วัฒนธรรมโดยคำนึงถึงการทำเนิงานที่มีความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และผู้มีส่วนได้เสีย โดยทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เริ่มทำการเก็บรวบรวมข้อมูลอ้างอิงตามเกณฑ์ตัวชี้วัด GRI 2016 (Global Reporting Initiative) ซึ่งเป็นมาตรฐานสากลเพื่อใช้อ้างอิงการสื่อสารข้อมูลผลการดำเนินงานตามแนวทางความยั่งยืนของกองทรัสต์ผ่านการเปิดเผยรายงาน รายละเอียดตามรายงานตัวชี้วัดด้านความยั่งยืน ตามมิติสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล หน้า 111

1) การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

1.1) การแข่งขันที่เป็นธรรม (GRI 204-1)

ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีนโยบายการว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญหรืองานให้บริการ และจัดซื้อจัดจ้างทั่วไป โดยมีการให้คู่ค้าเสนอราคาอย่างน้อย 2-3 ราย เพื่อทำการแข่งขันด้านราคาและงานที่ให้บริการอย่างเป็นธรรมและตรวจสอบได้

1.2) การส่งเสริมความรับผิดชอบต่อสังคมในคู่ค้า

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีนโยบายในการปฏิบัติงานจัดซื้อจัดจ้างโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานมิให้ซ้ำซ้อน เพื่อให้เกิดความมั่นใจในคุณภาพของสินค้าและบริการ เพื่อการบริหารงานในด้านการจัดซื้อจัดจ้างเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ถูกต้อง ชัดเจน ตรงตามความต้องการในราคาที่สมเหตุสมผล อันจะเกิดการแข่งขันอย่างเป็นธรรมระหว่างบริษัทคู่ค้าและกองทรัสต์โดยมีการตรวจสอบตรวจทานเอกสารและความต้องการของผู้ต้องการใช้สินค้าและบริการ การแบ่งกรอบมูลค่าที่ชัดเจนไว้ในแนวนโยบายเป็นประเภทต่างๆ เพื่อความสะดวกรวดเร็วและความโปร่งใสและกรอบระยะเวลากระบวนการการจัดซื้อจัดจ้างที่ชัดเจน รวมถึงคุณลักษณะที่ชัดเจนของร้านค้าที่เข้าร่วมกระบวนการจัดซื้อจัดจ้าง

1.3) การเคารพต่อสิทธิในทรัพย์สิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ส่งเสริมการเคารพต่อสิทธิในทรัพย์สินโดยเฉพาะอย่างยิ่งทรัพย์สินทางปัญญา โดยการจัดซื้อ จัดหา และสนับสนุนให้พนักงานที่มีส่วนเกี่ยวข้องใช้โปรแกรมสำเร็จรูปที่จดลิขสิทธิ์อย่างถูกต้องในการปฏิบัติงานทั้งหมดเพื่อประสิทธิภาพสูงที่สุดในการดำเนินกิจกรรมและเป็นธรรมอย่างแท้จริง

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

กองทรัสต์ส่งเสริมให้มีการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน โดยการวางกรอบการดำเนินการในทุกขั้นตอน และการตรวจสอบทั้งจากทรัสต์ตามขอบเขตหน้าที่และระบบการตรวจสอบบัญชีจากองค์กรภายนอกที่น่าเชื่อถือ ซึ่งเป็นการเริ่มต้นปลูกฝังวินัยในการดำเนินงานของพนักงานและผู้มีส่วนที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์อันเป็นก้าวแรกที่มีความสำคัญในการกำจัดทุจริตคอร์รัปชันในการบริหารกองทรัสต์ที่จะนำมาสู่ความเจริญเติบโตที่ยั่งยืน



3) การเคารพสิทธิมนุษยชน (GRI 412-2)

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตระหนักดีว่าการเคารพสิทธิมนุษยชนเป็นรากฐานของการพัฒนาทรัพยากรบุคคล จึงสนับสนุนและเคารพในเรื่องที่จะไม่ให้องค์กรตลอดจนพนักงานเข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับการล่วงละเมิดสิทธิมนุษยชน โดยตั้งมั่นอยู่บนหลักของเสรีภาพ เสมอภาค และสันติภาพ โดยการคัดเลือกพนักงานเข้าปฏิบัติงานต้องไม่จำกัดเชื้อชาติ ศาสนา และเพศ ให้ความเท่าเทียมกันและไม่ให้มีการกดขี่ตลอดจนการล่วงละเมิดทางเพศ ไม่จำกัดสิทธิเสรีภาพทางความคิดและการเข้าร่วมกิจกรรมทางการเมือง แต่ต้องไม่กระทบหรือนำความเสียหายมาสู่องค์กร

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

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ดำเนินธุรกิจภายใต้กฎหมายแรงงานอย่างเคร่งครัด และมีระเบียบการบริหารงานบุคคลที่ส่งเสริมสิทธิและสนับสนุนการพัฒนา เพื่อความก้าวหน้าของพนักงานทุกระดับด้วยความเสมอภาคและเป็นธรรม ไม่มีการเลือกปฏิบัติ ส่งเสริมหลักสิทธิมนุษยชน รับฟังความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ และให้สิทธิเสรีภาพในการรวมกลุ่มของพนักงาน ไม่มีนโยบายการจ้างแรงงานเด็ก และแรงงานผิดกฎหมาย นอกจากนี้มีความมุ่งมั่นที่จะยกระดับมาตรฐานแรงงาน รวมทั้งคุณภาพชีวิตของพนักงานที่บริหารโครงการอาคารสำนักงานกสิวิภาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และโครงการอาคารสำนักงาน กสิวิภาวเวอร์ แอท ไบเทค ให้มีสภาวะแวดล้อมในการทำงานที่ดีขึ้น มีความปลอดภัย ไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ ส่งเสริมให้มีกระบวนการคิดนอกกรอบ และ แรงงานต้องได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและได้รับสวัสดิการที่เหมาะสม ตลอดจนมีการพิจารณาถึงประเด็นความต้องการและความคาดหวังของผู้ปฏิบัติงานและของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย เพื่อประกันว่าการดำเนินงานสามารถบรรลุผลลัพธ์ที่ต้องการ ป้องกันและลดผลกระทบต่องานและผู้ปฏิบัติงานและผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

5) ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค (GRI 418-1)

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้ความสำคัญต่อมาตรฐานการบริการ (Service Standard) มีการออกแบบระบบงานเพื่อให้พนักงานทุกคนเข้าใจถึงบทบาทหน้าที่และวิธีปฏิบัติต่อลูกค้าที่เป็นแนวทางขององค์กร เพื่อสะท้อนถึงแบรนด์องค์กร รวมทั้งพฤติกรรมที่ควรปฏิบัติต่อลูกค้า โดยนำมาตรฐาน International Organization for Standardization (ISO 45001:2018) เป็นกรอบการดำเนินงาน มุ่งหวังให้องค์กรเป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ดำเนินงานของธุรกิจให้เกิดความปลอดภัย และส่งเสริมภาพพจน์ด้านความรับผิดชอบต่อองค์กรที่มีต่อพนักงานและสังคม เป็นที่ยอมรับของลูกค้าและผู้ใช้บริการอาคารในระดับสากล นอกจากนี้มีการกำหนดขอบเขตของการดำเนินงานด้านความปลอดภัยไปประยุกต์ใช้ตามบริบทองค์กรและความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย รวมถึงกิจกรรมที่เกี่ยวกับการทำงานตามแผน อาทิเช่น

- 5.1) จัดอบรมการดับเพลิงขั้นต้นให้แก่ผู้เช่า โดยวิทยากรผู้ที่ได้รับใบอนุญาตจากกรมสวัสดิการและคุ้มครองแรงงานเป็นผู้ดำเนินการฝึกอบรม ปีละ 1 ครั้ง
- 5.2) จัดฝึกซ้อมดับเพลิงและฝึกซ้อมอพยพหนีไฟประจำปีสำหรับผู้เช่า ปีละ 1 ครั้ง
- 5.3) ทบทวนและการรายงานบัญชีรายชื่อสารเคมีอันตรายและรายละเอียดข้อมูลความปลอดภัยของสารเคมีอันตราย ปีละ 1 ครั้ง
- 5.4) ตรวจสอบความปลอดภัยของระบบไฟฟ้าและบันทึกผลการตรวจสอบ รับรองระบบไฟฟ้าและบริษัทไฟฟ้า ปีละ 1 ครั้ง
- 5.5) ตรวจสอบและการทดสอบอุปกรณ์ของลิฟต์ และการทดสอบการรับน้ำหนักของลิฟต์ ปีละ 1 ครั้ง
- 5.6) ตรวจสอบความปลอดภัยของโครงสร้างอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคาร ปีละ 1 ครั้ง

5.7) ตรวจวัดและวิเคราะห์สภาวะการทำงานเกี่ยวกับแสงสว่างและเสียง ปีละ 1 ครั้ง

เพื่อยืนยันความสำเร็จในการดำเนินงานด้านความปลอดภัย โครงการอาคารสำนักงานนิรภัยทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ได้รับรางวัลอาคารที่ผ่านการประเมินความปลอดภัยด้านอัคคีภัย ASEAN Building Fire Safety Awards จากวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์ (วสท.) ซึ่งสะท้อนผลการดำเนินงานที่มีการบริหารจัดการอาคารที่ดี มีการบำรุงรักษาและการทดสอบสมรรถนะอุปกรณ์ความปลอดภัยอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงยังเป็นการยกระดับมาตรฐานความปลอดภัยควบคุมอาคารของประเทศในภูมิภาคเอเชีย



ในส่วนของการบริหารจัดการอาคารที่เกี่ยวข้องกับเรื่องการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) เนื่องจากสถานการณ์ของโรคในปัจจุบัน ได้คลี่คลายลงและมีแนวโน้มในทางที่ดีขึ้น เข้าสู่ระยะเข้าสู่โรคประจำถิ่น Post-Pandemic และได้ประกาศเป็นโรคติดต่อทั่วไป เพื่อให้สอดคล้องตามแนวทางมาตรการควบคุมจากภาครัฐ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ยังคงให้ความสำคัญในมาตรการป้องกันและลดความเสี่ยงในการเกิดโรค รวมถึงลดการแพร่กระจายเชื้อ ยังคงดำเนินตามมาตรการของอาคาร รวมทั้งยังคงไว้สำหรับมาตรการต่อไปอีกช่วงระยะเวลาหนึ่ง เพื่อควบคุมการระบาดของโรคให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด ดังนี้

- 1) การผ่อนคลายข้อปฏิบัติในมาตรการป้องกันโรค เงื่อนไขการจัดระเบียบและระบบต่างๆ ตามคำแนะนำของทางราชการ
 - การเพิ่มจำนวนคนเข้าใช้บริการพื้นที่อาคารสำนักงาน และเพิ่มสัดส่วนในการเข้าใช้บริการของลิฟต์โดยสาร
 - การลดการติดสัญลักษณ์การเว้นระยะห่างภายในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง หรือพื้นที่ภายในอาคารสำนักงาน
 - การลดการลงทะเบียนเข้าและออกจากสถานที่ผ่านแอปพลิเคชันไทยชนะ
 - การลดการติดตั้งฉากกั้น (Counter Shield) ระหว่างพนักงานเจ้าหน้าที่ กับผู้เช่าหรือผู้ใช้บริการอาคาร
 - ลดมาตรการการตรวจวัดอุณหภูมิร่างกาย ในบริเวณทางเข้า-ออก อาคารสำนักงาน
- 2) การคงไว้สำหรับมาตรการ การป้องกันโรค เงื่อนไขการจัดระเบียบและระบบต่างๆ ตามคำแนะนำของทางราชการ
 - การขอความร่วมมือเจ้าหน้าที่ พนักงาน ผู้เช่า และผู้ใช้บริการ สวมหน้ากากอนามัยหรือหน้ากากผ้าเมื่อเข้าใช้บริการภายในอาคารสำนักงาน



