

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

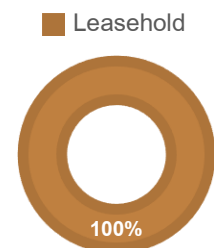
ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

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

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภัทรขออฟฟิศ
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Bhiraj Office Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	BOFFICE
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ภัทร รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ภัทรแมนเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด
ผู้สอบบัญชี	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	15 มกราคม 2561
อายุกองทรัสต์	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์
ประเภทของกองทรัสต์	ประเภทไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์

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

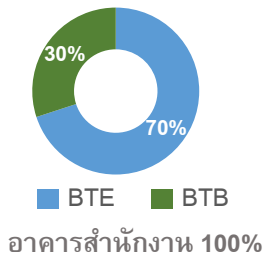
สัดส่วนการลงทุน



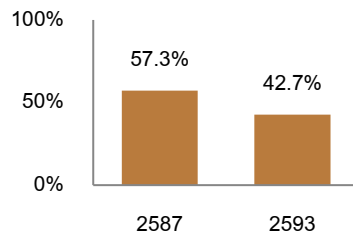
โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

สินทรัพย์รวม	9,651.58 ล้านบาท
หนี้สินรวม	2,539.58 ล้านบาท
ส่วนทุน	7,000.53 ล้านบาท
กำไรสะสม	111.47 ล้านบาท
สัดส่วนการกู้ยืม	22.84% ของสินทรัพย์รวม

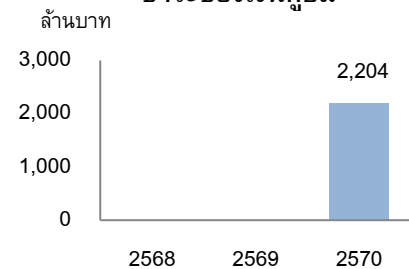
ประเภททรัพย์สิน
(ตามมูลค่าประเมิน)



อายุสัญญาเช่าพื้นที่โครงการเฉลี่ย
คงเหลือถ่วงน้ำหนัก : 21.26 ปี

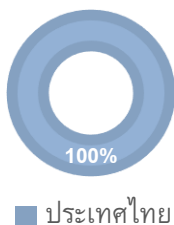


รายละเอียดการครบกำหนด
ชำระของเงินกู้ยืม



ราคาประเมินทรัพย์สิน

โครงสร้างรายได้



ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก	ผู้ประเมิน
โครงการอาคารสำนักงานกรีซ ทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์	6,289 ล้านบาท	บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด
โครงการอาคารสำนักงานกรีซ ทาวเวอร์ แอท ไบเทค	2,699 ล้านบาท	บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด

QR Code สำหรับ Download รายงานประเมินฉบับเต็ม



อาคารกรีซทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์



อาคารกรีซทาวเวอร์ แอท ไบเทค

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

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

Foreign Limit	49.00% ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด
Current Foreign Holding	0.52% ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด

ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

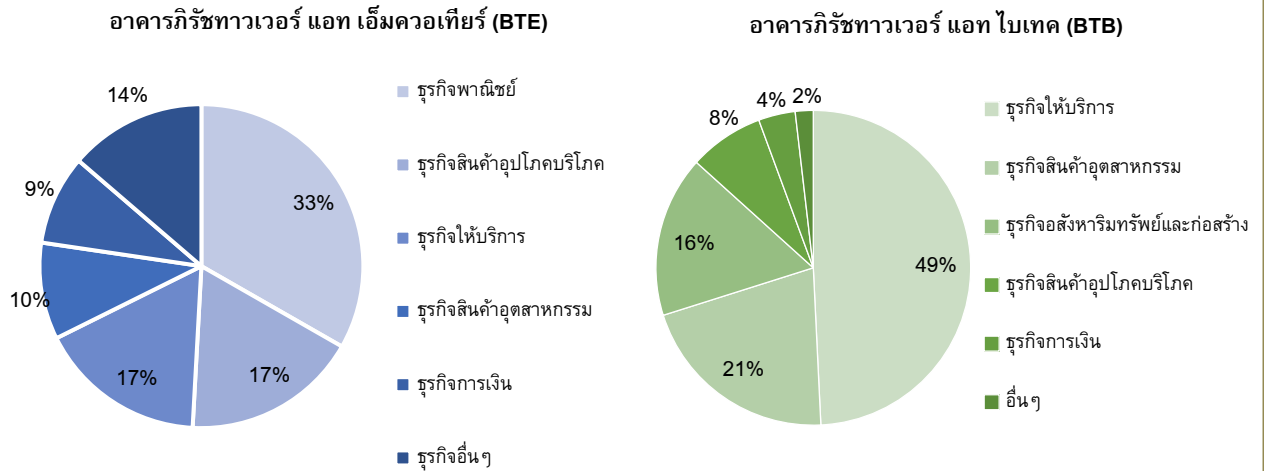
ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว และไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีกองทรัสต์มีการเพิ่มทุนอาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี

(บาท/หน่วย)

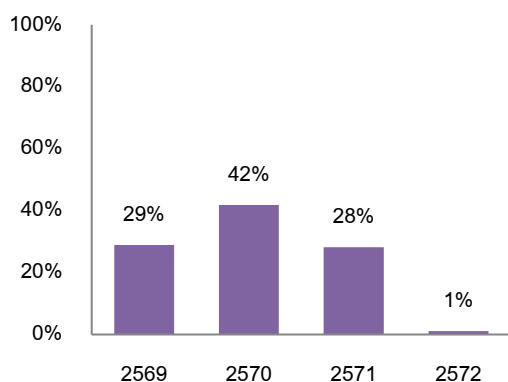
รายการ	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	ตั้งแต่จัดตั้ง
เงินปันผล	0.1315	0.6810	0.6817	0.1466	0.6939	0.4784	0.5664	0.6001	3.9796
เงินลงทุน	0.5134	0.0293	-	0.4981	-	0.1856	0.0643	-	1.2907

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า

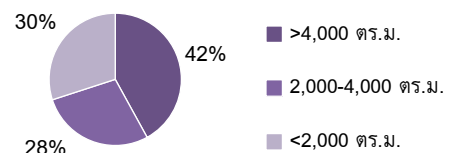
สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ



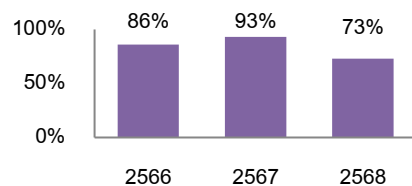
สัดส่วนรายได้ของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา



สัดส่วนรายได้ค่าเช่าที่ได้รับจากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก



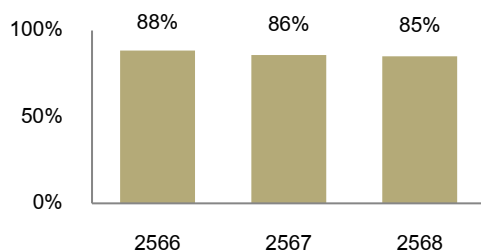
อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่าที่สิ้นสุดสัญญาในแต่ละปี



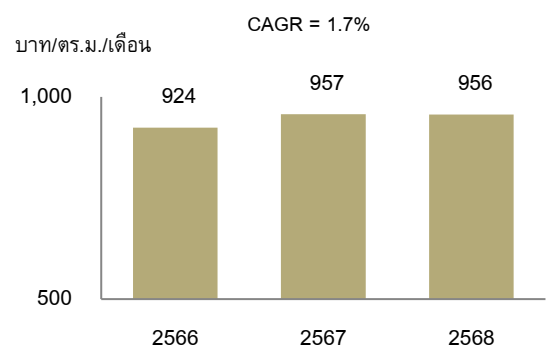
หมายเหตุ: คำนวณสัดส่วนตามขนาดพื้นที่

ผลดำเนินงาน

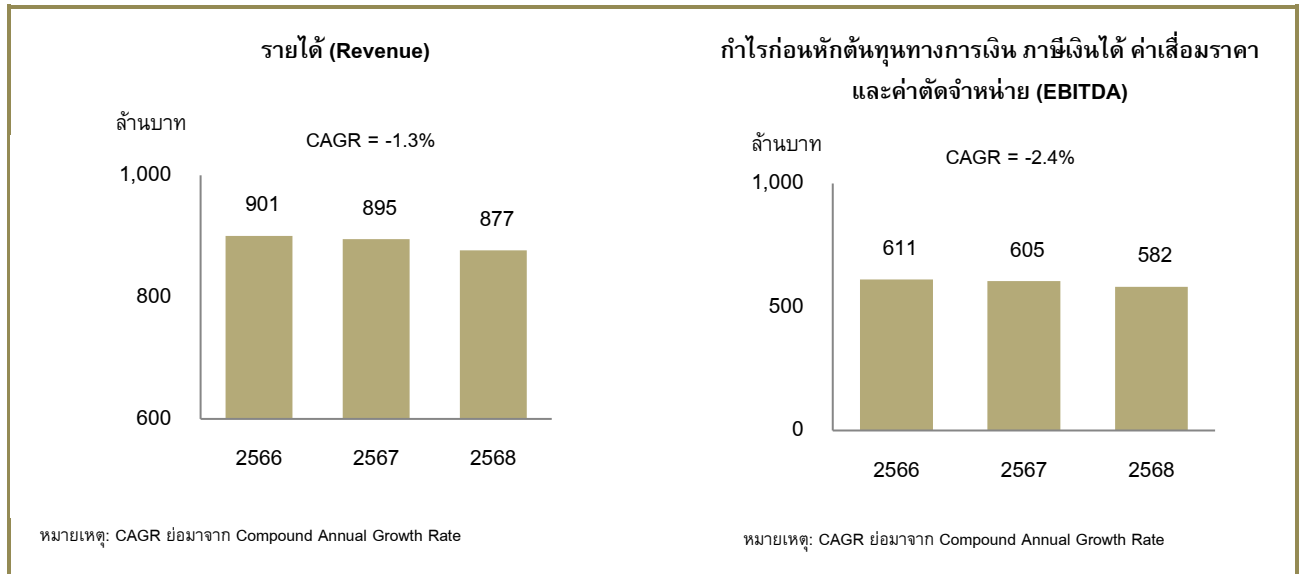
อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy rate)



อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate)



หมายเหตุ: CAGR ย่อมาจาก Compound Annual Growth Rate



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

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

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

ค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น 23.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.07 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันปี 2567 ซึ่งส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายอื่นๆเพิ่มขึ้นจำนวน 27.31 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 350.43 ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายของการซ่อมแซมอาคารที่ได้รับความเสียหายจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวโดยงานซ่อมแซมส่วนใหญ่ได้ดำเนินการแล้วเสร็จเรียบร้อย รองลงมาเป็นค่าหน้าขายอสังหาริมทรัพย์จากการเติมเต็มพื้นที่ว่างของทั้งสองอาคาร อย่างไรก็ตามกองทรัสต์สามารถลดต้นทุนทางการเงินได้จำนวน 2.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.35 จากการทยอยชำระคืนเงินกู้ก่อนกำหนดเป็นประจำทุกไตรมาสในปี 2568

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด : ไม่มีเงื่อนไข

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

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

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

ผู้ให้กู้	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
เงินกู้	เงินกู้ที่ 1 ประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 2,220 ล้านบาท (ณ 31 ธันวาคม 2568 คงเหลือ 2,204 ล้านบาท) เพื่อใช้สำหรับชำระคืนเงินกู้ยืมเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มทุนครั้งที่ 1 เงินกู้ที่ 2 ประเภทหนังสือค้ำประกัน ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนจำนวน 6 ล้านบาท เพื่อใช้ค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก ต่อการไฟฟ้านครหลวง
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยในอัตรา MLR (Minimum Loan Rate) ลบอัตราร้อยละที่ระบุตามสัญญาเงินกู้ยืมเงิน
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้	ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ไม่เกิน 3 ปีนับแต่วันเบิกถอนเงินกู้ครั้งแรก
การชำระเงินต้นของวงเงิน	ชำระคืนโดยการทยอยชำระและ/หรือครั้งเดียวทั้งจำนวนตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน ซึ่งคู่สัญญาตกลงกัน อย่างไรก็ตามยอดเงินกู้ค้างจะถูกชำระ ณ