- การขอความร่วมมือ มาตรการป้องกันตนเองและมาตรการการเว้นระยะห่างทางสังคม
- การจัดทำสื่อข้อมูล และสื่อประชาสัมพันธ์ เพื่อขอความร่วมมือและป้องกันการแพร่กระจายของเชื้อโรค
- การจัดวางให้บริการแอลกอฮอล์หรือเจลล้างมือในบริเวณทางเข้า - ออก ของอาคารสำนักงาน
- จัดให้มีการระบายอากาศที่เพียงพอ รวมถึงช่องทางระบายอากาศเพื่อให้อากาศหมุนเวียนที่เพียงพอ
- การติดตั้งเครื่อง Mobile UVC เพื่อกำจัดเชื้อโรคและช่วยลดความเสี่ยงของการติดเชื้อในระบบระบายอากาศ
- การติดตามและรายงานผลข้อมูลจาก เจ้าหน้าที่ พนักงาน และผู้เช่า สำหรับการเข้ารับการฉีดวัคซีน โดยปฏิบัติตามคำแนะนำในการเข้ารับการฉีดวัคซีนที่กำหนด
- เจ้าหน้าที่ พนักงาน และผู้เช่า ที่สัมผัสใกล้ชิดกลุ่มเสี่ยงของผู้ป่วยโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ให้แสดงใบรับรองผลตรวจหาเชื้อโรคด้วยชุดตรวจหาเชื้อโควิดแบบแอนติเจนด้วยตนเอง (ATK) ก่อนกลับเข้าปฏิบัติงานทุกครั้ง

6) การจัดการสิ่งแวดล้อม (GRI 302-1, 303-3(2018), 303-4(2018), 303-5(2018), 305-1)

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ให้ความสำคัญในการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม ดำเนินการบริหารจัดการความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมอย่างเป็นระบบ โดยใช้มาตรฐานระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมเป็นแนวทางในการปฏิบัติเพื่อตอบสนองต่อความคาดหวังของระบบการจัดการสิ่งแวดล้อม ประกอบด้วยการเพิ่มสมรรถนะด้านสิ่งแวดล้อม การดำเนินงานให้สอดคล้องตามกฎหมายและพันธะสัญญาที่เกี่ยวข้อง และความสามารถในการบรรลุวัตถุประสงค์ด้านการจัดการสิ่งแวดล้อมขององค์กรเอง เพื่อทำให้เกิดคุณค่าต่อองค์กร ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย อาทิเช่น

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

มิติการดำเนินงานเพื่อให้เกิดความความยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ได้ให้ความสำคัญในด้านทรัพยากรพลังงาน ดำเนินงานภายใต้ระบบการบริหารจัดการตามมาตรฐานระบบการจัดการพลังงาน (Energy Management System; ISO 50001: 2018) ที่มีความมุ่งมั่นในการใช้พลังงานอย่างรู้คุณค่า ด้วยวิธีการประเมินค่าประสิทธิภาพการใช้พลังงาน วางแผนและควบคุมการใช้อย่างเต็มประสิทธิภาพและเกิดประโยชน์สูงสุด ลดการสูญเสียพลังงานทุกขั้นตอน ดำเนินการตรวจสอบและดูแลการอุปกรณ์ไฟฟ้า เพื่อลดการรั่วไหลของพลังงาน ทำให้ทราบถึงปริมาณการใช้พลังงานและประสิทธิภาพ รวมถึงการติดตาม เฝ้าระวัง และการรายงานผลการปรับปรุงด้านพลังงานและการจัดการโครงการที่เกี่ยวข้องกับการลดการปลดปล่อยปริมาณก๊าซเรือนกระจก เพื่อนำเสนอ สื่อสารไปยังผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง และผู้ที่มีส่วนได้เสีย ให้เกิดการใช้อย่างมีประสิทธิภาพ สนับสนุนให้เกิดการใช้เทคโนโลยีใหม่ๆ นำไปปฏิบัติได้จริงให้เกิดการปรับปรุงอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน อาทิเช่น

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

ผลจากการให้ความสำคัญในการดำเนินด้านสิ่งแวดล้อมและการจัดการพลังงาน ทำให้โครงการอาคารสำนักงานกรีฑาเวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และโครงการอาคารสำนักงาน กรีฑาเวเวอร์ แอท ไบเทค ได้รับรางวัล MEA Energy Awards จากการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) ซึ่งเป็นโครงการส่งเสริมการปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้พลังงานในอาคาร มุ่งเน้นส่งเสริมให้อาคารมีการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีเกณฑ์การประเมินอาคารจะต้องผ่านเกณฑ์ประเมินด้านการใช้พลังงานไฟฟ้า MEA Index (Management of Energy Achievement Index) เป็นตัวชี้วัดระดับการใช้พลังงาน และมาตรฐานด้านคุณภาพอากาศภายในอาคาร (Indoor Air Quality : IAQ) ซึ่งจะตรวจวัดในพารามิเตอร์ต่างๆ เช่น CO, CO2, PM2.5, PM10, TVOC, Formaldehyde ตามหลักมาตรฐานสากลซึ่งเป็นที่ยอมรับได้ในระดับประเทศ



ในด้านการลดขยะ โครงการอาคารสำนักงานกรีฑาเวเวอร์ แอท ไบเทค ดำเนินโครงการสำนักงาน สีเขียว (Green Office) เป็นโครงการที่มุ่งเน้นให้มีการบริหารจัดการที่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุด โดยการใช้ทรัพยากรและพลังงานอย่างรู้คุณค่า มีแนวทางในการจัดการของเสียอย่างมีประสิทธิภาพ รวมไปถึงการเลือกใช้อุปกรณ์ เครื่องใช้สำนักงานที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม และปล่อยก๊าซเรือนกระจกออกมาในปริมาณต่ำ การปรับเปลี่ยนพฤติกรรมและการมีส่วนร่วมของพนักงาน ทั้งนี้โครงการอาคารสำนักงานกรีฑาเวเวอร์ แอท ไบเทค ได้รับการตรวจประเมินสำนักงานสีเขียว (Green Office) จากกรมส่งเสริมคุณภาพสิ่งแวดล้อม ประจำปี 2565 ซึ่งได้ผ่านการประเมินและได้รับรองเป็นสำนักงานสีเขียว (Green Office) ในระดับดี

โครงการอาคารสำนักงานกรีฑาเวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ดำเนินโครงการแยกวัสดุรีไซเคิล KHORreKiosk ตู้รับวัสดุรีไซเคิลสามัญประจำออฟฟิศ เพื่อตอกย้ำถึงการเป็นอาคารสำนักงานสีเขียว เพื่อการตระหนักรู้สภาวะสิ่งแวดล้อมร่วมกับผู้เช่าโครงการอาคารสำนักงานกรีฑาเวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ จัดกิจกรรมร่วมกับ Tetra Pak เพื่อแยกวัสดุรีไซเคิลกับ “KHOR reKiosk ตู้รับวัสดุรีไซเคิลสามัญประจำออฟฟิศ” โดยเป็นจุดรับฝาก วัสดุรีไซเคิลจากผู้เช่าอาคาร ส่งเสริมการตระหนักรู้ถึงสภาวะสิ่งแวดล้อม และการแยกขยะสะอาดนำมาเปลี่ยนเป็นวัสดุรีไซเคิล ที่จะสามารถสร้างประโยชน์ส่งมอบคุณภาพชีวิตที่ดีอย่างยั่งยืน



7) นวัตกรรมและการเผยแพร่นวัตกรรม

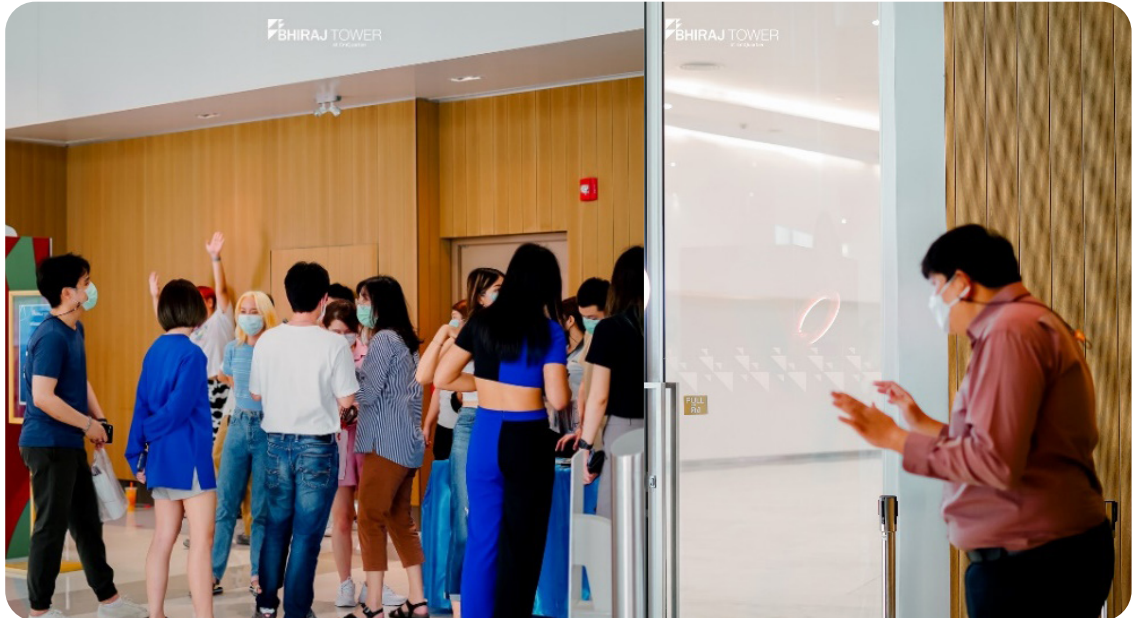
ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความตระหนักและให้ความสำคัญกับการรักษาและเพิ่มศักยภาพของอาคารสำนักงานของกองทรัสต์เพื่อให้อาคารสำนักงานอยู่ในสภาพดี และสามารถแข่งขันในตลาดอาคารสำนักงานภายใต้สภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงจากปัจจัยต่างๆ ด้วยการนำนวัตกรรมที่เหมาะสมมาประยุกต์ใช้เพื่อประสิทธิภาพการดำเนินการอันเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ ด้วยแนวคิด ชีวิตที่ดีกว่า ในเมืองไร้คาร์บอน (Better Life in Low Carbon City) ซึ่งความหมายของคำนี้ก็คือการตั้งเป้าหมายในการไม่ปล่อยก๊าซเรือนกระจกสู่ชั้นบรรยากาศเพิ่มเติม เพื่อป้องกันไม่ให้โลกร้อนเพิ่มมากขึ้น จากปัญหาที่กำลังเผชิญอยู่ ณ ปัจจุบัน เป็นการแก้ไขปัญหาที่จะทำได้อย่างยั่งยืน แสดงถึงความรับผิดชอบต่อโลก แล้วยังเป็นการส่งเสริมสิ่งแวดล้อมรอบตัวให้ดียิ่งขึ้น อาทิเช่น การสร้างอาคารที่คำนึงถึงสิ่งแวดล้อม หรือการเพิ่มพื้นที่สีเขียวไว้ยังบริเวณที่อยู่อาศัย และที่ทำงาน

โครงการอาคารสำนักงานกรีซทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ เล็งเห็นถึงความสำคัญจากผลกระทบที่อาจจะก่อให้เกิดปัญหาขึ้นในอนาคตเกี่ยวกับการเพิ่มคาร์บอน จึงได้ให้ความสำคัญกับการปล่อยก๊าซเรือนกระจก โดยออกแบบตัวอาคารที่สอดคล้องกับหลักธรรมชาติ การเลือกใช้เทคโนโลยีที่มีประสิทธิภาพ และการเพิ่มพื้นที่สีเขียวในพื้นที่สำนักงาน ควบคุมการใช้พลังงานภายในอาคาร เลือกใช้นวัตกรรมทำความเย็นที่มีประสิทธิภาพและทันสมัย ควบคุมคุณภาพอากาศภายในอาคาร ตามมาตรฐาน WHO (World Health Organization) พร้อมทั้งได้การรับรองจาก MEA Energy Award

สำหรับโครงการอาคารสำนักงานกรีซทาวเวอร์ แอท ไบเทค มีการปรับปรุงพื้นที่สีเขียวสู่ระดับชั้น 29 การจัดการของเสียตามแนวทางของระบบการจัดการสิ่งแวดล้อม และนำนวัตกรรมทำความเย็นที่มีประสิทธิภาพและทันสมัยมาใช้ รวมไปถึงการควบคุมคุณภาพอากาศภายในอาคาร ตามมาตรฐาน WHO (World Health Organization) เช่นเดียวกัน

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

ในวันที่ 1 ธันวาคม 2565 ที่อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ทางกองทรัสต์ได้จัดกิจกรรม “เกม Goal Keeper” ด้วยวัตถุประสงค์เพื่อสร้างความสัมพันธ์กับผู้เช่าและส่งเสริมให้ผู้เช่าภายในอาคารสำนักงานได้เปลี่ยนอิริยาบถจากการนั่งทำงานในท่าทางเดิม สร้างเสริมสมรรถภาพทางกาย โดยผู้เข้าร่วมกิจกรรมจะต้องขยับร่างกายให้สอดคล้องกับระบบปฏิสัมพันธ์ตรวจจับการเคลื่อนไหวในหน้าจอเพื่อรับลูกบอลให้ทัน ทั้งนี้ผู้เข้าร่วมกิจกรรมจะได้รับภาพถ่ายเป็นที่ระลึกด้วย



และ ในวันที่ 8 ธันวาคม 2565 ทางกองทรัสต์ได้จัดกิจกรรม “Lucky Wheel หมุน ลุ้น แชะ” ที่อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ด้วยวัตถุประสงค์เพื่อสร้างความสัมพันธ์กับผู้เช่าและให้ผู้เช่าภายในอาคารสำนักงานได้ร่วมสนุกผ่อนคลายความตึงเครียดจากการทำงาน ด้วยการหมุนวงล้อเสี่ยงโชคเพื่อลุ้นรับของรางวัลพิเศษ หรือลุ้นถ่ายภาพจากซุ้ม Photo Booth โดยมีผู้เช่าภายในอาคารให้ความสนใจร่วมกิจกรรมเป็นจำนวนมาก





รายงานตัวชี้วัดการดำเนินงานด้านความยั่งยืน จากมิติสิ่งแวดล้อม สังคม และ ธรรมาภิบาล

เกี่ยวกับรายงานนี้ :

ปีที่เริ่มจัดเก็บข้อมูล	ปี พ.ศ. 2565
ระยะเวลาในการเก็บข้อมูล	1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565
เกณฑ์ชี้วัดในการจัดเก็บข้อมูล	เกณฑ์ชี้วัด Global Reporting Initiative (GRI) ซึ่งจัดทำขึ้นโดยองค์การแห่งความร่วมมือว่าด้วยการรายงานสากล
ขอบเขตของข้อมูลที่เปิดเผย	อาคารบริหารทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และ อาคาร บริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทค
ผู้ให้การรับรองข้อมูล	รายงานนี้จัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองกรีนสตี ซึ่งรวบรวมข้อมูลจากผู้บริหารทรัพยากรสินของกองกรีนสตี โดยเริ่มการจัดเก็บรวบรวมข้อมูลในปี พ.ศ.2565 เป็นปีแรก อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองกรีนสตีมีแนวคิดในการรวบรวมข้อมูลในปีต่อไปเพื่อนำมาใช้เป็นข้อมูลอ้างอิงในการพัฒนาปรับปรุงผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืนตามนโยบาย และจัดหาผู้ให้การรับรองข้อมูลอย่างถูกต้องในอนาคต เมื่อมีการรวบรวมข้อมูลมากขึ้น

ด้านสิ่งแวดล้อม

พลังงาน

GRI 302-1 การใช้พลังงานภายในองค์กร เปิดเผยตัวเลขการใช้พลังงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน (อาคารบริหารทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และ อาคารบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทค) โดยใช้พลังงานจากแหล่งพลังงานที่ใช้แล้วหมดไปเป็นหลัก แบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ พลังงานจากพลังงานไฟฟ้าที่ซื้อมาใช้ภายในองค์กร และ พลังงานจากน้ำมันดีเซลที่ซื้อมาใช้ภายในองค์กร รวม 15,650 เมกะวัตต์-ชั่วโมง โดยมีความเข้มข้นของการใช้พลังงาน ต่อ พื้นที่ใช้สอย คิดเป็น 0.39 กิโลวัตต์-ชั่วโมง ต่อ ตร.ม. หรือ ร้อยละ 79.6 ต่อ พื้นที่ใช้สอย

GRI	SDGs	ประเภทของข้อมูล	หน่วย	2565		
302-1	Goal #7	การใช้พลังงานภายในองค์กร	เมกะวัตต์-ชั่วโมง	BHIRAJ at EMQUARTIER	BHIRAJ at BITEC	รวม
		จากแหล่งพลังงานที่ใช้แล้วหมดไป (Non-Renewable Energy Sources)	เมกะวัตต์-ชั่วโมง	9,194.84	6,456.15	15,650.99
		พลังงานไฟฟ้าทั้งหมดที่ซื้อมาใช้ภายในองค์กร	เมกะวัตต์-ชั่วโมง	9,189.00	6,450.89	15,639.89
		น้ำมันดีเซลที่ซื้อมาใช้ภายในองค์กร	เมกะวัตต์-ชั่วโมง	5.84	5.26	11.10
		น้ำมันเบนซินที่ซื้อมาใช้ภายในองค์กร	เมกะวัตต์-ชั่วโมง	-	-	-
		ก๊าซหุงต้มที่ซื้อมาใช้ภายในองค์กร (LPG)	เมกะวัตต์-ชั่วโมง	-	-	-
		ก๊าซธรรมชาติที่ซื้อมาใช้ภายในองค์กร (NGV)	เมกะวัตต์-ชั่วโมง	-	-	-
		จากแหล่งพลังงานหมุนเวียน (Renewable Energy Sources)	เมกะวัตต์-ชั่วโมง	-	-	-
		เซลล์แสงอาทิตย์ (Solar Cell)	เมกะวัตต์-ชั่วโมง	-	-	-
302-3	Goal #7	ความเข้มข้นของการใช้พลังงาน	กิโลวัตต์-ชั่วโมง ต่อ ตรม. / %	BHIRAJ at EMQUARTIER	BHIRAJ at BITEC	รวม
		ความเข้มข้นของการใช้พลังงาน ต่อ พื้นที่ใช้สอย	กิโลวัตต์-ชั่วโมง ต่อ ตรม.	0.18	0.20	0.39
		อัตราส่วนร้อยละความเข้มข้นของการใช้พลังงาน ต่อ พื้นที่ใช้สอย	%	41.61	37.99	79.60
N/A	N/A	การใช้สอยพื้นที่ภายในองค์กร	ตารางเมตร	BTE	BTB	รวม
		พื้นที่ใช้สอยทั้งหมด	ตารางเมตร	49,732.00	32,000.00	81,732.00

การใช้ทรัพยากรน้ำตามประเภทของแหล่งน้ำ

GRI 303-3 (2018) ปริมาณน้ำที่ดื่มมาใช้ทั้งหมด เปิดเผยตัวเลขปริมาณของน้ำซึ่งถูกดึงมาใช้ภายในอาคารบริหารทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และ อาคารบริหารทาวเวอร์ แอท ใบเตย โดยปริมาณน้ำที่ดื่มมาใช้ในปี 2565 ทั้งหมด 390,009 ลูกบาศก์เมตร เป็นการ ดึงน้ำมาใช้จากแหล่งน้ำจืด (Freshwater) ที่มีความเข้มข้นของค่า TDS; Total dissolved solids (ค่าปริมาณของแข็ง สารอนินทรีย์และ อินทรีย์ทั้งหมดที่ละลายอยู่ในน้ำ) ไม่เกิน 1,000 มิลลิกรัมต่อลิตร โดยแหล่งน้ำทั้งหมดเป็นน้ำที่ดื่มมาจากการประปานครหลวงเป็นหลัก

GRI	SDGs	ประเภทของข้อมูล	หน่วย	2565		รวม
303-3 (2018)	Goal #6	การใช้ทรัพยากรน้ำแยกตามประเภทของแหล่งน้ำ	ลูกบาศก์เมตร	BHIRAJ at EMQUARTIER	BHIRAJ at BITEC	
		ปริมาณน้ำที่ดึงมาใช้ทั้งหมด	ลูกบาศก์เมตร	350,677.00	39,332.00	390,009.00
		ปริมาณน้ำที่ดึงมาใช้จากแหล่ง Freshwater (TDS ≤ 1,000 mg/l)	ลูกบาศก์เมตร	350,677.00	39,332.00	390,009.00
		ปริมาณน้ำที่ดึงมาใช้จาก Surface water	ลูกบาศก์เมตร	-	-	-
		ปริมาณน้ำที่ดึงมาใช้จาก Groundwater	ลูกบาศก์เมตร	-	-	-
		ปริมาณน้ำที่ดึงมาใช้จาก Seawater	ลูกบาศก์เมตร	-	-	-
		ปริมาณน้ำที่ดึงมาใช้จาก Third-party water (แหล่ง Freshwater) (น้ำประปา-ใบแจ้งหนี้)	ลูกบาศก์เมตร	350,677.00	39,332.00	390,009.00
		ปริมาณน้ำที่ดึงมาใช้จากแหล่ง Other water (TDS > 1,000 mg/l)	ลูกบาศก์เมตร	-	-	-
		ปริมาณน้ำที่ดึงมาใช้จาก Surface water	ลูกบาศก์เมตร	-	-	-
		ปริมาณน้ำที่ดึงมาใช้จาก Groundwater	ลูกบาศก์เมตร	-	-	-
		ปริมาณน้ำที่ดึงมาใช้จาก Seawater	ลูกบาศก์เมตร	-	-	-
		ปริมาณน้ำที่ดึงมาใช้จาก Third-party water (น้ำประปา)	ลูกบาศก์เมตร	-	-	-
		ปริมาณน้ำที่ดึงมาใช้จากแหล่งขาดแคลนน้ำ (Water Stress Area)	ลูกบาศก์เมตร			-
		ปริมาณน้ำที่ดึงมาใช้จากแหล่ง Freshwater (TDS ≤ 1,000 mg/l)	ลูกบาศก์เมตร	-	-	-
		ปริมาณน้ำที่ดึงมาใช้จาก Surface water	ลูกบาศก์เมตร	-	-	-
		ปริมาณน้ำที่ดึงมาใช้จาก Groundwater	ลูกบาศก์เมตร	-	-	-
		ปริมาณน้ำที่ดึงมาใช้จาก Seawater	ลูกบาศก์เมตร	-	-	-
		ปริมาณน้ำที่ดึงมาใช้จาก Third-party water (น้ำประปา)	ลูกบาศก์เมตร	-	-	-
		ปริมาณน้ำที่ดึงมาใช้จากแหล่ง Other water (TDS > 1,000 mg/l)	ลูกบาศก์เมตร	-	-	-
		ปริมาณน้ำที่ดึงมาใช้จาก Surface water	ลูกบาศก์เมตร	-	-	-
		ปริมาณน้ำที่ดึงมาใช้จาก Groundwater	ลูกบาศก์เมตร	-	-	-
		ปริมาณน้ำที่ดึงมาใช้จาก Seawater	ลูกบาศก์เมตร	-	-	-
		ปริมาณน้ำที่ดึงมาใช้จาก Third-party water (น้ำประปา)	ลูกบาศก์เมตร	-	-	-



GRI 303-4 (2018) การปล่อยน้ำ เปิดเผยตัวเลขปริมาณของน้ำซึ่งถูกปล่อยจาก อาคารบริหารทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และ อาคารบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทค โดยปริมาณน้ำที่ปล่อยออก ในปี 2565 ทั้งหมด 290,164.60 ลูกบาศก์เมตร เป็นการปล่อยน้ำออกตามแหล่งน้ำจืด (Freshwater) ที่มีความเข้มข้นของค่าTDS; Total dissolved solids (ค่าปริมาณของแข็ง สารอนินทรีย์และอินทรีย์ทั้งหมดที่ละลายอยู่ในน้ำ) ไม่เกิน 1,000 มิลลิกรัมต่อลิตร โดยเป็นการปล่อยสู่ แหล่งน้ำผิวดิน (Surface Water) ทั้งหมด

GRI 303-5 (2018) การใช้น้ำภายในองค์กร เปิดเผยตัวเลขปริมาณของน้ำซึ่งถูกใช้ภายในอาคารบริหารทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และ อาคารบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทค ในปี 2565 ซึ่งปริมาณน้ำที่ใช้ทั้งหมด 390,009 ลูกบาศก์เมตร มีปริมาณเทียบเท่ากับปริมาณน้ำจากข้อมูล GRI 303-3 (2018) ปริมาณน้ำที่ดื่มมาใช้ทั้งหมด โดยปริมาณน้ำที่ปล่อยออก จากข้อมูล GRI 303-4 (2018) การปล่อยน้ำ มีปริมาณน้อยกว่า น้ำที่ดื่มเข้ามาใช้ เนื่องจาก น้ำบางส่วนได้นำไปกักเก็บไว้และรดน้ำต้นไม้

GRI	SDGs	ประเภทของข้อมูล	หน่วย	2565		รวม
303-4 (2018)	Goal #6	การปล่อยน้ำ	ลูกบาศก์เมตร	BHIRAJ at EMQUARTIER	BHIRAJ at BITEC	
		ปริมาณน้ำที่ปล่อยออกจากบริษัททั้งหมด	ลูกบาศก์เมตร	258,699.00	31,465.60	290,164.60
		ปริมาณน้ำที่ปล่อยออกตามแหล่ง Freshwater (TDS ≤ 1,000 mg/l)	ลูกบาศก์เมตร	258,699.00	31,465.60	290,164.60
		ปริมาณน้ำที่ปล่อยสู่แหล่งน้ำ Surface water	ลูกบาศก์เมตร	258,699.00	31,465.60	290,164.60
		ปริมาณน้ำที่ปล่อยสู่แหล่งน้ำ Groundwater	ลูกบาศก์เมตร	-	-	-
		ปริมาณน้ำที่ปล่อยสู่แหล่งน้ำ Seawater	ลูกบาศก์เมตร	-	-	-
		ปริมาณน้ำที่ปล่อยสู่แหล่งน้ำ Third-party water	ลูกบาศก์เมตร	-	-	-
		ปริมาณน้ำที่ปล่อยออกตามแหล่ง Other water (TDS > 1,000 mg/l)	ลูกบาศก์เมตร	-	-	-
		ปริมาณน้ำที่ปล่อยสู่แหล่งน้ำ Surface water	ลูกบาศก์เมตร	-	-	-
		ปริมาณน้ำที่ปล่อยสู่แหล่งน้ำ Groundwater	ลูกบาศก์เมตร	-	-	-
		ปริมาณน้ำที่ปล่อยสู่แหล่งน้ำ Seawater	ลูกบาศก์เมตร	-	-	-
		ปริมาณน้ำที่ปล่อยสู่แหล่งน้ำ Third-party water	ลูกบาศก์เมตร	-	-	-
		ปริมาณน้ำที่ปล่อยออกจากบริษัทสู่แหล่งขาดแคลนน้ำ (Water Stress Area)	ลูกบาศก์เมตร	-	-	-
		ปริมาณน้ำที่ปล่อยออกตามแหล่ง Freshwater (TDS ≤ 1,000 mg/l)	ลูกบาศก์เมตร	-	-	-
		ปริมาณน้ำที่ปล่อยสู่แหล่งน้ำ Surface water	ลูกบาศก์เมตร	-	-	-
		ปริมาณน้ำที่ปล่อยสู่แหล่งน้ำ Groundwater	ลูกบาศก์เมตร	-	-	-
		ปริมาณน้ำที่ปล่อยสู่แหล่งน้ำ Seawater	ลูกบาศก์เมตร	-	-	-
		ปริมาณน้ำที่ปล่อยสู่แหล่งน้ำ Third-party water	ลูกบาศก์เมตร	-	-	-
		ปริมาณน้ำที่ปล่อยออกตามแหล่ง Other water (TDS > 1,000 mg/l)	ลูกบาศก์เมตร	-	-	-
		ปริมาณน้ำที่ปล่อยสู่แหล่งน้ำ Surface water	ลูกบาศก์เมตร	-	-	-
		ปริมาณน้ำที่ปล่อยสู่แหล่งน้ำ Groundwater	ลูกบาศก์เมตร	-	-	-
		ปริมาณน้ำที่ปล่อยสู่แหล่งน้ำ Seawater	ลูกบาศก์เมตร	-	-	-
		ปริมาณน้ำที่ปล่อยสู่แหล่งน้ำ Third-party water	ลูกบาศก์เมตร	-	-	-
303-5 (2018)	Goal #6	การใช้น้ำภายในองค์กร	ลูกบาศก์เมตร	350,677.00	39,332.00	390,009.00
		ปริมาณการใช้น้ำภายในองค์กร	ลูกบาศก์เมตร	350,677.00	39,332.00	390,009.00
		ปริมาณการใช้น้ำทั้งหมดขององค์กรจากแหล่งขาดแคลนน้ำ	ลูกบาศก์เมตร	-	-	-

การปล่อยมลพิษ

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

GRI	SDGs	ประเภทของข้อมูล	หน่วย	2565		รวม
305	Goal #3#12#13#14#15	การปล่อยมลพิษ	ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า	BHIRAJ at EMQUARTIER	BHIRAJ at BITEC	
305-1, 305-2, 305-3	Goal #3#12#13#14#15	การปล่อยมลพิษ (ขอบเขต 1, 2, 3)	ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า	9,459.00	6,222.24	15,681.23
305-1	Goal #3#12#13#14#15	ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางตรง (ขอบเขต1) เช่นการใช้พลังงานเชื้อเพลิง/การรั่วซึม รั่วไหล	ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า	1,728.22	352.43	2,080.65
305-2	Goal #3#12#13#14#15	ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อม จากการใช้พลังงาน (ขอบเขต2)	ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า	3,514.67	2,377.11	5,891.77
305-3	Goal #3#12#13#14#15	ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อมจากแหล่งอื่นๆ (ขอบเขต3)	ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า	4,216.11	3,492.70	7,708.81
		พลังงานไฟฟ้าที่ขายให้กับผู้เช่า	ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า	1,078.92	847.69	1,926.61
		การใช้น้ำประปา	ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า	278.72	31.26	309.98
		การกำจัดของเสียภายนอกองค์กร	ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า	2,858.48	2,613.74	5,472.22
305-4	Goal #13#14#15	ค่าความเข้มข้นการปล่อยก๊าซเรือนกระจก	ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า	BHIRAJ at EMQUARTIER	BHIRAJ at BITEC	รวม
		ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางตรง (ขอบเขต 1) ต่อพื้นที่	ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า/ตร.ม.	0.03	0.01	0.05
		ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางตรง (ขอบเขต2) ต่อพื้นที่	ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า/ตร.ม.	0.07	0.07	0.14
		ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางตรง (ขอบเขต 3) ต่อพื้นที่	ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า/ตร.ม.	0.08	0.11	0.19
		ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางตรง (ขอบเขต 1, 2 และ 3) ต่อพื้นที่	ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า/ตร.ม.	0.19	0.19	0.38
N/A	N/A	การใช้สอยพื้นที่ภายในองค์กร	ตารางเมตร	BTE	BTB	รวม
		พื้นที่ใช้สอยทั้งหมด	ตารางเมตร	49,732.00	32,000.00	81,732.00

เปิดเผยตัวเลขปริมาณของก๊าซเรือนกระจกซึ่งถูกปล่อยออกจากอาคารบริหารทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และ อาคารบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทค ในปี 2565 ปริมาณการปล่อยมลพิษขอบเขตที่ 1, 2, 3 รวม 15,681.23 ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า แบ่งเป็น 1.) ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางตรง ขอบเขตที่1 (จากการใช้พลังงานเผาไหม้) รวม 2,080.65 ตันคาร์บอนไดออกไซด์ 2.) ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อม ขอบเขตที่ 2 (จากการใช้พลังงานไฟฟ้า) รวม 5,891.77 ตันคาร์บอนไดออกไซด์ 3.) ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อมจากแหล่งอื่น ขอบเขตที่ 3 ได้แก่ พลังงานไฟฟ้าที่ขายให้กับผู้เช่า การใช้น้ำประปา การกำจัดของเสียภายนอกองค์กร รวม 7,708.81 ตันคาร์บอนไดออกไซด์ โดยค่าความเข้มข้นของปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางตรง (ขอบเขตที่ 1, 2 และ 3) ต่อพื้นที่ คิดเป็น 0.38 ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่าต่อ ตร.ม.