	วันครบกำหนดอายุสัญญากู้ยืมเงินในปีที่ 3 บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่างๆ โดยคำนึงถึงสถานะแวดล้อมทางเศรษฐกิจ ณ ขณะนั้น เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ เช่น การเสนอขายหุ้นกู้ การกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน เพื่อชำระคืนหนี้เดิม (Refinancing) เป็นต้น
จำนวนเงินต้นคงค้าง (ณ สิ้นปีบัญชี 2568)	2,204,000,000 บาท (รายละเอียดเพิ่มเติมตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน)
อัตราส่วนหนี้สินเงินกู้ยืม ต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม	ร้อยละ 22.84
การปฏิบัติตามเงื่อนไข ทางการเงินของสัญญา กู้ยืมเงิน (Financial Covenants)	กองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงิน ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดตามงบ กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	จำนวนเงิน (บาท)	ร้อยละของกำไร จากการลงทุน สุทธิ ปี 2568	ร้อยละของ มูลค่าสินทรัพย์ ถัวเฉลี่ย ¹
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมคงที่)	27,087,178	5.50	0.38
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมแปรผัน)	ไม่มีเรียกเก็บ	-	-
ค่าธรรมเนียมทราสต์	10,959,318	2.23	0.15
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	4,129,348	0.84	0.06
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่มีเรียกเก็บ	-	-
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ไม่มีเรียกเก็บ	-	-
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	61,121,249	12.41	0.85
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอกการดัดบัญชี	-	0.00	0.00
ต้นทุนทางการเงิน	89,317,959	18.14	1.25
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพ อสังหาริมทรัพย์	66,453,696	13.50	0.93
ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	127,197,219	25.83	1.78
ค่าเบี้ยประกันภัย	3,090,307	0.63	0.04
ภาษีที่เกี่ยวข้อง	14,355,841	2.92	0.20
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และ ส่งเสริมการขาย	425,066	0.09	0.01
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV	1,260,940	0.26	0.02

ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	385,985	0.08	0.01
รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	405,784,106.27	82.42	5.67

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

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์
2. ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการผิดนัดชำระค่าเช่าและ/หรือค่าบริการ และ/หรือยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนด และ/หรือการครบกำหนดอายุสัญญาในเวลาที่ใกล้เคียงกัน และ/หรือการต่อสัญญาหรือเช่าทำสัญญาใหม่ภายใต้เงื่อนไขที่กองทรัสต์ได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่เคยได้รับ
3. ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
4. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืม
5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศภัย ภัยโจรกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ
6. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยในกรณีที่ทรัพย์สินเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย
7. ความเสี่ยงของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน
8. ความเสี่ยงเกี่ยวกับมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินในประเทศไทยและ/หรือการแก้ไขกฎหมาย กฎ หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง ซึ่งไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
9. ความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดินจากหน่วยงานของรัฐ
10. ความเสี่ยงในมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
11. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการต่อสัญญาในอนาคตของสิทธิในการใช้ทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส
12. ความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์ที่อาจลดลงจากราคาที่ผันผวนตามสถานะตลาดที่ผันผวน
13. ความเสี่ยงจากการกระจายการลงทุนของกองทรัสต์น้อย
14. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
15. ความเสี่ยงเกี่ยวกับงานระบบบางส่วนของโครงการอาคารภัทรทาวเวอร์ แอท ไบเทค ไม่อยู่ในพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และปัจจุบันเป็นพื้นที่ของเจ้าของทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้การจ้างงาน
16. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์
17. ความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (ESG Risk)

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์
ที่อยู่บริษัท ภัทรช รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
591 อาคารสมัชชวาณิช (UBCII) ชั้น P7 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ
เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110

โทรศัพท์

02-261-0170

URL

www.bofficereit.comทรัสต์
ที่อยู่บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และชั้น 12 ถนนพหลโยธิน
แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400

โทรศัพท์

02-673-3888

URL

www.kasikornasset.com

ส่วนที่ 2

การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ส่วนที่ 2 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภัทรขอพิศ
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Bhiraj Office Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	BOFFICE
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ภัทร รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ภัทรแมนเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด
อายุกองทรัสต์	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์
ทุนชำระแล้ว	6,426,349,254 บาท
ประเภทของกองทรัสต์	ประเภทไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

2.1. วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย

1) วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภัทรขอพิศ (“กองทรัสต์”) จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดโดยมีวัตถุประสงค์ในการระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไปโดยการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust : REIT) ต่อประชาชน และมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เมื่อกองทรัสต์ นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์และเงินกู้ยืมไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยตรงหรือทางอ้อม ซึ่งทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบันคือสิทธิการเช่าพื้นที่ระยะยาวบางส่วนในโครงการภัทรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกที่เกี่ยวข้องกับโครงการภัทรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และสิทธิการเช่าพื้นที่ระยะยาวบางส่วนในโครงการภัทรทาวเวอร์ แอท ไบเทค และกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภคบางส่วนและสิ่งอำนวยความสะดวกที่เกี่ยวข้องกับโครงการภัทรทาวเวอร์ แอท ไบเทค โดยนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปหาผลประโยชน์จากการให้เช่าพื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้รับค่าเช่าและค่าตอบแทนตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนด รวมตลอดจนการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าดังกล่าวด้วย รายได้ที่กองทรัสต์ จะได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่า ค่าตอบแทนจากการให้บริการที่เกี่ยวข้องและค่าตอบแทนการให้สิทธิตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนด การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ตามที่พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยประกาศกำหนด โดยกองทรัสต์จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง ให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และให้บริการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการให้ใช้พื้นที่หรือการให้เช่าเท่านั้น รวมถึงกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย และกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น เว้นแต่ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือระหว่างสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ กองทรัสต์อาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นดังกล่าวเป็นการชั่วคราวได้ โดยสาระสำคัญของสัญญาสิทธิการเช่าระยะยาวของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ดังนี้

โครงการ	คู่สัญญา	เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ปีที่ครบกำหนด
ภัทรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์	ผู้ให้เช่า: บริษัท ภัทรบุรี จำกัด ผู้เช่า: กองทรัสต์	บริษัท ภัทรบุรี จำกัด	กันยายน พ.ศ. 2587
ภัทรทาวเวอร์ แอท ไบเทค	ผู้ให้เช่า: บริษัท ปรีนทร จำกัด ผู้เช่า: กองทรัสต์	บริษัท ปรีนทร จำกัด	สิงหาคม พ.ศ. 2593

2) ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์มีนโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อยตามที่ระบุไว้ในหัวข้อ 2.5. “การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์” โดยผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) เป็นผู้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ และมอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัท ภัทรแมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) ซึ่งมีหน้าที่ได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้กำหนดไว้ รวมทั้งการติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ และจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าบริการอื่นๆ เพื่อนำส่งให้แก่กองทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ การให้เช่าชมสถานที่และการเจรจากับผู้ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์

3) กลยุทธ์ในการดำเนินงานหรือการจัดหาผลประโยชน์

บริษัท ภัทร รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภัทรขออฟฟิศ (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) มีกลยุทธ์ในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน บริหารจัดการให้ธุรกิจให้เช่าและบริการพื้นที่ของทรัพย์สินของกองทรัสต์สร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์ และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายและกลยุทธ์ที่สำคัญในการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้

- 3.1) ด้านการบริหารทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยในแต่ละปีจะมีการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการในอดีตเพื่อวิเคราะห์การ

ดำเนินงานในปัจจุบัน อย่างไรก็ตามหากผลประกอบการของกองทรัสต์ ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์หาสาเหตุเพื่อปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงาน เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่วางไว้

- 3.2) การกำหนดอัตราค่าเช่าให้เหมาะสมและมีความสอดคล้องกับสถานการณ์ทางการตลาด
- 3.3) การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงาน พร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
- 3.4) การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน โดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน ให้อยู่ในสภาพดีอย่างสม่ำเสมอ
- 3.5) กองทรัสต์มุ่งเน้นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพ และทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพ ที่เหมาะสมกับประเภทธุรกิจของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ทางกองทรัสต์มีผลประกอบการที่ดี และผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนอยู่ในระดับที่ดียั่งยืน

ทั้งนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้จัดการงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ พร้อมทั้งติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า และจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการให้เช่าพื้นที่เพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนการจัดให้มีการบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์

2.2. การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ในรอบปี 2566-2568 ที่ผ่านมา กองทรัสต์มีการดำเนินงานและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญเพื่อเสริมสร้างการบริหารจัดการทรัพย์สินอย่างต่อเนื่อง และสะท้อนถึงความตั้งใจในการบริหารกองทรัสต์ภายใต้กรอบนโยบายที่มุ่งเน้นการเติบโตอย่างยั่งยืน มั่นคง สร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมและต่อเนื่องให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมถึงการยกระดับมาตรฐานและคุณภาพชีวิตของผู้ใช้อาคาร โดยสรุปประเด็นสำคัญได้ดังนี้

ปี 2566

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

ปี 2567

- ผู้จัดการกองทรัสต์มีการแต่งตั้งกรรมการผู้จัดการใหม่ โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1 ประจำปี 2567 เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2567 มีมติแต่งตั้งให้ นางสาวจินตนาภรณ์ จัน ดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ และให้ นางสาวโรชา บุรี กลับไปดำรงตำแหน่งกรรมการตามเดิม มีผลตั้งแต่วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2567 เป็นต้นไป
- ผู้จัดการกองทรัสต์มีการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติม โดยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1 ประจำปี 2567 เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2567 มีมติแต่งตั้งให้ นายปิณฑิทร บุรี ดำรงตำแหน่งกรรมการ มีผลตั้งแต่วันที่ 8 ตุลาคม 2567 เป็นต้นไป

- กองทรัสต์ได้ดำเนินการกู้ยืมเงินในวงเงินสินเชื่อ ทั้งหมดจำนวนรวมไม่เกิน 2,220,000,000 (สองพันสองร้อยยี่สิบล้าน) บาท เพื่อชำระหนี้เงินกู้ก่อนกำหนด (Refinance) ที่กองทรัสต์มีอยู่ให้แก่ธนาคารกสิกรไทยและสำหรับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมถึงการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้อง โดยกองทรัสต์ได้เข้าทำรายการข้างต้นกับธนาคารกสิกรไทยซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ของกองทรัสต์ ในเดือนตุลาคม 2567 ส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ลดลง

ปี 2568

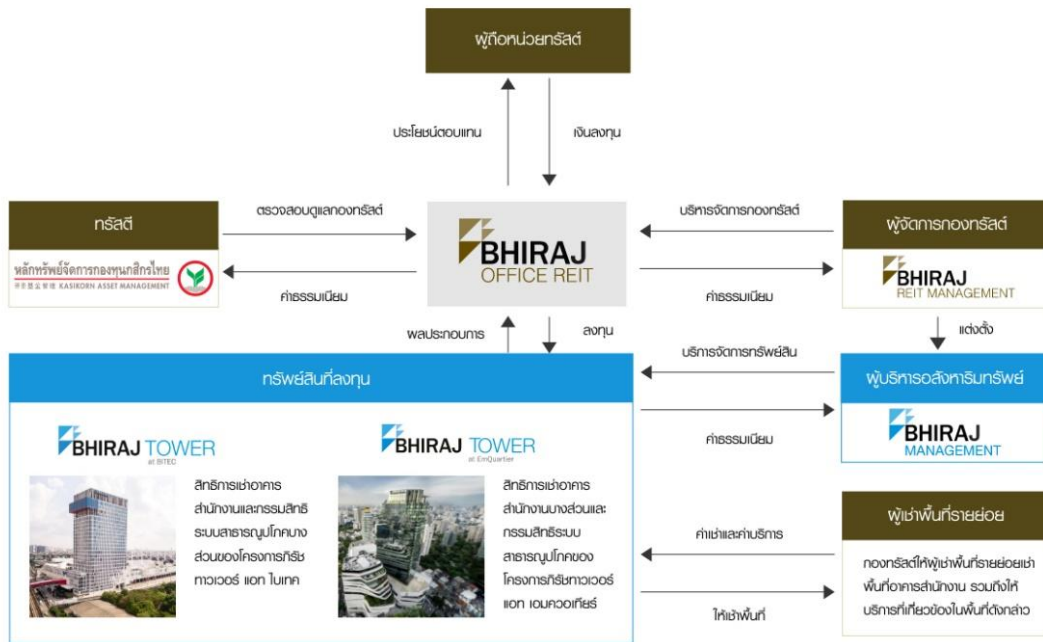
- การปรับปรุงพื้นที่รับรอง (Lobby) และพื้นที่ส่วนกลางของอาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ เพื่อเดินหน้าสู่การได้รับการรับรอง WELL Building Standard ภายในปี 2569 โดยการปรับปรุงคุณภาพทรัพย์สินในครั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ให้ความสำคัญกับการส่งเสริมสุขภาพที่ดีของผู้ใช้อาคาร ผ่านการปรับปรุงในหลากหลายมิติ ไม่ว่าจะเป็นการควบคุมคุณภาพอากาศภายในอาคาร การจัดการแสงธรรมชาติ หรือการสร้างพื้นที่สีเขียวภายในอาคาร
- การพัฒนาทรัพย์สินในด้านอาคารอัจฉริยะ (SMART Building) ในปี 2568 ทรัพย์สินทั้ง 2 อาคารของกองทรัสต์ ได้รับการรับรองมาตรฐานระดับโลกอย่าง WiredScore และ SmartScore โดยอาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ได้รับการรับรอง WiredScore และ SmartScore ในระดับ Gold อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ได้รับการรับรอง WiredScore ในระดับ Gold เพื่อให้ผู้ใช้พื้นที่ในอาคารสามารถมั่นใจได้ในความเสถียรของการเชื่อมต่อดิจิทัลภายในอาคาร ช่วยขับเคลื่อน และรองรับการเติบโตของธุรกิจในอนาคต
- การประเมินความเสี่ยงและการจัดการด้านความยั่งยืน ผู้จัดการกองทรัสต์มุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจที่คำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียในทุกภาคส่วน ในปี 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เริ่มการประเมินความเสี่ยงด้านความยั่งยืน เพื่อให้สอดคล้องกับแนวทางการบริหารความเสี่ยงขององค์กร และปฏิบัติตามแนวทางการจัดการด้านความยั่งยืนขององค์กร เพื่อให้การดำเนินงานต่างๆ ในธุรกิจมีความโปร่งใส และสอดคล้องตามหลักธรรมาภิบาล
- การทยอยชำระคืนเงินกู้ก่อนกำหนด (บางส่วน) ภายหลังจากการรีไฟแนนซ์ (Refinance) ของกองทรัสต์ในเดือนตุลาคมปี 2567 ผู้จัดการกองทรัสต์ยึดมั่นถึงวินัยทางการเงินในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ในปี 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเริ่มมีการทยอยชำระคืนเงินกู้บางส่วนแก่ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ในแต่ละไตรมาส เพื่อลดภาระต้นทุนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ รวมเป็นจำนวน 16 ล้านบาท

2.3. โครงสร้างการบริหารจัดการกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเสนอขายต่อประชาชนตามประกาศ ทจ. 49/2555 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม และมีวัตถุประสงค์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์และเงินกู้ยืมไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แต่งตั้งบริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าพื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้รับค่าเช่าและค่าตอบแทนตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนด รวมตลอดจนการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าดังกล่าวด้วย รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่า ค่าตอบแทนจากการให้บริการที่เกี่ยวข้อง การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญา

แต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติ ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาด หลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด และการบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 และผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถขอเสนอสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ฉบับ เต็มและเสนอสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมได้ โดยการติดต่อแจ้งความประสงค์ทางอีเมล : Boffice.BRRM@bhirajburi.co.th

โครงสร้างของกองทรัสต์สามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ดังต่อไปนี้



2.3.1. ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัท ภีร์บุรี จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือ หน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 20.27 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด และมีบริษัท ภีร์บุรี โฮลดิ้ง จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ในสัดส่วนร้อยละ 2.20 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ แล้ว ทั้งหมด

บริษัท ภีร์บุรี จำกัด มีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ ในฐานะผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่และมีผู้ถือหุ้น เป็น บริษัท ภีร์บุรีโฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 70 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ แล้ว ทั้งหมดของ บริษัท ภีร์แมนเนจเม้นท์ จำกัด ที่ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีกลไกและมาตรการในการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ได้ระบุไว้ในส่วนที่ 3 หัวข้อ 9.4. “การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์” โดยคำนึงถึงการรักษาประโยชน์สูงสุดให้กับผู้ถือ หน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ อันมีการบริหารจัดการกองทรัสต์ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

2.4. ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์

2.4.1. รายละเอียดทรัพย์สินโดยแยกประเภทตามทรัพย์สิน

- 1) รายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วนของ กองทรัสต์ (ตร.ม.)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงิน ลงทุน
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์				
โครงการอาคารสำนักงาน ภัทรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ที่ตั้ง 689 ถนนสุขุมวิท แขวงคลอง ตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ	94,853	6,742,032,486	6,291,066,817	65.96
โครงการอาคารสำนักงาน ภัทรทาวเวอร์ แอท ไบเทค ที่ตั้ง 4345 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนา ใต้ เขตบางนา กรุงเทพฯ	70,741	3,346,372,015	2,690,298,873	28.21
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		10,088,404,501	8,981,365,690	94.17
เงินลงทุนในหลักทรัพย์		544,179,692	555,814,610	5.83
รวมเงินลงทุน		10,632,584,193	9,537,180,300	100.00

2) รายการแสดงทรัพย์สินแยกตามประเภทที่ลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

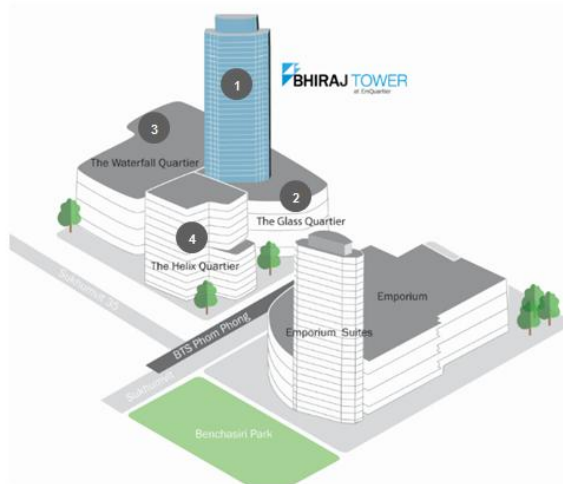
รายการทรัพย์สิน	มูลค่าตามบัญชี/มูลค่าตาม ราคายุติธรรม (บาท)	ร้อยละ ของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	8,981,365,690	126.28
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	555,814,610	7.82
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	48,880,740	0.69
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการและลูกหนี้อื่น	37,938,471	0.53
สินทรัพย์อื่น	27,582,224	0.39
รวมสินทรัพย์	9,651,581,735	135.71
หนี้สิน		
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	81,677,507	1.15
ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	17,560,109	0.25
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	239,800,314	3.37
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,200,545,494	30.94
รวมหนี้สิน	2,539,583,424	35.71
สินทรัพย์สุทธิ	7,111,998,311	100.00
จำนวนหน่วยทรัสต์ (หน่วย)	737,872,074	
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	9.6385	

2.4.2. รายละเอียดทรัพย์สินหลักที่ลงทุน

1) อาคารสำนักงานภัทรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์

อาคารสำนักงานภัทรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ เป็นอาคารสำนักงานซึ่งถูกพัฒนาขึ้นเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ Mixed-Use Commercial Complex บนถนนสุขุมวิทตอนต้นที่ประกอบไปด้วยอาคารสำนักงาน และศูนย์การค้าอยู่ในพื้นที่โครงการเดียวกัน โดยในพื้นที่ของโครงการ Mixed-Use Commercial Complex ประกอบด้วย 4 อาคาร ได้แก่ (1) อาคารสำนักงานภัทรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ (2) อาคารเดอะกลาสควอเทียร์ (3) อาคารเดอะวอเตอร์ฟอลควอเทียร์และ (4) อาคารเดอะฮิลล์ควอเทียร์ ซึ่งเป็นการลงทุนในพื้นที่อาคารสำนักงานภัทรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และพื้นที่ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินงานอาคารสำนักงานซึ่งเป็นพื้นที่บางส่วนในอาคารเดอะกลาสควอเทียร์ และอาคารเดอะวอเตอร์ฟอลควอเทียร์ รวมถึงการเข้ารับโอนกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภคและสิ่งสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินงานอาคารสำนักงาน โดยกองทรัสต์ไม่เข้าลงทุนในพื้นที่ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์การค้า ดิ เอ็มควอเทียร์ และพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันระหว่างอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า โดยมีตำแหน่งที่ตั้งและรายละเอียดของแต่ละอาคารตามแผนภาพดังนี้

ภาพแสดงตำแหน่งอาคารภัทรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ใน Mixed-Use Commercial Complex

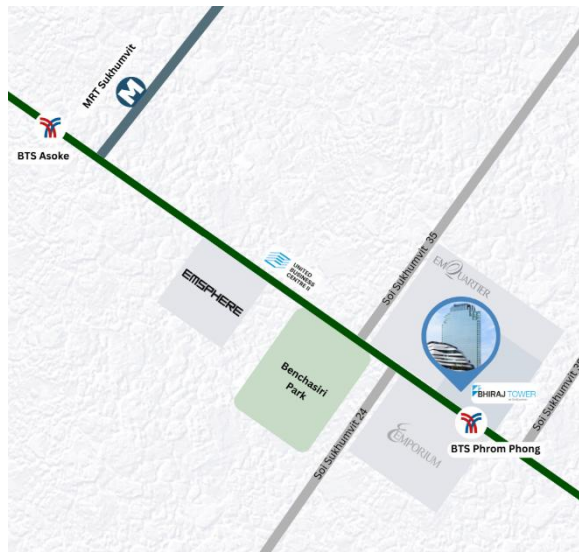


หมายเหตุ (1) อาคารสำนักงานภัทรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ (2) อาคารเดอะกลาสควอเทียร์ (3) อาคารเดอะวอเตอร์ฟอลควอเทียร์ (4) อาคารเดอะฮิลล์ควอเทียร์

ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม

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

แผนที่ตั้งโครงการ



รายละเอียดการลงทุน	
ลักษณะการลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> สิทธิการเช่าพื้นที่ระยะยาวบางส่วนในโครงการภัริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ <ol style="list-style-type: none"> พื้นที่ส่วนสำนักงานให้เช่าของอาคารสำนักงานภัริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ (ชั้น 15 ถึงชั้น 42 และชั้น 43 บางส่วน) และพื้นที่เช่าร้านค้าปลีก (ชั้น M) พื้นที่ส่วนกลางส่วนสำนักงาน เช่น พื้นที่บันไดหนีไฟ พื้นที่ลิฟท์ พื้นที่ทางเดินส่วนสำนักงาน และพื้นที่ลอบบี้ส่วนสำนักงาน เป็นต้น พื้นที่จอดรถส่วนสำนักงาน (ซึ่งตั้งอยู่ภายในอาคารเดอะวอเตอร์ฟอลคควอเทียร์ ชั้น 2M ชั้น 3 และชั้น 3M) พื้นที่สำหรับงานระบบสาธารณูปโภคของส่วนสำนักงาน (ซึ่งเป็นพื้นที่บางส่วนภายในอาคารเดอะวอเตอร์ฟอลคควอเทียร์ และอาคารสำนักงานภัริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์) รวมถึงระบบสาธารณูปโภคของส่วนที่ใช้ประโยชน์ร่วมกับศูนย์การค้า ดิ เอ็มควอเทียร์ (ซึ่งตั้งอยู่ภายในอาคารเดอะวอเตอร์ฟอลคควอเทียร์ บริเวณบางส่วนของชั้น BB ชั้น B ชั้น G และชั้น 5M) กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการภัริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ได้แก่ กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ประเภทงานระบบสาธารณูปโภคในส่วนของอาคารสำนักงานและส่วนที่ใช้ประโยชน์ร่วมกับศูนย์การค้า ดิ เอ็มควอเทียร์ รวมถึงกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง

รายละเอียดการลงทุน	
ระยะเวลาลงทุน	ประมาณ 26 ปี 9 เดือน นับจากวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า โดยสิทธิการเช่าจะสิ้นสุดในวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2587
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	18 มกราคม 2561
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	6,668,789,000 บาท
ราคาประเมินของทรัพย์สิน ณ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2568	6,289,000,000 บาท (ประเมินโดย บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด)

ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
ที่ตั้ง	689 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	โครงการอาคารสำนักงานภัทรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ตั้งอยู่บนที่ดิน 13 ไร่ 32 ตารางวา ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ภัทรบุรี จำกัด
เจ้าของกรรมสิทธิ์อาคาร	อาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ภัทรบุรี จำกัด
ประเภทการใช้งาน	อาคารสำนักงานให้เช่า
พื้นที่รวม (Gross Floor Area)	94,853 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่สำนักงานให้เช่า พื้นที่ส่วนกลางส่วนสำนักงาน พื้นที่จอดรถส่วนสำนักงาน พื้นที่สำหรับวางงานระบบ สาธารณูปโภค และพื้นที่ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการ
พื้นที่เช่าสุทธิ (Net Leasable Area)	49,123 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ห้องสำนักงานให้เช่า 48,814 ตารางเมตร พื้นที่ระเบียงและพื้นที่โถงทางเดินที่ปล่อยให้เช่า เช่าพื้นที่ 232 ตารางเมตร และพื้นที่ร้านค้าปลีก 77 ตารางเมตร
ปีที่สร้างเสร็จ	ปี 2558
ลักษณะจัดหาผลประโยชน์	จัดหาผลประโยชน์ด้วยการให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย และให้บริการที่เกี่ยวข้องเนื่องการให้เช่าทรัพย์สินที่เช่า
ประเภทของกลุ่มลูกค้า	กลุ่มผู้เช่าที่มีความหลากหลายทั้งในด้านของประเภทธุรกิจหรือบริการ
ข้อจำกัดหรือภาระผูกพัน	ภายใต้สัญญากู้เงิน กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนด

มูลค่าที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

ทรัพย์สินมีการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2568 โดยบริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นวิธีหลักในการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่า จาก

ความสามารถในการสร้างรายได้ในอนาคต โดยคำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดที่จะเกิดขึ้นจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ในอนาคต และใช้การวิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดด้วยอัตราคิดลดที่เหมาะสมภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่ามูลค่าทรัพย์สินใด ๆ จะเท่ากับมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินนั้น ๆ โดยการคิดลดผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตให้กลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน

สรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ดังนี้

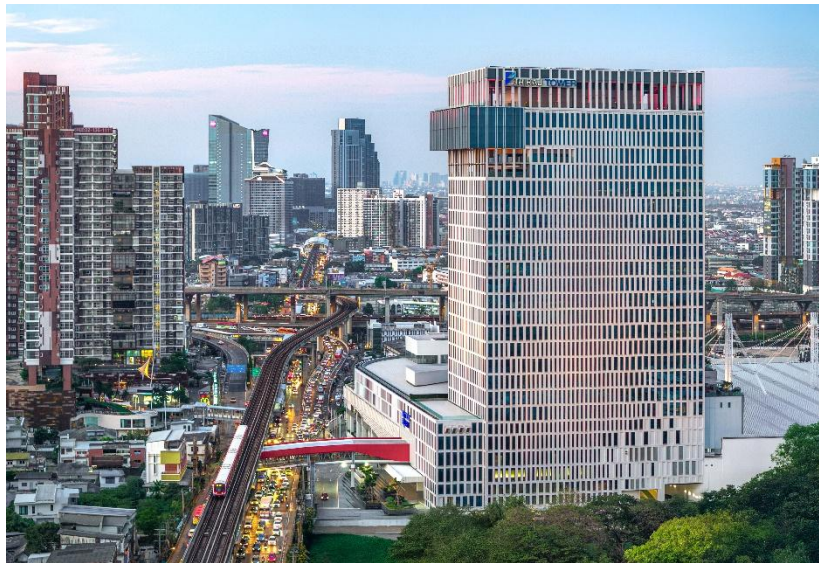
รายละเอียด	สิทธิการเช่าพื้นที่ระยะยาวบางส่วนในอาคารสำนักงานและกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับการดำเนินโครงการบริหารทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์
ผู้ประเมิน	บริษัท ซี.ที.ไอ. แอปเพรชัล จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)
ระยะเวลาที่ใช้ในการประเมินมูลค่า	19 ปี 4 เดือน นับจากวันที่ประเมินจนถึงสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2587 (ตามระยะเวลาสิทธิการเช่าคงเหลือ)
วันที่ประเมิน	1 มิถุนายน พ.ศ. 2568
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	6,289,000,000 บาท (หกพันสองร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)
สมมติฐานที่สำคัญ	
อัตราค่าเช่าพื้นที่ และอัตราค่าเช่าพื้นที่ และการปรับค่าเช่าตั้งแต่ปี 2568	<ul style="list-style-type: none"> ■ พื้นที่สำนักงาน 1,140 บาท/ตารางเมตร/เดือน สำหรับพื้นที่ว่าง และปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.5 ทุกปี ■ พื้นที่ระเบียง 430 บาท/ตารางเมตร/เดือน สำหรับพื้นที่ว่าง และปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.5 ทุกปี ■ พื้นที่ร้านค้าปลีก 1,570 บาท/ตารางเมตร/เดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.5 ทุกปี)
อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate)	<ul style="list-style-type: none"> ■ พื้นที่สำนักงาน : ปีที่ 1 = 90% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ปีที่ 2 = 95% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ปีที่ 3 เป็นต้นไป = 97% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ■ พื้นที่ระเบียง : ปีที่ 1 = 100% และปีต่อไป 100% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ■ พื้นที่ร้านค้าปลีก : ปีที่ 1 = 70% และปีต่อไป 100% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด
สมมติฐานที่สำคัญ	
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 8.75

หมายเหตุ : ค่าสาธารณูปโภคปรับร้อยละ 3.5 ต่อปีนับตั้งแต่ประมาณการปี 2568 ค่าบำรุงรักษา ปรับปรุงอาคาร และจัดซื้ออุปกรณ์ ร้อยละ 1.5 ของรายได้รวม และค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ ตามที่ระบุอัตราไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์

2) อาคารสำนักงานภริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค

อาคารสำนักงานภริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค เป็นอาคารสำนักงานบนถนนสุขุมวิทใกล้สี่แยกบางนา ซึ่งถูกพัฒนาขึ้นโดยเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ Mixed-Use ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค (โครงการ BITEC) โดยโครงการ BITEC ประกอบไปด้วย ศูนย์แสดงสินค้า ศูนย์การประชุม และอาคารสำนักงาน ซึ่งการลงทุนของกองทรัสต์ในการลงทุนในสิทธิการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานภริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค รวมถึงการเช่ารับโอนกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภคบางส่วน และอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการดำเนินงานอาคารสำนักงาน โดยกองทรัสต์ไม่เข้าลงทุนในพื้นที่ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค และพื้นที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันระหว่างอาคารสำนักงานและศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค และกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภคที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน ทั้งนี้กองทรัสต์มีการจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินหรือบนอาคารสำหรับระบบสาธารณูปโภคที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ในระยะยาว

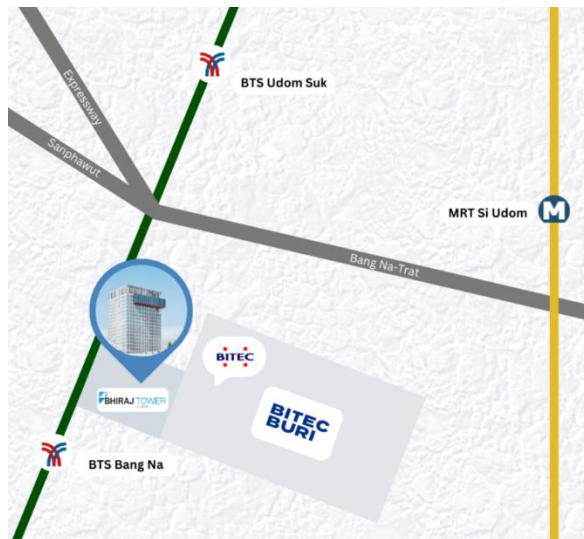
ภาพอาคารสำนักงานภริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค



ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม

อาคารสำนักงานภริชทาวเวอร์ แอท ไบเทคตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิทใกล้สี่แยกบางนา และตั้งอยู่ห่างจาก สถานี รถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) บางนา เพียง 150 เมตร โดยมีทางเดิน Sky walk เชื่อมต่อเข้าสู่ตัวอาคารสำนักงานภริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ผ่านบริเวณชั้น 2 ของโครงการศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค และเชื่อมต่อมายัง Lobby ของอาคารสำนักงานที่อยู่บริเวณชั้น G ได้โดยตรง อีกทั้งที่ตั้งของโครงการยังห่างจากบริเวณชั้นล่างทางด่วนเพียง 100 เมตร และเชื่อมต่อไปยังทางพิเศษสายต่างๆ อาทิ ทางพิเศษฉลองรัช ทางพิเศษเฉลิมมหานคร ทางพิเศษบูรพาวิถี การเดินทางโดยการสัญจรทางรถยนต์จึงมีความสะดวกเช่นกัน

แผนที่ตั้งโครงการ



รายละเอียดการลงทุน	
ลักษณะการลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> สิทธิการเช่าพื้นที่ระยะยาวบางส่วนในโครงการกรีฑาเวอ์แอท ไบเทค <ol style="list-style-type: none"> พื้นที่ส่วนสำนักงานให้เช่าของอาคารสำนักงานกรีฑาเวอ์แอท ไบเทค (ชั้น 10 ถึงชั้น 28 และชั้น 9 บางส่วน) และพื้นที่เช่าร้านค้าปลีก (ชั้น G) พื้นที่ส่วนกลางส่วนสำนักงาน เช่น พื้นที่ทางเดินส่วนสำนักงาน พื้นที่ลิฟต์ส่วนสำนักงาน พื้นที่โถงลิฟท์ และห้องน้ำ เป็นต้น รวมถึงพื้นที่ชั้น 29 และชั้นดาดฟ้า พื้นที่จอดรถส่วนอาคารสำนักงานกรีฑาเวอ์แอท ไบเทค ชั้น B1, B2 และ B3 พื้นที่ตั้งงานระบบบางส่วนของอาคารสำนักงานกรีฑาเวอ์แอท ไบเทค กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการกรีฑาเวอ์แอท ไบเทค <ol style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ประเภทงานระบบอาคารที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการในส่วนของอาคารสำนักงาน ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ระบบไฟฟ้า (ยกเว้นสถานีไฟฟ้าย่อย) ระบบสุขาภิบาล (ยกเว้นระบบบำบัดน้ำเสีย และถังเก็บน้ำประปา) ระบบการสื่อสาร ระบบลิฟต์โดยสารและบันไดเลื่อน ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย (บางส่วน) ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบจัดการและควบคุมอาคารอัตโนมัติ (Building Automation System) กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ประเภทงานระบบอาคารในส่วนของที่จอดรถของอาคารสำนักงาน