ด้านสังคม

GRI	SDGs	ประเภทของข้อมูล	หน่วย	2565		
401-1	Goal #5#8#10	การจ้างพนักงานใหม่และการลาออกของพนักงาน	คน, %			
		การจ้างพนักงานใหม่แยกตามช่วงอายุ	คน	ชาย	หญิง	รวม
		จำนวนพนักงานใหม่ทั้งหมด	คน	1	2	3
		อายุต่ำกว่า 30 ปี	คน	1	1	2
		อายุระหว่าง 30-50 ปี	คน	-	1	1
		อายุมากกว่า 50 ปี	คน	-	-	-
		อัตราการจ้างพนักงานใหม่	%	ชาย	หญิง	30%
		อายุต่ำกว่า 30 ปี	%	10%	10%	20%
		อายุระหว่าง 30-50 ปี	%	-	10%	10%
		อายุมากกว่า 50 ปี	%	-	-	-
		การจ้างพนักงานใหม่แยกตามระดับ	คน	ชาย	หญิง	3
		จำนวนพนักงานใหม่ที่อยู่ในระดับ Top Management	คน	-	-	-
		จำนวนพนักงานใหม่ที่อยู่ในระดับ Senior Management	คน	-	-	-
		จำนวนพนักงานใหม่ที่อยู่ในระดับ Middle Management	คน	-	-	-
		จำนวนพนักงานใหม่ที่อยู่ในระดับ Manager	คน	-	1	1
		จำนวนพนักงานใหม่ที่อยู่ในระดับ Supervisor	คน	-	-	-
		จำนวนพนักงานใหม่ที่อยู่ในระดับ Officer	คน	1	1	2
		การลาออกของพนักงานแยกตามช่วงอายุ	คน	ชาย	หญิง	รวม
		จำนวนพนักงานลาออกทั้งหมด	คน	ชาย	หญิง	4
		อายุต่ำกว่า 30 ปี	คน	-	2	2
		อายุระหว่าง 30-50 ปี	คน	-	2	2
		อายุมากกว่า 50 ปี	คน	-	-	-
		อัตราการลาออกของพนักงาน	%	ชาย	หญิง	40%
		อายุต่ำกว่า 30 ปี	%	-	20%	20%
		อายุระหว่าง 30-50 ปี	%	-	20%	20%
		อายุมากกว่า 50 ปี	%	-	-	-
401-3	Goal #5 #8	การลาเพื่อเลี้ยงดูบุตร * (ไม่นับรวมกรรมการบริษัท)	คน	ชาย	หญิง	-
		พนักงานทั้งหมดที่มีสิทธิ์ในการลาเลี้ยงดูบุตร	คน	1	2	3
		พนักงานทั้งหมดที่ใช้สิทธิ์ในการลาเลี้ยงดูบุตร	คน	-	1	1
		พนักงานที่กลับมาทำงานหลังจากใช้สิทธิ์ในการเลี้ยงดูบุตร	คน	-	1	1
		พนักงานที่กลับมาทำงานหลังจากใช้สิทธิ์ในการเลี้ยงดูบุตรแล้วและยังคงทำงานที่องค์กรต่ออีก 12 เดือน	คน	-	-	-
		อัตราการกลับมาทำงานหลังจากที่ลาเลี้ยงดูบุตร	%	-	100%	100%
		อัตราการคงอยู่ของพนักงานที่ลาเลี้ยงดูบุตร	%	-	100%	100%
		จำนวนพนักงานที่ใช้สิทธิ์ลาคลอด	คน	-	-	-
		จำนวนพนักงานที่กลับมาทำงานหลังจากใช้สิทธิ์ลาคลอด	คน	-	-	-
		พนักงานที่กลับมาทำงานหลังจากใช้สิทธิ์ในการลาคลอดแล้วและยังคงทำงานที่องค์กรเกินกว่า 12 เดือน	คน	-	-	-

การจ้างงาน

GRI401-1 การจ้างพนักงานใหม่และการลาออกของพนักงาน จากข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ. 2565 ผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัท ภิรัช ริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ได้มีการว่าจ้างพนักงานใหม่ทั้งหมด 3 ราย เพศชาย 1 คน เพศหญิง 2 คน โดยช่วงอายุของพนักงานใหม่ทั้ง 3 ราย แบ่งเป็นอายุต่ำกว่า 30 ปี 2 คน คิดเป็นร้อยละ 20 ของจำนวนพนักงานทั้งหมด และ อายุระหว่าง 30 - 50 ปี 1 คน คิดเป็นร้อยละ 10 ของจำนวนพนักงานทั้งหมด สำหรับการจ้างพนักงานใหม่แยกตามระดับแบ่งเป็นพนักงานในระดับ Manager 1 ราย และพนักงานระดับ Officer 2 ราย

GRI401-3 การลาเพื่อเลี้ยงดูบุตร จากข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ. 2565 ผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัท ภิรัช ริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด มีจำนวนพนักงานทั้งสิ้น 3 คนที่มีสิทธิในการลาเลี้ยงดูบุตร โดยมีพนักงานที่ใช้สิทธิในการลาเลี้ยงดูบุตร 1 คน ซึ่งกลับมาทำงานหลังจากการใช้สิทธิเลี้ยงดูบุตร

สุขภาพและความปลอดภัยในที่ทำงาน

GRI403-9 (2018) การบาดเจ็บจากการทำงาน ณ วันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ. 2565 จากรายงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างปฏิบัติงานภายในอาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และ อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค มีจำนวนการบาดเจ็บจากการทำงาน 0 ครั้ง และอัตราการบาดเจ็บจากการทำงาน 0 ครั้ง/ชั่วโมงการทำงาน เช่นเดียวกับข้อมูล ของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัท ภิรัช ริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในระหว่างปฏิบัติงาน มีจำนวนการบาดเจ็บจากการทำงาน 0 ครั้ง และอัตราการบาดเจ็บจากการทำงาน 0 ครั้ง/ชั่วโมงการทำงาน

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



การฝึกอบรมและพัฒนาศักยภาพของพนักงาน

GRI404-1 การฝึกอบรมของพนักงาน, GRI404-3 การประเมินผลการปฏิบัติงานและการประเมินความก้าวหน้าทางอาชีพของพนักงาน ในปี 2565 อัตราพนักงานทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัท ภิรัช ริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ที่ได้รับการประเมินผลการปฏิบัติงานและการประเมินความก้าวหน้าทางอาชีพแยกตามระดับ แบ่งออกเป็นอัตราส่วนดังนี้ ผู้บริหารระดับอาวุโสร้อยละ 10 ผู้จัดการร้อยละ 20 หัวหน้างานร้อยละ 40 เจ้าหน้าที่และบุคลากรทั่วไปร้อยละ 30

(หมายเหตุ: ผู้บริหารระดับอาวุโส = ตำแหน่ง Director, ผู้บริหารระดับกลาง = ตำแหน่ง Assist Director, ผู้จัดการ = ตำแหน่ง Manager, หัวหน้างาน = ตำแหน่ง Executive, เจ้าหน้าที่และบุคลากรทั่วไป = ตำแหน่ง Officer)

GRI	SDGs	ประเภทของข้อมูล	หน่วย	2565		
404-1	Goal #4#5 #8#10	การฝึกอบรมของพนักงาน	ชั่วโมง/คน/ปี	ชาย	หญิง	รวม
		จำนวนชั่วโมงการฝึกอบรมเฉลี่ยต่อปีของพนักงานแยกตามระดับ	ชั่วโมง/คน/ปี	ชาย	หญิง	-
		ค่าเฉลี่ยชั่วโมงการฝึกอบรมของพนักงานทั้งหมด	ชั่วโมง/คน/ปี	ชาย	หญิง	-
		ผู้บริหารระดับสูง	ชั่วโมง/คน/ปี	-	-	-
		ผู้บริหารระดับอาวุโส	ชั่วโมง/คน/ปี	-	-	-
		ผู้บริหารระดับกลาง	ชั่วโมง/คน/ปี	-	-	-
		ผู้จัดการ	ชั่วโมง/คน/ปี	-	-	-
		หัวหน้างาน	ชั่วโมง/คน/ปี	-	-	-
		เจ้าหน้าที่/บุคลากรทั่วไป	ชั่วโมง/คน/ปี	-	-	-
404-3	Goal #5#8 #10	การประเมินผลการปฏิบัติงานและการประเมินความก้าวหน้าทางอาชีพของพนักงาน	% ต่อพนักงานทั้งหมด	ชาย	หญิง	รวม
		อัตราพนักงานที่ได้รับประเมินผลการปฏิบัติงานและการประเมินความก้าวหน้าทางอาชีพของพนักงานแยกตามระดับ	% ต่อพนักงานทั้งหมด	ชาย	หญิง	-
		อัตราพนักงานทั้งหมดที่ได้รับประเมินผลการปฏิบัติงานและการประเมินความก้าวหน้าทางอาชีพ	% ต่อพนักงานทั้งหมด	ชาย	หญิง	100%
		ผู้บริหารระดับสูง	% ต่อพนักงานทั้งหมด	-	-	-
		ผู้บริหารระดับอาวุโส	% ต่อพนักงานทั้งหมด	10%	-	10%
		ผู้บริหารระดับกลาง	% ต่อพนักงานทั้งหมด	-	-	-
		ผู้จัดการ	% ต่อพนักงานทั้งหมด	-	20%	20%
		หัวหน้างาน	% ต่อพนักงานทั้งหมด	20%	20%	40%
		เจ้าหน้าที่/บุคลากรทั่วไป	% ต่อพนักงานทั้งหมด	10%	20%	30%

ความหลากหลายและโอกาสที่เท่าเทียมกัน

GRI405-1 ความหลากหลายของหน่วยงานกำกับดูแลและพนักงาน

GRI	SDGs	ประเภทของข้อมูล	หน่วย	2565		
405-1	Goal #5 #8	ความหลากหลายของพนักงานและระดับของพนักงาน	คน	ชาย	หญิง	รวม
		จำนวนพนักงานแยกตามระดับ และแยกตามช่วงอายุ	คน	4	9	13
		คณะกรรมการบริษัท	คน	ชาย	หญิง	3
		อายุต่ำกว่า 30 ปี	คน	-	-	-
		อายุระหว่าง 30-50 ปี	คน	-	1	1
		อายุมากกว่า 50 ปี	คน	-	2	2
		ผู้บริหารระดับสูง	คน	ชาย	หญิง	1
		อายุต่ำกว่า 30 ปี	คน	-	-	-
		อายุระหว่าง 30-50 ปี	คน	1	-	1
		อายุมากกว่า 50 ปี	คน	-	-	-
		ผู้บริหารระดับอาวุโส	คน	ชาย	หญิง	-
		อายุต่ำกว่า 30 ปี	คน	-	-	-
		อายุระหว่าง 30-50 ปี	คน	-	-	-
		อายุมากกว่า 50 ปี	คน	-	-	-
		ผู้บริหารระดับกลาง	คน	ชาย	หญิง	-
		อายุต่ำกว่า 30 ปี	คน	-	-	-
		อายุระหว่าง 30-50 ปี	คน	-	-	-
		อายุมากกว่า 50 ปี	คน	-	-	-
		ผู้จัดการ	คน	ชาย	หญิง	2
		อายุต่ำกว่า 30 ปี	คน	-	-	-
		อายุระหว่าง 30-50 ปี	คน	-	2	2
		อายุมากกว่า 50 ปี	คน	-	-	-
		หัวหน้างาน	คน	ชาย	หญิง	4
		อายุต่ำกว่า 30 ปี	คน	1	-	1
		อายุระหว่าง 30-50 ปี	คน	1	2	3
		อายุมากกว่า 50 ปี	คน	-	-	-
		เจ้าหน้าที่/บุคลากรทั่วไป	คน	ชาย	หญิง	3
		อายุต่ำกว่า 30 ปี	คน	1	2	3
		อายุระหว่าง 30-50 ปี	คน	-	-	-
		อายุมากกว่า 50 ปี	คน	-	-	-



GRI	SDGs	ประเภทของข้อมูล	หน่วย	2565		
405-1	Goal #5 #8	ความหลากหลายของพนักงานและระดับของพนักงาน	คน	ชาย	หญิง	รวม
		อัตราพนักงานแยกตามระดับ แยกตามช่วงอายุ	%	ชาย	หญิง	100%
		ผู้บริหารระดับสูง	%	ชาย	หญิง	10%
		อายุต่ำกว่า 30 ปี	%	-	-	-
		อายุระหว่าง 30-50 ปี	%	10%	-	10%
		อายุมากกว่า 50 ปี	%	-	-	-
		ผู้บริหารระดับอาวุโส	%	ชาย	หญิง	-
		อายุต่ำกว่า 30 ปี	%	-	-	-
		อายุระหว่าง 30-50 ปี	%	-	-	-
		อายุมากกว่า 50 ปี	%	-	-	-
		ผู้บริหารระดับกลาง	%	ชาย	หญิง	-
		อายุต่ำกว่า 30 ปี	%	-	-	-
		อายุระหว่าง 30-50 ปี	%	-	-	-
		อายุมากกว่า 50 ปี	%	-	-	-
		ผู้จัดการ	%	ชาย	หญิง	20%
		อายุต่ำกว่า 30 ปี	%	-	-	-
		อายุระหว่าง 30-50 ปี	%	-	20%	20%
		อายุมากกว่า 50 ปี	%	-	-	-
		หัวหน้างาน	%	ชาย	หญิง	40%
		อายุต่ำกว่า 30 ปี	%	10%	-	10%
		อายุระหว่าง 30-50 ปี	%	10%	20%	30%
		อายุมากกว่า 50 ปี	%	-	-	-
		เจ้าหน้าที่/บุคลากรทั่วไป	%	ชาย	หญิง	30%
		อายุต่ำกว่า 30 ปี	%	10%	20%	30%
		อายุระหว่าง 30-50 ปี	%	-	-	-
		อายุมากกว่า 50 ปี	%	-	-	-