รายละเอียดการลงทุน	
	2.3 กรรมสิทธิ์ในอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการ ปรับปรุงตกแต่งอาคารสำนักงาน หรือการประกอบธุรกิจ ที่ เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของโครงการบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทค
ระยะเวลาลงทุน	30 ปี นับจากวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า โดยสิทธิการเช่าจะสิ้นสุดใน วันที่ 19 สิงหาคม พ.ศ. 2593
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	20 สิงหาคม 2563
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	3,331,020,000 บาท
ราคาประเมินของทรัพย์สิน ณ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2568	2,699,000,000 บาท (ประเมินโดย บริษัท ซี.ไอ.ที.แอฟเพรชล จำกัด)

ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
ที่ตั้ง	4345 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาใต้ เขตบางนา จังหวัดกรุงเทพมหานคร
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	โครงการอาคารสำนักงานบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทค ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่ง เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ปรีนทร จำกัด
เจ้าของกรรมสิทธิ์อาคาร	อาคารสำนักงานบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทค เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ปรีนทร จำกัด
ประเภทการใช้งาน	อาคารสำนักงานให้เช่า
พื้นที่รวม (Gross Floor Area)	70,741 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่สำนักงานให้เช่า พื้นที่ส่วนกลางส่วน สำนักงาน พื้นที่จอดรถส่วนสำนักงาน พื้นที่สำหรับวางงานระบบ สาธารณูปโภค และพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ
พื้นที่เช่าสุทธิ (Net Leasable Area)	32,072 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ห้องสำนักงานให้เช่า 31,918 ตาราง เมตร และพื้นที่ร้านค้าปลีกให้เช่า 154 ตารางเมตร
ปีที่สร้างเสร็จ	ปี 2560
ลักษณะจัดหาผลประโยชน์	จัดหาผลประโยชน์ด้วยการให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย และให้บริการที่ เกี่ยวเนื่องการให้เช่าทรัพย์สินที่เช่า
ประเภทของกลุ่มลูกค้า	กลุ่มผู้เช่าที่มีความหลากหลายทั้งในด้านของประเภทธุรกิจหรือบริการ
ข้อจำกัดหรือภาระผูกพัน	ภายใต้สัญญากู้เงิน กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบาง ประการตามที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อ สินทรัพย์รวม และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ให้เป็นไป ตามอัตราที่กำหนด

มูลค่าที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้าย

ทรัสต์มีการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้าย ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2568 โดยบริษัท ซี.ไอ.ที.แอฟเพรชล จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัสต์ที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัสต์ด้วยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นวิธีหลักในการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัสต์ ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าทรัสต์ภายใต้สิทธิการเช่า จากความสามารถในการสร้างรายได้ในอนาคต โดยคำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดที่จะเกิดขึ้นจากทรัสต์ของกองทรัสต์ในอนาคต และใช้การวิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดด้วยอัตราคิดลดที่เหมาะสมภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่ามูลค่าทรัสต์นั้นใด ๆ จะเท่ากับมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากทรัสต์นั้น ๆ โดยการคิดลดผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตให้กลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน

สรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ดังนี้

รายละเอียด	สิทธิการเช่าพื้นที่ระยะยาวบางส่วนในอาคารสำนักงานและกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการภัทรทาวเวอร์ แอท ไบเทค
ผู้ประเมิน	บริษัท ซี.ไอ.ที.แอฟเพรชล จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)
ระยะเวลาที่ใช้ในการประเมินมูลค่า	25 ปี 2 เดือน นับจากวันที่ประเมินจนถึงวันที่ 19 สิงหาคม พ.ศ. 2593 (ตามระยะเวลาสิทธิการเช่าที่เหลือ)
วันที่ประเมิน	1 มิถุนายน พ.ศ. 2568
มูลค่าทรัสต์ที่ประเมิน	2,699,000,000 บาท (สองพันหกร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน)
สมมติฐานที่สำคัญ	
อัตราค่าเช่าพื้นที่ และอัตราการปรับค่าเช่าตั้งแต่ปี 2568	<ul style="list-style-type: none"> พื้นที่สำนักงาน 750 บาท/ตารางเมตร/เดือน สำหรับพื้นที่ว่าง และ ปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.5 ทุกปี พื้นที่ร้านค้าปลีก 450 บาท/ตารางเมตร/เดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.5 ทุกปี)
สมมติฐานที่สำคัญ	
อัตราการใช้เฉลี่ย (Occupancy Rate)	<ul style="list-style-type: none"> พื้นที่สำนักงาน : ปีที่ 1 = 85% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ปีที่ 2 เป็นต้นไป = 92% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด พื้นที่ร้านค้าปลีก : 100% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.0

หมายเหตุ : ค่าสาธารณูปโภคปรับร้อยละ 3.5 ต่อปีนับตั้งแต่ประมาณการปี 2568 ค่าบำรุงรักษาปรับปรุงอาคาร และจัดซื้ออุปกรณ์ ร้อยละ 3 ของรายได้รวม และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ระบุอัตราไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งประกอบด้วยทรัสต์และผู้สอบบัญชี ได้ร่วมกันตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนแล้ว พบว่า รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีความเหมาะสม เป็นไปตามประเภทของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ สมมติฐานที่ใช้ประเมินมูลค่าไม่พบสิ่งที่ทำให้สมมติฐานไม่มีความสมเหตุสมผลอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สินเมื่อเทียบกับผลประกอบการเฉลี่ยในอดีต และสอดคล้องกับภาพรวมของตลาดอาคารสำนักงาน

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

2.4.3. รายละเอียดเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี

กองทรัสต์ไม่มีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักในรอบระยะเวลาบัญชีวันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2568

2.4.4. รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี

กองทรัสต์ไม่มีการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักในรอบระยะเวลาบัญชีวันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2568

2.5. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.5.1. ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์ และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

ทั้งนี้รูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ จะได้รับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ได้แก่

1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทรัสต์ ได้รับจากการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน และพื้นที่ร้านค้าให้แก่ผู้เช่าโดยตรง ซึ่งผู้เช่าพื้นที่สำนักงานไปประกอบกิจการของตนเอง โดยส่วนใหญ่กองทรัสต์คิดค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าเป็นอัตราคงที่ตามขนาดของพื้นที่ โดยสัญญาส่วนใหญ่ที่ทำกับผู้เช่าในปัจจุบันมีอายุสัญญา 3 ปี โดยผู้เช่าชำระค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายเดือนให้แก่กองทรัสต์

2) รายได้อื่น

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

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โครงการมีผู้เช่าในธุรกิจที่หลากหลาย มีการกระจายตัวของผู้เช่าทั้งในด้านของประเภทธุรกิจ และขนาดพื้นที่เช่า โดยไม่ได้มีการพึ่งพิงผู้เช่ารายใดรายหนึ่งอย่างมีนัยสำคัญ โดยมีรายละเอียดแสดงได้ดังนี้

ข้อมูลประเภทธุรกิจของผู้เช่าในโครงการภัรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์

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

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

นอกจากนี้ข้อมูลอายุสัญญาเช่าที่จะครบอายุในแต่ละช่วงเวลาสามารถแสดงได้ดังตารางต่อไปนี้

ตารางผู้เช่าแบ่งตามปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าในโครงการภัรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์

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

ปีที่ครบกำหนด อายุสัญญาเช่า	พื้นที่ให้เช่าที่ครบ กำหนดอายุ สัญญาเช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่ให้เช่าที่ครบ กำหนดอายุสัญญาเช่าบน พื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	สัดส่วนบนรายได้ ค่าเช่าทั้งหมด (ร้อยละ)	จำนวนสัญญาที่ ครบกำหนดอายุ ¹ (สัญญา)
พื้นที่ว่าง	7,379	15.02%	-	-
รวม	49,123	100.00%	100.00%	81

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

¹ ผู้เช่าบางรายได้ทำสัญญาเช่ามากกว่า 1 สัญญา ซึ่งแต่ละสัญญามีช่วงเวลาครบกำหนดอายุสัญญาเช่าที่แตกต่างกัน

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

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ มีอัตราการเช่าพื้นที่ของโครงการเท่ากับร้อยละ 86 และอัตราค่าเช่าที่ผู้เช่ามีการทำสัญญาในปี 2568 อยู่ในช่วงประมาณ 980 – 1,400 บาท/ตร.ม./เดือน

ข้อมูลประเภทธุรกิจของผู้เช่าในโครงการริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค

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

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

นอกจากนี้ข้อมูลอายุสัญญาเช่าที่จะครบอายุในแต่ละช่วงเวลาสามารถแสดงได้ดังตารางต่อไปนี้

ตารางผู้เช่าแบ่งตามปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าในโครงการกรีทาวเวอร์ แอท ไบเทค

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

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

¹ ผู้เช่าบางรายได้ทำสัญญาเช่ามากกว่า 1 สัญญา ซึ่งแต่ละสัญญามีช่วงเวลาครบกำหนดอายุสัญญาเช่าที่แตกต่างกัน

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

จากข้อมูลพื้นที่เช่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ได้แก่ โครงการกรีทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และโครงการกรีทาวเวอร์ แอท ไบเทค ที่ปรากฏผู้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 อัตราการครบกำหนดของสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ของผู้เช่าและผู้รับบริการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีดังนี้

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

2.5.2. รายละเอียดของผู้เช่าที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

ผู้เช่าที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับทรัสต์

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

ณ 31 ธันวาคม 2568 ธนาคารกสิกรไทยในฐานะผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าและบริการเพื่อประกอบธุรกิจบนที่ตั้งโครงการภัทรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ พื้นที่ประมาณ 1,640 ตารางเมตร มีกำหนดระยะเวลาการเช่าและบริการ 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 โดยเงื่อนไขการเช่าและบริการ รวมถึงอัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามมาตรฐานเช่นเดียวกับที่กองทรัสต์ ได้เสนอให้กับผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายอื่นของโครงการภัทรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวแล้ว เห็นว่าธุรกรรมดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และมีได้ขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ธนาคารกสิกรไทยเป็นบริษัทขนาดใหญ่ ประกอบกับอยู่ในกลุ่มธุรกิจการเงินการธนาคารจึงทำให้สัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าทางด้านการเงินการธนาคารในโครงการให้มีสัดส่วนที่เพิ่มมากขึ้น ซึ่งเป็นผลให้ส่วนผสมผู้เช่า (Tenant Mix) มีสัดส่วนการกระจายตัวที่ดีขึ้น โดยเงื่อนไขการเช่าและบริการรวมถึงอัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามมาตรฐานเช่นเดียวกับที่กองทรัสต์ ได้เสนอให้กับผู้เช่าพื้นที่รายอื่นของโครงการภัทรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์

ผู้เช่าที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ภัทรแอนด์บียอนด์เวนเจอร์ จำกัด (“ภัทรแอนด์บียอนด์เวนเจอร์”) ซึ่งเป็นบริษัทที่ถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ผ่านทางบริษัท ภัทรบุรีโฮลดิ้ง จำกัด จากข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2568 บริษัท ภัทรบุรีโฮลดิ้ง จำกัด ถือหุ้นในภัทรแอนด์บียอนด์เวนเจอร์โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 43.10 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว และบริษัท ภัทร รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 70 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว และภัทรแอนด์บียอนด์เวนเจอร์ได้เข้าทำสัญญาเช่าและบริการกับกองทรัสต์ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ณ 31 ธันวาคม 2568 ภัทรแอนด์บียอนด์เวนเจอร์ในฐานะผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าและบริการเพื่อประกอบธุรกิจบนที่ตั้งโครงการภัทรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ พื้นที่ประมาณ 64 ตารางเมตร มีกำหนดระยะเวลาการเช่าและบริการ 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2567 โดยเงื่อนไขการเช่าและบริการเป็นไปตามมาตรฐานเช่นเดียวกับที่กองทรัสต์ ได้เสนอให้กับผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายอื่นของโครงการภัทรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ รวมถึงอัตราค่าเช่าและบริการอันมีอัตราเทียบเคียงในตลาดที่มีลักษณะธุรกิจคล้ายคลึงกันและอยู่บริเวณใกล้เคียงกัน

ณ 31 ธันวาคม 2568 ภัทรแอนด์บียอนด์เวนเจอร์ในฐานะผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าและบริการเพื่อประกอบธุรกิจบนที่ตั้งโครงการภัทรทาวเวอร์ แอท ไบเทค พื้นที่ประมาณ 154 ตารางเมตร มีกำหนดระยะเวลาการเช่าและบริการ 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2567 โดยเงื่อนไขการเช่าและบริการเป็นไปตามมาตรฐานเช่นเดียวกับที่กองทรัสต์ ได้เสนอให้กับผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายอื่นของโครงการภัทรทาวเวอร์ แอท ไบเทค รวมถึงอัตราค่าเช่าและบริการอันมีอัตราเทียบเคียงในตลาดที่มีลักษณะธุรกิจคล้ายคลึงกันและอยู่บริเวณใกล้เคียงกัน

ณ 31 ธันวาคม 2568 ภัทรแอนด์บียอนด์เวนเจอร์ในฐานะผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าและบริการเพื่อประกอบธุรกิจบนที่ตั้งโครงการภัทรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ พื้นที่ประมาณ 13 ตารางเมตร มีกำหนดระยะเวลาการเช่าและบริการ 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2568 โดยเงื่อนไขการเช่าและ

บริการเป็นไปในมาตรฐานเช่นเดียวกับที่กองทรัสต์ ได้เสนอให้กับผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายอื่นของโครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ รวมถึงอัตราค่าเช่าและบริการอันมีอัตราเทียบเคียงในตลาดที่มีลักษณะธุรกิจคล้ายคลึงกันและอยู่บริเวณใกล้เคียงกัน

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวแล้ว เห็นว่าธุรกรรมดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ และมีได้ขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง โดยธุรกรรมดังกล่าวผ่านการได้รับความเห็นชอบในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวจากทรัสต์

2.5.3. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท ริชแมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัท ก่อตั้งเมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2556 มีวัตถุประสงค์เพื่อบริหารอสังหาริมทรัพย์ ปัจจุบันบริษัท ริชแมนเนจเม้นท์ จำกัด ได้ดำเนินธุรกิจมาเป็นเวลากว่า 12 ปี โดยมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานที่อยู่ภายใต้การบริหาร จำนวน 5 โครงการ ได้แก่ 1) อาคารสมัชชาวาณิช 2 (UBC II) 2) โครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ 3) โครงการริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค 4) โครงการริชทาวเวอร์ แอท สาทร 5) โครงการซัมเมอร์ ลาสซาล (Summer Lasalle) โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) ค่าตอบแทนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจากกองทรัสต์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะเรียกเก็บค่าตอบแทนในรูปแบบค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เป็นรายเดือน ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) ซึ่งคิดเป็นไม่เกินอัตราร้อยละ 7.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน รวมกับค่าธรรมเนียมผันแปร (Variable Fee) ซึ่งคิดเป็นไม่เกินอัตราร้อยละ 3.00 ของกำไรจากการดำเนินงาน รวมทั้งเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ หรือผู้เช่ารายเก่าที่ขยายพื้นที่เช่าเพิ่มเติมสำหรับอาคารริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) เป็นผู้จัดหาหรือแนะนำเป็นรายครั้ง ซึ่งคิดไม่เกินอัตราค่าเช่าและค่าบริการ 3 เดือนต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการ 3 ปี และแปรผันตามระยะเวลาของสัญญา หรือตามอัตราที่กองทรัสต์จ่ายจริงกรณีที่กองทรัสต์มีการว่าจ้างบุคคลที่สาม หรือเทียบเคียงตามอัตราตลาด ตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันเพิ่มเติม

โดยค่าตอบแทนจะมีเพดานอัตราค่าธรรมเนียมในอัตรารวมกันไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

2) ความเกี่ยวข้องระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัท ริชแมนเนจเม้นท์ จำกัด (ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) และบริษัท ริช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (ผู้จัดการกองทรัสต์) ต่างเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ริชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด โดย บริษัท ริชบุรีโฮลดิ้ง จำกัด ถือหุ้น บริษัท ริช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในอัตราร้อยละ 70 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด และถือหุ้นในบริษัท ริชแมนเนจเม้นท์ จำกัด ในอัตราร้อยละ 70 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด รวมทั้งมีการถือหุ้นในบริษัท ริชโทเทิลโซลูชันส์ จำกัด ซึ่งเป็นนายหน้าของกองทรัสต์ ในการดำเนินการเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการพื้นที่สำนักงานโครงการกับผู้เช่ารายใหม่ และหรือ ผู้เช่ารายเดิมขยายพื้นที่เช่าเพิ่มเติม ในอัตราร้อยละ 90 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด

3) อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

บริษัท ภริชแมนเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ซึ่งปัจจุบันทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่อาคารสำนักงานอื่น ๆ ซึ่งพัฒนาโดยกลุ่มภริชบุรีด้วยเช่นกัน ดังนี้

- 3.1) อาคารสำนักงานสมัชชาวณิช 2 (UBC II) ตั้งอยู่บริเวณถนนสุขุมวิทตอนต้น
- 3.2) โครงการภริชทาวเวอร์ แอท สาทร ตั้งอยู่บริเวณพื้นที่สาทร-สีลม
- 3.3) โครงการซัมเมอร์ ลาซาล ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่สุขุมวิท-บางนาตราด

ดังนั้น จึงอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดหาผู้เช่าระหว่างทรัพย์สินของกองทรัสต์ และอาคารสำนักงานอื่นที่บริษัท ภริชแมนเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อยู่

อย่างไรก็ดี ถึงแม้ว่าอาคารสำนักงานสมัชชาวณิช 2 และโครงการภริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์จะอยู่ในทำเลที่ใกล้เคียงกัน แต่ว่าเกรดของอาคารทั้งสองมีความแตกต่างกัน กล่าวคือ อาคารสำนักงานสมัชชาวณิช 2 เป็นอาคารสำนักงานเกรด B ในขณะที่ โครงการภริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ เป็นอาคารสำนักงานเกรด A ซึ่งจะมีความแตกต่างกันในองค์ประกอบของอาคารที่สำคัญตามนิยามอาคารสำนักงานเกรด A เช่น เพดานพื้นที่เข้าสูงอย่างน้อย 2.8 เมตร ผนังที่เข้าไม่มีเสากลางห้อง และมีระบบควบคุมการเข้า-ออกอาคารและลิฟท์ในแต่ละชั้น เป็นต้น รวมไปถึงอายุของอาคารที่ทั้งสองอาคารมีความแตกต่างกัน จึงส่งผลให้มีตำแหน่งทางการตลาด (Positioning) และอัตราค่าเช่าที่แตกต่างกัน ดังนั้นกลุ่มลูกค้า

เป้าหมายของสองโครงการดังกล่าว จึงมีความแตกต่างกันอย่างชัดเจน ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าโอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทั้งสองโครงการจึงเป็นไปได้น้อยและในส่วนของโครงการภริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ซึ่งตั้งอยู่บริเวณบางนาและเป็นสำนักงานเกรด A ซึ่งตั้งอยู่พื้นที่แตกต่างจากอาคารสำนักงานสมัชชาวณิช 2

โครงการภริชทาวเวอร์ แอท สาทร ซึ่งตั้งอยู่บริเวณถนนสาทรใต้ ซึ่งเป็นโครงการที่มีระยะห่างไกลจากตัวโครงการภริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และโครงการภริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค โครงการภริชทาวเวอร์ แอท สาทร มีการออกแบบที่แตกต่างจากอาคารสำนักงานทั่วไปและกลุ่มลูกค้าคนละกลุ่ม ส่วนโครงการซัมเมอร์ ลาซาล (Summer Lasalle) มีการเปิดตัวเฟสแรกและอยู่ระหว่างการก่อสร้างเฟสต่อไปซึ่งทำเลใกล้เคียงกับโครงการภริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค แต่ด้วยโครงการซัมเมอร์ ลาซาลเป็นสำนักงานออฟฟิศแคมปัสในลักษณะอาคารสำนักงาน Low Rise และเป็นกลุ่มลูกค้าคนละกลุ่มกับโครงการภริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค

จากปัจจัยข้างต้น จึงอาจกล่าวได้ว่าโอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ภริชแมนเนจเม้นท์ จำกัด นั้นอาจเป็นไปได้น้อย

4) แนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest)

บริษัท ภริชแมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้น เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

- 4.1) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีดังต่อไปนี้
- (ก) ในการทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - (ข) ธุรกรรมที่กองทรัสต์ จะเข้าทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคา ที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
 - (ค) บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
 - (ง) การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล
- 4.2) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องผ่านการ ดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
- (ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (ข) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจาก คณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกรรมการอิสระจะต้อง ให้ความเห็นถึงความเหมาะสมในการทำธุรกรรมดังกล่าวในที่ประชุมคณะกรรมการของ ผู้จัดการกองทรัสต์
 - (ค) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือ หน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- 4.3) นโยบายการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (ก) การทำธุรกรรมประเภทต่าง ๆ ระหว่างกองทรัสต์ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้อง กระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและ ข้อกำหนดตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (ข) นอกจากนี้ กองทรัสต์ จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และนักลงทุนทั่วไปโดยผ่านช่องทางของตลาด หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินของ กองทรัสต์ ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์
- 4.4) การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการจัดให้มี ปฏิบัติตาม และปรับปรุงมาตรการในการ ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งเปิดเผยความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และตรงต่อ ความเป็นจริงให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ทรัาบ นอกจากนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

จะไม่ดำเนินการใด ๆ อันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ใน
สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

รวมทั้งกองทรัสต์ได้จัดทำข้อตกลงกับบริษัท ภิรัชบุรี จำกัด เพื่อลดความเสี่ยงการขัดแย้งทาง
ผลประโยชน์อันเนื่องมาจากโครงการในอนาคตที่กลุ่มภิรัชบุรีพัฒนามบนพื้นที่โครงการ Mixed-use
ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค กับทรัพย์สินที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง คืออาคารภิรัช
ทาวเวอร์ แอท ไบเทค โดยมีเงื่อนไขเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ดังนี้

(1) สิทธิในการซื้อหรือเช่าสำหรับโครงการอนาคต

ในกรณีโครงการในอนาคตก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมนำไปจัดหารายได้ และมีอัตราการให้บริการ
หรือการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) เกินกว่าร้อยละ 90 ของอาคารใดอาคารหนึ่ง ผู้ให้สัญญา
จะต้องแจ้งกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรโดยระบุข้อมูลของโครงการในอนาคตที่เพียงพอสำหรับ
กองทรัสต์ในการพิจารณาลงทุน เพื่อให้กองทรัสต์พิจารณาทำข้อเสนอตอบกลับให้แก่ผู้ให้สัญญา
โดยเมื่อกองทรัสต์แสดงความประสงค์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวไปยังผู้ให้สัญญาโดยระบุ
ข้อกำหนด ราคา ระยะเวลา และเงื่อนไขเกี่ยวกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว คู่สัญญาตกลง
จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการเจรจาเงื่อนไขเกี่ยวกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