GRI405-1 ความหลากหลายของหน่วยงานกำกับดูแลและพนักงาน จากข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ. 2565 ผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด มีจำนวนพนักงานทั้งหมด 13 คน (เพศชาย 4 คน เพศหญิง 6 คน) แบ่งออกเป็น คณะกรรมการบริษัท 2 คน กรรมการอิสระ 1 คน และพนักงานแยกตามระดับงาน 10 คน

คณะกรรมการบริษัทและกรรมการอิสระ ของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อจำแนกตามช่วงอายุ คณะกรรมการบริษัท ในช่วงอายุ 30 - 50 ปี เพศหญิง จำนวน 1 คน ช่วงอายุมากกว่า 50 ปี เป็นคณะกรรมการบริษัท เพศหญิง จำนวน 1 คน และคณะกรรมการอิสระ เพศหญิง จำนวน 1 คน รวมคณะกรรมการบริษัทและกรรมการอิสระ ทั้งหมด 3 คน โดยคณะกรรมการบริษัทปฏิบัติหน้าที่ เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของผู้จัดการกองทรัสต์ บริหาร พิจารณา กำกับดูแล รวมถึงให้คำแนะนำการบริหารกองทรัสต์ ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethic) โดยมีกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีจำนวนไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ทำหน้าที่พิจารณากำกับดูแลและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อความเหมาะสมและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์

พนักงานแยกตามระดับงาน ของผู้จัดการกองทรัสต์ มีจำนวนทั้งหมด 10 คน แบ่งออกเป็น ระดับผู้บริหารระดับสูง ช่วงอายุ 30-50 ปี เพศชาย 1 คน (คิดเป็นร้อยละ 10 ของจำนวนพนักงานทั้งหมด) ระดับผู้จัดการ ช่วงอายุ 30-50 ปี เพศหญิง 2 คน (คิดเป็นร้อยละ 20 ของจำนวนพนักงานทั้งหมด) ระดับหัวหน้างานอายุต่ำกว่า 30 ปี เพศชาย 1 คน ระดับหัวหน้าพนักงานอายุ 30-50 ปี เพศชาย 1 คนและเพศหญิง 2 คน (คิดเป็นร้อยละ 40 ของจำนวนพนักงานทั้งหมด) ระดับเจ้าหน้าที่หรือบุคลากรทั่วไป อายุต่ำกว่า 30 ปี เพศชาย 1 คน และ เพศหญิง 2 คน (คิดเป็นร้อยละ 30 ของจำนวนพนักงานทั้งหมด)

การไม่เลือกปฏิบัติ

GRI406-1 เหตุการณ์การเลือกปฏิบัติและการดำเนินการแก้ไข ณ วันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ. 2565 จากข้อมูลของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด และรายงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด ไม่มีการร้องเรียนเหตุการณ์การเลือกปฏิบัติภายในองค์กร ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีนโยบายเกี่ยวกับการไม่เลือกปฏิบัติและได้แจ้งให้กับพนักงานภายในองค์กรทราบ

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

แรงงานเด็กและแรงงานบังคับ

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

GRI408-1 การดำเนินโครงการและคู่ค้าที่มีความเสี่ยงสูงสำหรับเหตุการณ์การใช้แรงงานเด็ก , GRI409-1 การดำเนินโครงการและคู่ค้าที่มีความเสี่ยงสูงสำหรับเหตุการณ์การใช้แรงงานบังคับ ผู้จัดการกองทรัสต์ และ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีนโยบายการดำเนินโครงการที่ไม่ละเมิดการใช้แรงงานเด็กและแรงงานบังคับรวมทั้งมีแนวทางการคัดเลือกจัดจ้างคู่ค้า ที่มีจรรยาบรรณและแนวทางปฏิบัติไม่ละเมิดการใช้แรงงานเด็กและแรงงานบังคับ ในการปฏิบัติงานภายใน อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และ อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค จากข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ. 2565 ของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด และรายงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด ไม่มีจำนวนโครงการและรายงานจำนวนคู่ค้าและผู้รับเหมาที่พิจารณาว่ามีความเสี่ยงในการใช้แรงงานเด็กและแรงงานบังคับ



สิทธิมนุษยชน

GRI412-2 การฝึกอบรมพนักงานเกี่ยวกับนโยบายหรือขั้นตอนสิทธิมนุษยชน จากข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ. 2565 จำนวนพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัท ภีรัช รีท แמןเนจเมนต์ จำกัด ที่ได้รับการฝึกอบรมนโยบายและกระบวนการที่เกี่ยวข้องกับสิทธิมนุษยชน รวมเป็น 13 ชั่วโมง

GRI	SDGs	ประเภทของข้อมูล	หน่วย	2565		
412-2	Goal #16	สิทธิมนุษยชน	ชั่วโมง	ชาย	หญิง	รวม
		จำนวนชั่วโมงอบรม นโยบาย/กระบวนการที่เกี่ยวข้องกับ Human Rights ของพนักงานทุกระดับ	ชั่วโมง	4	9	13

ประสิทธิภาพทางเศรษฐกิจ

GRI201-1 การสร้างมูลค่าทางเศรษฐกิจทางตรงและการแจกจ่าย จากข้อมูล ณ วันปิดรอบบัญชี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 กองทรัสต์มีรายได้รวม 907 ล้านบาท มีค่าใช้จ่ายในการบริหารและดำเนินงานและต้นทุนทางการเงิน คิดเป็นร้อยละ 40 ของรายได้รวม โดยมีกำไรจากการลงทุนสุทธิร้อยละ 60 ของรายได้รวม และมีการจ่ายเงินปันผลคิดเป็นร้อยละ 94 ของกำไรจากการลงทุนสุทธิ

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

การจัดซื้อจัดหา

GRI204-1 การจัดซื้อจัดหา จากข้อมูล ณ วันปิดรอบบัญชี 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 ค่าใช้จ่ายในการบริหารและดำเนินงานของกองทรัสต์เป็นการจ่ายให้แก่คู่ค้าภายในประเทศทั้งหมด

GRI	SDGs	ประเภทของข้อมูล	หน่วย	2565
204-1	Goal #8	การจัดซื้อจัดหา	ล้านบาท	BHIRAJ@EMQUARTIER and BHIRAJ@ BITEC
		"จำนวนเงินที่จ่ายให้แก่คู่ค้าในประเทศไทย และต่างประเทศ (Supplier และผู้รับเหมา)"	ล้านบาท	-
		จำนวนเงินที่จ่ายให้แก่คู่ค้าในประเทศไทย (Supplier และผู้รับเหมา)	ล้านบาท	291.8

การต่อต้านการทุจริต

GRI205-1 การต่อต้านการทุจริต, GRI205-3 เหตุการณ์กรณีคอร์รัปชันและแนวทางแก้ปัญหา ผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัท ภิรัช ธิธ แมนเนจเม้นท์ จำกัด มีกระบวนการในการบริหารจัดการกองทรัสต์ รวมถึงระบบการจัดซื้อจัดจ้าง ที่สามารถตรวจสอบได้ โดยมีการทำงานเป็นลำดับขั้นตอน ตรวจสอบได้ และผ่านการได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ รวมถึงมีกระบวนการในการรับแจ้งข้อร้องเรียน และเบาะแส หากมีผู้ปฏิบัติงานหรือผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์กระทำผิดเกี่ยวกับการคอร์รัปชัน โดยข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 ไม่มีเหตุการณ์การร้องเรียนเรื่องคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และ ผู้บริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์

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

ความเป็นส่วนตัวของลูกค้า

GRI 418-1 ข้อร้องเรียนที่พิสูจน์ได้เกี่ยวกับการละเมิดความเป็นส่วนตัวและข้อมูลลูกค้า

ผู้จัดการกองทรัสต์ มีนโยบายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล รวมถึงช่องทางการแจ้งเรื่องร้องเรียน และแนวทางวิธีการพิจารณาเรื่องร้องเรียน โดยในปี 2565 ที่ผ่านมา ไม่มีกรณี ข้อร้องเรียนการรั่วไหลของข้อมูลลูกค้า ทั้งการร้องเรียนโดยผ่านช่องทางของกองทรัสต์และการร้องเรียนผ่านหน่วยงานราชการ

GRI	SDGs	ประเภทของข้อมูล	กรณีน	2565
418-1	Goal #16	การต่อต้านการทุจริต	กรณีน	“BHIRAJ at EMQUARTIER and BHIRAJ at BITEC”
		จำนวนข้อร้องเรียนการรั่วไหลของข้อมูลลูกค้าที่บริษัทได้รับข้อร้องเรียนโดยตรง	กรณีน	-
		จำนวนข้อร้องเรียนการรั่วไหลของข้อมูลลูกค้าที่บริษัทได้รับข้อร้องเรียนผ่านหน่วยงานราชการ	กรณีน	-
		จากข้อร้องเรียนที่ได้รับ มีการพิสูจน์แล้วว่าข้อมูลรั่วจากบริษัทจริง	กรณีน	-

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



รายงานความเห็นของทรีสตี



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย
开泰基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT



รายงานความเห็นของทรีสตี

เสนอ ผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กสิกรออฟฟิศ ("กองทรัสต์")

ข้าพเจ้า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ("ทรัสต์") ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กสิกรออฟฟิศ ("กองทรัสต์") ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท กสิกร รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับระยะเวลาครบปีบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 แล้วนั้น

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

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิทวัส อัจฉริยวณิช)

รองกรรมการผู้จัดการ

สายงานจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

2 มีนาคม 2566

KAsset Call Center 02-6733888
www.kasikornbank.com

บริการทุกระดับประทับใจ

หนึ่งในบริษัทของธนาคารกสิกรไทย



รายงานของผู้สอบบัญชีอนุญาติ

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

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

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษออฟฟิศ

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษออฟฟิศ (กองทรัสต์ฯ) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษออฟฟิศ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”)

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

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

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้



ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รับความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

การวัดมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.2 และข้อ 6 กองทรัสต์ฯมีเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งแสดงตามมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เป็นจำนวนเงิน 9,261 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 92 ของสินทรัพย์รวมและในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ฯรับรู้รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวน 131 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องและไม่สามารถหาราคาตลาดเทียบเคียงได้สำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจึงกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ การประเมินมูลค่ายุติธรรมข้างต้นเป็นรายการที่ต้องคำนวนภายใต้ข้อสมมติและการใช้ดุลยพินิจของทั้งผู้จัดการกองทรัสต์ฯและผู้ประเมินราคาอิสระ ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญกับการตรวจสอบการวัดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ข้าพเจ้าได้ประเมินความน่าเชื่อถือของผู้ประเมินราคาอิสระตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่เกี่ยวข้อง ข้าพเจ้าได้อ่านรายงานการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินราคาอิสระและประเมินวิธีการประเมินมูลค่าประมาณการกระแสเงินสด และข้อสมมติต่าง ๆ ที่ผู้ประเมินราคาอิสระใช้ในการคำนวณหามูลค่ายุติธรรม และวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้ทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวและสอบทานการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

การรับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

กองทรัสต์ฯรับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการตามนโยบายการบัญชีที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.1 ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ฯรับรู้รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 907 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ นอกจากนี้กองทรัสต์ฯเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับลูกค้าซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้เช่ารายย่อยจำนวนมาก และอาจมีเงื่อนไขที่แตกต่างกัน ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญในการตรวจสอบการรับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