หมายเหตุ โครงการในอนาคต หมายถึงโครงการอาคารสำนักงาน ไม่ว่าจะเป็นอาคารใดอาคารหนึ่ง และ/หรือ
ทั้งหมดที่มีคุณสมบัติและอยู่ในเกรดเทียบเคียงกันกับทรัพย์สินที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ที่อาจมีการ
พัฒนาขึ้นบนพื้นที่โครงการไบเทค

(2) ข้อตกลงเกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในตลอดช่วงระยะเวลาที่กองทรัสต์แต่งตั้งให้บริษัท
ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกัน เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
สำหรับอาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค

(ก) บริษัท ภิรัชบุรี จำกัด ตกลงดำเนินการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่ในการ
จัดหาผู้เช่ารายย่อยเพื่อเช่าพื้นที่และให้บริการในทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์ และรักษาผู้
เช่ารายย่อยที่มีอยู่เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ โดยจะไม่ดำเนินการใด ๆ โดย
ทุจริต หรือโดยไม่เป็นธรรมอันส่งผลให้ผู้เช่ารายย่อยที่เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าของ
กองทรัสต์ในปัจจุบันยกเลิกสัญญา หรือไม่ต่อสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการพื้นที่
ดังกล่าว และเข้าทำสัญญาเพื่อเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานอื่นของผู้ให้สัญญาหรือผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยอันไม่ชอบธรรม ทั้งนี้ เว้นแต่ผู้เช่ารายย่อยมี
ความประสงค์จะขอย้ายหรือเฉพาะเจาะจงอาคารสำนักงานอื่นของผู้ให้สัญญาเอง ไม่ให้นำ
ข้อตกลงนี้มาบังคับใช้

(ข) บริษัท ภิรัชบุรี จำกัด จะดำเนินการให้กลุ่มบุคคลเดียวกันตกลงว่าจะไม่นำข้อมูลทางการค้า
ใดๆ ของกองทรัสต์ไปใช้เพื่อประโยชน์ไม่ว่าแก่ตนเองหรือบุคคลอื่นใด เว้นแต่เพื่อ
ประโยชน์ของการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือ เว้นแต่เป็นข้อมูลอันเป็นที่
เปิดเผยต่อสาธารณชนทั่วไป

(ค) หากผู้ให้สัญญา และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันเป็นผู้มีหน้าที่ในการจัดหาผู้เช่า
รายย่อยในโครงการในอนาคต บริษัท ภิรัชบุรี จำกัด ตกลงจะดำเนินการดังนี้

- ในกรณีที่ทรัพย์สินที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งมีบริเวณ (Zone) และขนาดพื้นที่ว่าง
ให้เช่าที่ตรงตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ หรือผู้เช่า
รายย่อยรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติม ("ผู้สนใจเช่าพื้นที่") ที่เทียบเท่าหรือใกล้เคียง
กันกับความต้องการของผู้สนใจเช่าพื้นที่ จะดำเนินการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หา

การยื่นเสนอพื้นที่ให้เช่าสำหรับอาคารบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทค แก่ ผู้สนใจเช่าพื้นที่ก่อนการเสนอพื้นที่ให้เช่าของโครงการในอนาคตให้ผู้สนใจเช่าพื้นที่พิจารณา หรือยื่นเสนอพื้นที่ให้เช่าในอาคารบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทค แก่ผู้สนใจเช่าพื้นที่พร้อมกันกับการเสนอพื้นที่ให้เช่าของโครงการในอนาคตในกรณีที่ผู้สนใจเช่าพื้นที่ระบุพื้นที่โครงการอนาคตเป็นการเฉพาะเจาะจง

- ดำเนินการให้การกำหนดค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่ารายย่อย ให้เป็นไปตามอัตราตลาด (สำหรับทรัพย์สินประเภทเดียวกับทรัพย์สินที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งและโครงการในอนาคต)

5) มาตรการดำเนินการหากผู้เช่ารายปัจจุบันไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาได้

ปัจจุบันผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีวิธีการปฏิบัติดังนี้

- 5.1) ในกรณีที่ผู้เช่าติดค้างค่าเช่าและค่าบริการ ในงวดใดงวดหนึ่งและไม่มาชำระให้ครบถ้วนภายในกำหนด ผู้เช่าต้องยินยอมชำระค่าปรับ และให้ถือว่าผู้เช่าผู้นั้นกระทำความผิดสัญญาในสาระสำคัญ โดยผู้ให้เช่ามีสิทธิยกเลิกสัญญา และมีสิทธิโดยชอบด้วยกฎหมายในการเข้าครอบครองสำนักงานและ/หรือรับเงินประกันความเสียหาย โดยถือว่าสัญญาเป็นที่สิ้นสุด และผู้เช่ายินยอมชำระค่าปรับและค่าเสียหาย ตลอดจนชำระค่าใช้จ่ายอื่นใดเกี่ยวกับการทวงถามและการบังคับชำระหนี้ทุกประการ ยกเว้นในกรณีที่ผู้เช่ามีข้อโต้แย้งที่จะปฏิเสธความรับผิดชอบได้ตามกฎหมาย
- 5.2) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการทวงถามหนี้ค้างชำระหากผู้เช่าไม่มาชำระหนี้ให้ครบถ้วนภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ถือว่าผู้เช่าผู้นั้นกระทำความผิดสัญญาในสาระสำคัญ และสัญญาเป็นอันสิ้นสุดลง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะใช้สิทธิโดยชอบด้วยกฎหมายที่จะเข้าครอบครองสำนักงานและ/หรืองดการให้บริการทั้งหมดโดยทันที รวมถึงสิ่งของและทรัพย์สินต่างๆ ของผู้เช่าที่ยังอยู่ในสำนักงานจะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทันที และผู้ให้เช่าไม่ต้องจ่ายเงินตอบแทนใดๆ สำหรับทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า
- 5.3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการสรุปมูลหนี้สิทธิของผู้เช่าที่ผิดสัญญาเมื่อได้ดำเนินการติดตามจนถึงที่สุดแล้ว เพื่อเสนอพิจารณาเข้าสู่กระบวนการดำเนินการทางกฎหมาย ทั้งนี้จะคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์

2.6. การกู้ยืมเงิน

2.6.1. นโยบายการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม โดยจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงิน หรือการก่อภาระผูกพันตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ต้องเป็นการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

- 1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
- 2) นำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
- 3) นำมาใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า ให้อยู่ในสภาพดี

และพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป

- 4) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- 5) ชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
- 6) เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์ และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

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

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

ซึ่งการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนนั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับประโยชน์จากต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ที่ต่ำลงเมื่อเทียบกับการลงทุนในทรัพย์สินโดยใช้เงินที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่นักลงทุนเพียงอย่างเดียว โดยอัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ต้องชำระในการกู้ยืมเงินในครั้งนี้อยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยของลูกค้านิติที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของตนที่ประกอบธุรกิจสำนักงานให้เช่า และอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน

2.6.2. วิธีการกู้ยืมเงิน

ทางกองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

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

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ให้ความหมายรวมถึง การกู้ยืมเงินของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นตามหลักเกณฑ์บริษัทที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อม การกู้ยืมเงินของผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น หรือการกู้ยืมเงินของทรัสต์ที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยอ้อมด้วย

2.6.3. ข้อจำกัดในการกู้ยืม

ในการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ไม่ว่าด้วยวิธีการใดจะต้องไม่มีลักษณะ ดังนี้

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

2.6.4. การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ สามารถกระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับ การบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ดังต่อไปนี้

- 1) การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถทำได้ตาม ข้อกำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตาม สัญญานี้ และตามที่กฎหมายกำหนด
- 2) การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภท นั้น

2.6.5. การกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ หรือเข้าทำสัญญาที่มี ลักษณะเป็นการกู้ยืม ก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่ เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ได้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศ กำหนด

2.6.6. การกักเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีหนี้สินที่เป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 2,204 ล้านบาท ซึ่ง คิดเป็นร้อยละ 22.84 ของทรัพย์สินรวม ทั้งนี้กองทรัสต์มีภาระหนี้สินในการชำระคืนเงินกู้ยืมตามภาระ ผูกพันตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ฉบับลงวันที่ 28 ตุลาคม 2567 รวมถึงการพิจารณาทยอยคืนเงิน กู้ยืมในส่วนของเงินต้นอย่างเหมาะสมเพื่อเสริมความมั่นคงทางการเงินของกองทรัสต์ในระยะยาวอย่าง ยั่งยืน และลดความเสี่ยงทางการเงินด้านการรีไฟแนนซ์ภาระหนี้สินของกองทรัสต์ โดยเฉพาะในธุรกิจ อาคารสำนักงานที่มีความผันผวนของอัตราค่าเช่า และเพื่อรองรับภาวะอัตราดอกเบี้ยและวัฏจักร ตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่อาจมีความผันแปรในอนาคต ผู้จัดการกองทรัสต์จึงพิจารณากักเงินสำรองเพื่อ ชำระหนี้เงินกู้ยืมก่อนการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ในแต่ละปีบัญชี โดยเฉลี่ยตลอดอายุ

โครงการที่เหลือของกองทรัสต์ ซึ่งในปี 2569 ผู้จัดการกองทรัสต์จะกันสำรองเงินเพื่อการชำระหนี้จากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์สำหรับรอบปีบัญชี 2569 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2569 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569 จำนวนไม่เกิน 108.43 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น สำหรับวงเงินกู้ในสิทธิการเช่าโครงการอาคารพาณิชย์ทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ จำนวนไม่เกิน 84.43 ล้านบาท และสำหรับวงเงินกู้ในสิทธิการเช่าโครงการอาคารพาณิชย์ทาวเวอร์ แอท ไบเทค จำนวนไม่เกิน 24.00 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และ/หรือลดทุน ตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ โดยการกันสำรองเพื่อชำระหนี้ดังกล่าวจะถูกสะท้อนในรายการปรับปรุงกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วสำหรับการคำนวณจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามเกณฑ์หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ด. ที่เกี่ยวข้อง

2.6.7. ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

การลงทุนของกองทรัสต์ในปัจจุบันนั้นใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารกสิกรไทย ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกันทางธุรกิจ และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องระหว่างทรัสต์ของกองทรัสต์ กับผู้ให้กู้หรือระหว่างคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญเบื้องต้นดังต่อไปนี้

ตารางสรุปรายละเอียด เงื่อนไข การกู้ยืมเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ริชออฟฟิศ

ผู้ให้กู้	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนกลสิกรไทย จำกัด กระทำการแทนในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ริชออฟฟิศ
เงินกู้ (ล้านบาท)	เงินกู้ที่ 1 ประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 2,220 ล้านบาท (ณ 31 ธันวาคม 2568 คงเหลือ 2,204 ล้านบาท) เพื่อใช้สำหรับชำระคืนเงินกู้ยืมเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มทุนครั้งที่ 1 เงินกู้ที่ 2 ประเภทหนังสือค้ำประกัน ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนจำนวน 6 ล้านบาท เพื่อใช้ค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก ต่อการไฟฟ้านครหลวง
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยในอัตรา MLR (Minimum Loan Rate) ลบอัตราร้อยละที่ระบุตามสัญญากู้ยืมเงิน
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้	ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ไม่เกิน 3 ปีนับแต่วันเบิกถอนเงินกู้ครั้งแรก
การชำระเงินต้นของวงเงิน	ชำระคืนโดยการทยอยชำระและ/หรือครั้งเดียวทั้งจำนวนตามที่ระบุในสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน ซึ่งคู่สัญญาตกลงกัน อย่างไรก็ตามยอดเงินกู้คงค้างจะถูกชำระ ณ วันครบกำหนดอายุสัญญากู้ยืมเงินในปีที่ 3 บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่างๆ โดยคำนึงถึงสถานะแวดล้อมทางเศรษฐกิจ ณ ขณะนั้น เพื่อประโยชน์สูงสุดของ