ข้าพเจ้าได้สัณห์ตัวอย่างรายการรายได้เพื่อตรวจสอบสัญญาเช่าและบริการ เอกสารประกอบรายการให้เช่าและบริการ เพื่อตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาและสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้ของกองทรัสต์ฯ ตลอดจนตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของรายการให้เช่าและบริการตลอดรอบระยะเวลาบัญชี โดยเฉพาะรายการบัญชีที่ทำผ่านใบสำคัญทั่วไป

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่อยู่ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯตามที่กล่าวข้างต้น และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ฯต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชี และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ฯหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อการคำนวณอย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

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

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีความสำคัญที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



กิตติพันธ์ เกียรติสมภพ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 8050

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 23 กุมภาพันธ์ 2566



งบการเงิน

FINANCIAL STATEMENTS





งบการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

		(หน่วย: บาท)	
		2565	2564
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	6	9,261,167,001	9,389,644,975
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	7	695,196,275	598,242,020
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	80,325,609	84,350,921
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น	9	20,316,998	31,295,982
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี		707,597	17,925,364
สินทรัพย์อื่น		23,761,745	9,591,545
รวมสินทรัพย์		10,081,475,225	10,131,050,807
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		94,868,787	60,026,703
ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า		25,716,398	26,007,320
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ		223,196,634	230,835,579
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	10	2,416,782,964	2,415,558,240
รวมหนี้สิน		2,760,564,783	2,732,427,842
สินทรัพย์สุทธิ		7,320,910,442	7,398,622,965

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



กริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษออฟฟิศ

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

			(หน่วย: บาท)
	หมายเหตุ	2565	2564
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนจดทะเบียน			
หน่วยทรัสต์ 737,872,074 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 8.9592 บาท		6,610,743,485	6,610,743,485
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์			
หน่วยทรัสต์ 737,872,074 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 8.9592 บาท		6,610,743,485	6,610,743,485
ส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์		574,180,632	574,180,632
กำไรสะสม	11	135,986,325	213,698,848
สินทรัพย์สุทธิ		7,320,910,442	7,398,622,965
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		9.9216	10.0269
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		737,872,074	737,872,074
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้			

กรัสด์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กิริชออฟฟิศ
งบกระแสเงินสดเงินลงทุน
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

การแสดงผลกระแสเงินสดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วน ของกองทรัสต์	2565		2564	
		ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน		ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	
		ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 6)					
โครงการอาคารสำนักงานกิริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ที่ตั้ง 689 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ	94,853 ตร.ม.	6,686,556,206	6,357,645,094	6,684,362,192	6,421,995,316
โครงการกิริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ที่ตั้ง 4345 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพฯ	70,741 ตร.ม.	3,344,339,373	2,903,521,907	3,343,517,174	2,967,649,659
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม		10,030,895,579	9,261,167,001	10,027,879,366	9,389,644,975
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ (หมายเหตุ 7)					
กองทุนเปิด					
กองทุนเปิด ไทย แคช แมเนจเม้นท์ เอ็นจอย (TCMFENJOY)		-	-	39,856,936	40,122,588
กองทุนเปิด ไทยพาณิชย์ตราสารรัฐตลาดเงิน พลัส (SCBTMFPLUS)		191,995,161	192,796,507	146,965,356	147,085,849
กองทุนเปิดธนาชาด บริหารเงิน (T-CASH)		128,286,537	129,149,599	110,000,000	110,278,206
กองทุนเปิดเค บริหารเงิน (K-CASH)		244,911,797	246,256,045	199,911,797	200,408,924
กองทุนเปิด ไทย แคช แมเนจเม้นท์ (TCMF-I)		126,065,748	126,994,124	100,000,000	100,346,453
รวมเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน		691,259,243	695,196,275	596,734,089	598,242,020
รวมเงินลงทุน		10,722,154,822	9,956,363,276	10,624,613,455	9,987,886,995
					100.00
					100.00

*เป็นมูลค่าที่ยังไม่ได้รับค่าเช่ารับ

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



กริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษออฟฟิศ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

		(หน่วย: บาท)	
	หมายเหตุ	2565	2564
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ		907,449,793	883,829,483
รายได้ดอกเบี้ย		354,627	291,480
รวมรายได้		907,804,420	884,120,963
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนให้เช่าและบริการ		161,358,192	119,336,375
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	13, 14	27,423,989	27,133,552
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	13, 14	11,450,063	11,647,141
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์	13	3,899,342	3,664,069
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	13, 14	63,731,599	62,676,574
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี		17,217,767	17,217,767
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ		6,714,440	8,866,528
ต้นทุนทางการเงิน	13, 14	72,652,010	71,112,880
รวมค่าใช้จ่าย		364,447,402	321,654,886
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		543,357,018	562,466,077
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		2,954,255	1,569,630
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	6	(131,494,187)	(458,365,344)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(128,539,932)	(456,795,714)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		414,817,086	105,670,363

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรัสด์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษออฟฟิศ
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

			(หน่วย: บาท)
	หมายเหตุ	2565	2564
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		543,357,018	562,466,077
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(128,539,932)	(456,795,714)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		414,817,086	105,670,363
การจ่ายลดทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์		-	(367,534,080)
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	12	(492,529,609)	(125,733,401)
การลดลงของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี		-77,712,523	-387,597,118
สินทรัพย์สุทธิต้นปี		7,398,622,965	7,786,220,083
สินทรัพย์สุทธิปลายปี		7,320,910,442	7,398,622,965

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

	2565	2564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	414,817,086	105,670,363
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:		
การซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์/อุปกรณ์	(3,016,213)	(5,015,970)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(94,000,000)	(84,700,000)
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้จากการเช่าและบริการและลูกหนี้อื่น	10,978,984	(20,644,644)
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในสินทรัพย์อื่น	(14,170,200)	48,678,434
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	26,370,154	(10,685,192)
การลดลงในค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	(290,922)	(2,835,287)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	(7,638,945)	3,621,610
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายตัดบัญชี	17,217,767	17,217,767
ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมสัญญาเงินกู้หรือตัดบัญชี	1,224,724	1,183,970
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(2,954,255)	(1,566,423)
ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	131,494,187	458,365,344
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	71,427,286	69,928,910
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	551,459,653	579,218,882
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดจ่ายลดทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	-	(367,534,080)
เงินสดจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	(492,529,609)	(125,733,401)
จ่ายดอกเบี้ย	(62,955,356)	(54,532,315)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(555,484,965)	(547,799,796)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(4,025,312)	31,419,086
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี	84,350,921	52,931,835
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	80,325,609	84,350,921

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรณีเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษออฟฟิศ

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

กองทรัสต์ฯ ได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ไปลงทุนในสิทธิการเช่าในพื้นที่โครงการกฤษทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และสิทธิการเช่าในพื้นที่โครงการกฤษทาวเวอร์ แอท ไบเทค ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่ส่วนใหญ่ในอาคารสำนักงาน และพื้นที่ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินงานอาคารสำนักงาน รวมถึงการเช่ารับโอนกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภค และสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินงานอาคารสำนักงาน

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 23 มกราคม 2561 เป็นต้นไป

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัท กฤษบุรี จำกัด เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ฯ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 19.99 และร้อยละ 19.99 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้วตามลำดับ

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

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



3. เกณฑ์ในการจัดทำงานการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง

รายได้ค่าเช่าจะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์เส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และรายได้ค่าบริการที่เกี่ยวข้องกับรายได้จะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง

ดอกเบี้ยรับและต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยรับและต้นทุนทางการเงินบันทึกเป็นรายได้และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายอื่น

ค่าใช้จ่ายอื่นบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์ฯมีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย รายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์ฯจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยใช้ราคาทุนของสิทธิการเช่าดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไปโดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาล่าสุดไปแล้ว โดยการประเมินราคาจะต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินราคารายเดียวกันติดต่อกันเกินสองครั้ง

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนในกองทุนเปิดแสดงในงบการเงินด้วยราคายุติธรรมโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของวันที่ในงบการเงินและอ้างอิงจากบริษัทจัดการแต่ละแห่ง

เงินลงทุนในตราสารหนี้ในความต้องการของตลาดซึ่งเป็นเงินลงทุนที่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรมโดยใช้ราคาที่ยกมาจากราคาตลาดตอบแทนจากการซื้อขายครั้งสุดท้ายของวันที่วัดค่าเงินลงทุนในสมาคมตราสารหนี้ไทย เงินลงทุนที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรมโดยพิจารณาตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุน และตามข้อกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกองทรัสต์ฯ ใช้วิธีราคาทุนตัดจำหน่ายในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของตราสารหนี้ที่จะครบกำหนดภายใน 90 วันนับตั้งแต่วันที่ลงทุน

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์ถือเป็นรายได้อื่นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

เงินลงทุนในเงินฝากธนาคารและตัวแลกเงินที่ไม่สามารถโอนเปลี่ยนมือได้ ใช้มูลค่าเงินต้นบวกดอกเบี้ยค้างรับจนถึงวันวัดค่าเงินลงทุนในการกำหนดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งได้แยกแสดงดอกเบี้ยค้างรับไว้ใน “ลูกหนี้อื่น” ในงบแสดงฐานะการเงิน



4.3 ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

กองทรัสต์จะรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนจากผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ โดยอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

4.4 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนได้เสียของกองทรัสต์ฯ ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

ความสัมพันธ์ที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

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

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

4.5 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์ฯจะบันทึกยอดกำไรสะสม ณ วันที่มีการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

4.6 ประเมินการหนี้สิน

กองทรัสต์ฯจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้
เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์ฯจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อ
ปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกองทรัสต์ฯสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.7 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯไม่มีการะภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคลตามมาตรา 39
แห่งประมวลรัษฎากร



4.8 การวัดมูลค่ายุติธรรม

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

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่น่ามาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

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

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้บริหารของกองทรัสต์ฯ จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ฯ วัดมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ในงบการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยถือพื้นฐานจากมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ มูลค่ายุติธรรมดังกล่าวใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ เนื่องจากไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุ 6 กองทรัสต์ฯ เห็นว่ามูลค่ายุติธรรมดังกล่าวเหมาะสม อย่างไรก็ตาม ผลตอบแทนที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับจริงจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์อาจแตกต่างไปขึ้นอยู่กับปัจจัยและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ในอนาคต

6. เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

(หน่วย: พันบาท)

	2565	2564
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้นปี	9,389,645	9,842,994
ส่วนปรับปรุงอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้น	3,016	5,016
ขาดทุนสุทธิจากการวัดมูลค่ายุติธรรม	(131,494)	(458,365)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ปลายปี	9,261,167	9,389,645

ในระหว่างปีปัจจุบัน กองทรัสต์ฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประเมินราคาด้วยวิธีรายได้ (Income approach) กองทรัสต์ฯ ได้รับรู้รายการขาดทุนสุทธิจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจำนวน 131.49 ล้านบาท (สุทธิจากค่าเช่าและค่าบริการข้างรับ) ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีปัจจุบัน

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม สรุปได้ดังนี้

	อัตรา		ผลกระทบต่อ มูลค่ายุติธรรมเมื่ออัตราตาม ข้อสมมติเปลี่ยนแปลง
	2565	2564	
อัตราคิลด (ร้อยละ)	8.5 - 9.0	9.25 - 9.5	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตรากาไรพื้นที่ (ร้อยละ)	90.0 - 95.0	91.7 - 93.6	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตรากาไรพื้นที่ต่อเดือน (บาทต่อตารางเมตร)	740 - 1,070	700 - 1,035	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กองทรัสต์ฯ ได้นำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจกับธนาคารพาณิชย์ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10

7. เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

(หน่วย: พันบาท)

	2565	2564
ยอดคงเหลือต้นปี	598,242	511,976
ซื้อลงทุนระหว่างปี	94,000	84,700
กำไรสุทธิจากการวัดมูลค่ายุติธรรม	2,954	1,566
ยอดคงเหลือปลายปี	695,196	598,242



8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กองทรัสต์ฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดดังนี้

	ยอดคงเหลือ (หน่วย: พันบาท)		อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)	
	2565	2564	2565	2564
เงินสด	10	10	-	-
เงินฝากธนาคาร	80,316	84,341	0.15 - 0.50	0.05 - 0.25
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	80,326	84,351		

9. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น

	(หน่วย: พันบาท)	
	2565	2564
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ		
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	4,702	12,680
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	385	224
รายได้ค่าเช่ารอเรียกเก็บ		
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	15,203	18,376
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-
รวมลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	20,290	31,280
ลูกหนี้อื่น		
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	4	7
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	23	9
รวมลูกหนี้อื่น	27	16
รวมลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	20,317	31,296

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีหนี้ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน จำนวน 1.5 ล้านบาท (2564: ไม่เกิน 3 เดือน จำนวน 8.9 ล้านบาท)

10. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 เป็นเงินกู้ยืมจากธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ของทรัสต์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2565	2564
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,420,000	2,420,000
หัก: ค่าธรรมเนียมสัญญาเงินกู้รอดบัญชี	(3,217)	(4,442)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	2,416,783	2,415,558

เงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยตลอดอายุสัญญาไม่เกินร้อยละ MLR - 1.65

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6

ภายใต้สัญญาเงิน กอทรัสต์ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การชำระอัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนด

11. กำไรสะสม

	(หน่วย: พันบาท)	
	2565	2564
กำไรสะสมต้นปี	213,699	233,762
บวก: การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี	414,817	105,670
หัก: การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในระหว่างปี	(492,530)	(125,733)
กำไรสะสมปลายปี	135,986	213,699

12. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีรายละเอียด ดังนี้

วันที่อนุมัติ	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด		อัตราหน่วยละ	รวม
			(บาท)	(พันบาท)
25 กุมภาพันธ์ 2565	1 ตุลาคม 2564	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564	0.1466	108,172
12 พฤษภาคม 2565	1 มกราคม 2565	ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2565	0.1753	129,349
10 สิงหาคม 2565	1 เมษายน 2565	ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565	0.0250	18,447
10 สิงหาคม 2565	กำไรสะสมตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564		0.1490	109,943
10 พฤศจิกายน 2565	1 กรกฎาคม 2565	ถึงวันที่ 30 กันยายน 2565	0.1716	126,619
				492,530



13. ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียด ดังนี้

13.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายเดือน

13.2 ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน

ทรัสต์ของกองทรัสต์ จะได้รับค่าตอบแทนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.0 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ กองทรัสต์ ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายเดือน

13.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานนายทะเบียนหน่วยทรัสต์คำนวณตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายปี

13.4 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) ซึ่งคิด ในอัตราไม่เกินร้อยละ 7.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน รวมกับค่าธรรมเนียมผันแปร (Variable) ซึ่งคิด ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของกำไรจากการดำเนินงาน และมีเพดานค่าธรรมเนียมรวมกันในอัตรา ไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายเดือน

14. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กองทรัสต์มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าว เป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ และบุคคลหรือกิจการที่ เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)		
	2565	2564	นโยบายการกำหนดราคา
บริษัท ภิรัชบุรี จำกัด			
ผลประโยชน์ตอบแทนจ่าย	98,447	25,132	ตามที่ประกาศจ่าย
เงินลงทุน	-	73,463	ตามที่ประกาศจ่าย
รายได้ที่เกี่ยวข้องเนื่องจากสัญญาบริการ	2,856	2,796	ราคาที่ตกลงกัน
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องจากสัญญา			
บริการพื้นที่ส่วนกลาง	4,736	4,481	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
บริษัท ภิรัชบุรี โฮลดิ้ง จำกัด			
ผลประโยชน์ตอบแทนจ่าย	10,854	2,771	ตามที่ประกาศจ่าย
เงินลงทุน	-	8,100	ตามที่ประกาศจ่าย
บริษัท ปรินทร์ จำกัด			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	4,232	10,019	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	40,985	35,564	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
บริษัท ภิรัช ริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	27,424	27,134	อัตราตามที่ระบุในสัญญาบริการ
บริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร			
อสังหาริมทรัพย์	63,732	62,677	อัตราตามที่ระบุในสัญญาบริการ
ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า	1,662	2,655	อัตราตามที่ระบุในสัญญาบริการ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด			
ค่าธรรมเนียมทราสต์และผู้เก็บรักษา			
ทรัพย์สิน	11,450	11,647	อัตราตามที่ระบุในสัญญาบริการ
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	22,866	21,434	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
ดอกเบี้ยรับ	351	288	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 8
ดอกเบี้ยจ่าย	72,652	71,113	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 10



ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์ฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2565	2564
บริษัท กริธบุรี จำกัด		
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น	47	45
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,127	826
บริษัท ปรินทร จำกัด		
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น	165	123
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	8,366	2,984
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	-	991
บริษัท กริธ ริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้ำจ่าย	2,429	2,405
บริษัท กริธแมนเนจเม้นท์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ค้ำจ่าย	5,666	5,502
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,216	-
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินค้ำจ่าย	1,991	1,999
ธนาคารกลสิกรไทย จำกัด (มหาชน)		
เงินฝากธนาคาร	78,994	83,482
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	5,355	5,356
ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	1,722	1,874
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,420,000	2,420,000
ดอกเบี้ยค้ำจ่าย	34,078	25,606

15. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างปีโดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนรวม 225.52 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 3.06 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี

16. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กองทรัสต์ฯ ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน ดังนั้น รายได้กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯ ไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้กิจการ

17. ภาระผูกพัน

17.1 กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่างๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13

17.2 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับการทำความสะอาด การรักษาความปลอดภัยและการบริการอื่นๆ อายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ถึง 3 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กองทรัสต์ฯ มีจำนวนเงินที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาบริการดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	2565	2564
จ่ายชำระภายใน		
ภายใน 1 ปี	37	35
1 ถึง 3 ปี	31	9

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กองทรัสต์ฯ มีหนังสือค้ำประกันการปฏิบัติตามสัญญาที่ธนาคารออกให้จำนวน 4 ล้านบาท เพื่อค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า



18. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมแยกแยะตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2565			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	695	-	695
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	-	9,261	9,261
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น	-	-	20	20

(หน่วย: ล้านบาท)

	2564			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	598	-	598
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	-	9,390	9,390
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น	-	-	31	31

กองทรัสต์ฯ มีการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่วัดด้วยมูลค่ายุติธรรมตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 6 และ 7

ในระหว่างปีไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

19. เครื่องมือทางการเงิน

19.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

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

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ เงินฝากกับธนาคารและสถาบันการเงิน และเครื่องมือทางการเงินอื่น ๆ โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์ฯอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นกองทรัสต์ฯจึงไม่คาดว่าจะเกิดผลขาดทุนทางการเงินที่มีสาระสำคัญ นอกจากนี้การให้สินเชื่อของกองทรัสต์ฯไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากกองทรัสต์ฯมีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก รายรวมทั้งกองทรัสต์ฯ มีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

กองทรัสต์ฯพิจารณามูลค่ายุติธรรมทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน คำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับกลุ่มลูกค้าที่มีรูปแบบของความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกัน โดยจัดกลุ่มลูกค้าตามประเภทของลูกค้าและอันดับความน่าเชื่อถือของลูกค้า รวมถึงการคำนวณสินเชื่อแบบอื่น ๆ การคำนวณมูลค่ายุติธรรมคำนึงถึงผลของความน่าจะเป็นถ่วงน้ำหนัก มูลค่าของเงินตามเวลาและข้อมูลที่มีความสมเหตุสมผลและสามารถสนับสนุนได้ที่มีอยู่ ณ วันที่รายงานเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอดีต สภาพการณ์ปัจจุบันและการคาดการณ์สถานะเศรษฐกิจในอนาคต โดยทั่วไป กองทรัสต์ฯจะตัดรายการลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการออกจากบัญชีหากลูกหนี้หนี้ค้างชำระเกินกว่าหนึ่งปี และกองทรัสต์ฯไม่ได้มีการดำเนินการตามกฎหมายกับลูกหนี้รายดังกล่าว

เครื่องมือทางการเงินและเงินฝากธนาคาร

กองทรัสต์ฯบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือกับธนาคารและสถาบันการเงินโดยจะลงทุนกับคู่สัญญาที่ได้รับการอนุมัติแล้วเท่านั้นและอยู่ในวงเงินสินเชื่อที่กำหนดให้กับคู่สัญญาแต่ละราย โดยวงเงินสินเชื่อจะถูกสอบทานโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯเป็นประจำทุกปีและอาจมีการปรับปรุงในระหว่างปีขึ้นอยู่กับความเห็นชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ การกำหนดวงเงินดังกล่าวเป็นการช่วยลดความเสี่ยงของการกระจุกตัวและบรรเทาผลขาดทุนทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นจากผิดนัดชำระของคู่สัญญา

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีดอกเบี้ย สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย ได้ดังนี้



(หน่วย: ล้านบาท)

2565

	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	ดอกเบี้ยที่ แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	695	695	-
เงินฝากธนาคาร	80	-	80	ดูหมายเหตุ 8
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ และลูกหนี้อื่น	-	20	20	-
	80	715	795	
หนี้สินทางการเงิน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	95	95	-
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	-	223	223	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบัน การเงิน	2,417	-	2,417	ดูหมายเหตุ 10
	2,417	318	2,735	

(หน่วย: ล้านบาท)

2564

	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	ดอกเบี้ยที่ แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	598	598	-
เงินฝากธนาคาร	84	-	84	ดูหมายเหตุ 8
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ และลูกหนี้อื่น	-	31	31	-
	84	629	713	
หนี้สินทางการเงิน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	60	60	-
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	-	231	231	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบัน การเงิน	2,416	-	2,416	ดูหมายเหตุ 10
	2,416	291	2,707	

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กองทรัสต์ฯพิจารณาว่าไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน เนื่องจากกองทรัสต์ฯไม่มีธุรกรรมที่เป็นเงินตราต่างประเทศ และไม่มีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศคงเหลือ ณ วันที่ในงบการเงิน

ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีเงินลงทุนในหลักทรัพย์ ซึ่งผลตอบแทนของเงินลงทุนดังกล่าวขึ้นอยู่กับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การเมือง สถานการณ์ตลาดเงินและตลาดทุน ซึ่งสภาวการณ์ดังกล่าวอาจมีผลกระทบทางด้านบวกหรือด้านลบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทของกองทุนว่ามีความสัมพันธ์กับความผันผวนของตลาดมากน้อยเพียงใดอันอาจทำให้มูลค่าของเงินลงทุนเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

19.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ฯจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กองทรัสต์ฯจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันหรือจ่ายชำระหนี้สิน ในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้ และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

20. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ คือการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาสตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ

21. เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบการเงิน

เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ฯได้มีมติอนุมัติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในอัตราหน่วยทรัสต์ละ 0.1730 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 127,651,869 บาท โดยกองทรัสต์ฯจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในวันที่ 30 มีนาคม 2566

22. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2566





**ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท ภีระ ธีร แมนเนจเม้นท์ จำกัด**

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

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



www.bofficereit.com