	กองทรัสต์ เช่น การเสนอขายหุ้นกู้ การกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน เพื่อชำระคืนหนี้เดิม (Refinancing) เป็นต้น
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
หลักประกันการกู้ยืม วงเงินกู้ที่ 1	<p>ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาเช่าพื้นที่โครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ 2. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนงานระบบ หรือระบบสาธารณูปโภค เครื่องมือ รวมถึงอุปกรณ์ต่าง ๆ และ/หรือสิทธิเรียกร้องภายใต้สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์โครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ 3. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาให้บริการพื้นที่ส่วนกลาง 4. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาให้บริการสาธารณูปโภค 5. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาให้บริการพื้นที่จอดรถ 6. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ 7. การสลักหลังกรมธรรม์ประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท (Property All Risk Insurance) และกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของโครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ยกเว้นประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกโดยระบุชื่อผู้ให้กู้เป็นผู้รับประโยชน์ร่วม (Co-Beneficiary) และ/หรือ เป็นผู้เอาประกันร่วม (Co-Insured) <p>ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาเช่าพื้นที่โครงการริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค 2. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนงานระบบ หรือระบบสาธารณูปโภค เครื่องมือ รวมถึงอุปกรณ์ต่าง ๆ และ/หรือสิทธิเรียกร้องภายใต้สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์โครงการริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค 3. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาให้บริการพื้นที่ส่วนกลาง 4. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาให้บริการสาธารณูปโภค 5. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาให้บริการพื้นที่จอดรถ 6. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ 7. การสลักหลังกรมธรรม์ประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท (Property All Risk Insurance) และกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของโครงการริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ยกเว้นประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก โดยระบุชื่อผู้ให้กู้เป็นผู้รับประโยชน์ร่วม (Co-Beneficiary) และ/หรือ เป็นผู้เอาประกันร่วม (Co-Insured)

	<p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกันทางธุรกิจ และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งคู่สัญญาจะได้ตกลงกัน</p> <p>“การก่อหลักประกันทางธุรกิจ” หมายถึง การตราทรัพย์สินเพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้ตามพระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ. 2558 ซึ่งสิทธิเรียกร้องสามารถนำมาเป็นหลักประกันได้ รวมถึง สิทธิเรียกร้องที่จะได้รับเงินค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง และสิทธิในเงินฝากในบัญชีที่เกี่ยวข้องและผู้ให้กู้จะบังคับหลักประกันได้ เมื่อมีเหตุบังคับหลักประกัน ตามที่ระบุไว้ในสัญญาหลักประกัน รวมถึงเหตุผิดสัญญาภายใต้สัญญาเงินกู้ (อาทิเช่น ผู้กู้ไม่ชำระหนี้เงินที่ถึงกำหนด ผู้กู้ผิดข้อปฏิบัติภายใต้เอกสารทางการเงิน รวมทั้งผู้ล้มละลาย เป็นต้น) และ ผู้ให้กู้ได้มีหนังสือแจ้งเหตุบังคับหลักประกันแก่คู่สัญญา ตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ</p>
--	---

ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินจะช่วยให้เกิดประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ในแง่ของอัตราผลตอบแทน เนื่องจากมีต้นทุนทางการเงิน (Cost of Debt) ต่ำกว่าต้นทุนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ (Cost of Equity) โดยสถานะของการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบบัญชีปี 2568 ของกองทรัสต์มีรายละเอียดดังตาราง

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

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

3.1. ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

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

ลงทุนภาครัฐ และการส่งออกบริการลดลง ส่งผลทำให้ภาพรวมเศรษฐกิจไทยใน 9 เดือนแรกของปี 2568 ขยายตัวร้อยละ 2.4

ภาพรวมนโยบายทางการเงินของไทยในปี 2568 มีแนวโน้มไปในทิศทางผ่อนคลาย โดยในการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ปี 2568 ที่ผ่านมามีมติปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายทั้งหมด 4 ครั้ง และคงอัตราดอกเบี้ยทั้งหมด 2 ครั้ง ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน ครั้งที่ 4 ของปี 2568 นี้มีมติปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายอยู่ที่ร้อยละ 0.25 ต่อปี จากร้อยละ 1.50 เป็นร้อยละ 1.25 ต่อปี เนื่องจากเศรษฐกิจไทยในปี 2569 และปี 2570 มีแนวโน้มขยายตัวชะลอลงจากครั้งแรกของปี 2568 ตามการบริโภคภาคเอกชนที่ชะลอตัวตามแนวโน้มรายได้ และภาคส่งออกที่ได้รับผลกระทบจากมาตรการทางภาษีของสหรัฐฯ ขณะที่ภาคการท่องเที่ยวทยอยฟื้นตัว ด้านอัตราเงินเฟ้อทั่วไปมีแนวโน้มอยู่ในระดับต่ำ ขณะที่แรงกดดันเงินเฟ้อด้านอุปสงค์มีจำกัดในภาวะที่เศรษฐกิจขยายตัวต่ำกว่าศักยภาพ โดยเห็นว่านโยบายการเงินสามารถที่จะผ่อนคลายเพิ่มเติมได้ภายใต้เศรษฐกิจที่มีแนวโน้มชะลอตัวชัดเจนและมีความเสี่ยงมากขึ้น เพื่อให้ภาคการเงินสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ ช่วยบรรเทาภาระหนี้ให้กับกลุ่มเปราะบาง และช่วยเสริมประสิทธิภาพของมาตรการนโยบายอื่นๆ ทั้งด้านการเงินและนโยบายภาครัฐ

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

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

3.2. ภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ส่วนพาณิชย์กรรมประเภทอาคารสำนักงาน

สภาพการแข่งขันภายในอุตสาหกรรมในปี 2567-2568

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

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

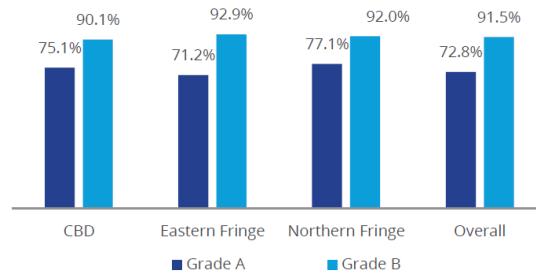
อุปทานของอาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานคร

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

อุปสงค์ของอาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานคร

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

อย่างไรก็ตาม คาดการณ์ว่าในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2568 ความต้องการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานมีแนวโน้มชะลอตัวลง เนื่องจากได้รับผลกระทบจากเศรษฐกิจที่ผันผวนในปัจจุบัน



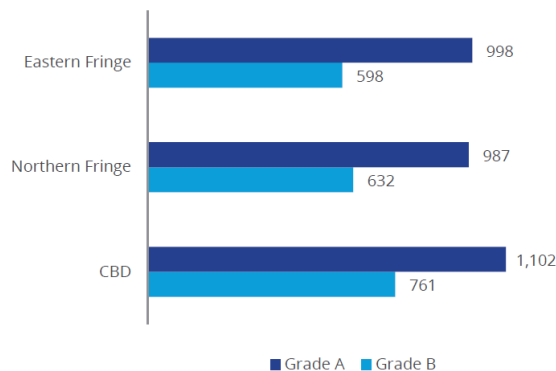
กราฟแสดงอัตราการเช่าพื้นที่ของสำนักงานเกรดเอและเกรดบี ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2568

ที่มา : ข้อมูลจากบทวิจัยของบริษัท คอลลิเออร์ส อินเทอร์เน็ต ประเทศไทย จำกัด

อัตราค่าเช่า

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

ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร โดยรวมมีแนวโน้มที่จะเผชิญกับแรงกดดันจากการปรับลดอัตราค่าเช่าโดยเฉพาะอย่างยิ่งอาคารสำนักงานเกรดเอที่มีอายุอาคารมาก มีแนวโน้มที่จะได้รับผลกระทบมากขึ้นเนื่องจากเจ้าของอาคารต้องแข่งขันกันเพื่อดึงดูดและรักษาผู้เช่า ท่ามกลางภาวะอุปทานที่เพิ่มขึ้น รวมถึงแนวโน้มการย้ายของผู้เช่าไปยังโครงการที่มีคุณภาพ และมีความทันสมัยด้านเทคโนโลยีสูงกว่า



กราฟแสดงอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรดเอและเกรดบี ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2568

ที่มา : บทวิจัยของบริษัท คอลลิเออร์ส อินเทอร์เน็ต ประเทศไทย จำกัด

นโยบายการตลาดและการแข่งขันของโครงการ

จากการเปรียบเทียบอุปทานพื้นที่สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานครเมื่อเทียบกับผลประกอบการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน พบว่า อัตราการเช่าของทรัพย์สินของโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีอัตราการเช่าสูงกว่าอัตราการเช่าอาคารสำนักงานเกรดเอของตลาด อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบถึงสถานการณ์ตลาดในปัจจุบันที่มีการแข่งขันสูง และแนวโน้มของพฤติกรรมของผู้เช่าในอนาคตที่อาจมีการโยกย้ายไปอาคารสำนักงานเพื่อลดต้นทุนหรืออาจย้ายไปสำนักงานสร้างใหม่ ทางผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้มีการจัดเตรียมแผนกลยุทธ์และนโยบายในการดำเนินงานเพื่อรองรับปัจจัยต่างๆที่อาจจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน มุ่งมั่นพัฒนาและยกระดับทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้สอดคล้องกับ

มาตรฐานสากลในด้านต่างๆ ซึ่งในปี 2568 กองทรัสต์ได้ดำเนินการปรับปรุงพื้นที่รับรอง (Lobby) และพื้นที่ส่วนกลางของอาคารกรีฑาเวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ เพื่อเดินหน้าสู่การได้รับการรับรอง WELL Building Standard ให้สอดคล้องกับแนวทางการพัฒนาที่คำนึงถึงเรื่องสุขภาวะและความยั่งยืนในด้านสุขอนามัย คุณภาพอากาศ การระบายถ่ายเทอากาศ และเทคโนโลยีที่เป็นการไร้สัมผัส และในปี 2568 ทรัสต์สินทั้ง 2 อาคารของกองทรัสต์ ได้รับการรับรองมาตรฐานระดับโลกอย่าง WiredScore และ SmartScore เป็นการสะท้อนให้เห็นถึงการพัฒนายุทธศาสตร์ในด้านอาคารอัจฉริยะ (SMART Building) เพื่อเพิ่มศักยภาพของทรัสต์สินให้สามารถแข่งขันกับตลาดอาคารสำนักงานในปัจจุบันได้

4. ปัจจัยความเสี่ยง

1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจเผชิญความเสี่ยงอุปทานของพื้นที่สำนักงานให้เช่าในอนาคต ทั้งจากการเพิ่มขึ้นของอาคารสำนักงานให้เช่าแห่งใหม่นอกเหนือจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งการเพิ่มขึ้นของอุปทานดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อให้ผู้เช่าพื้นที่ย้ายสำนักงานไปอยู่ในอาคารสำนักงานแห่งใหม่ อันจะส่งผลต่ออัตราการเช่าพื้นที่ การต่อรองอัตราค่าเช่าพื้นที่ และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ด้วยทำเลที่ตั้งของโครงการกรีฑาเวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ตั้งอยู่ในศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร (Central Business District; CBD) สภาพแวดล้อมที่โดดเด่นของโครงการ และตัวอาคารเชื่อมต่อโดยตรงกับระบบขนส่งสาธารณะรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) สถานีพร้อมพงษ์ ทำให้ทรัสต์สินมีความสามารถในการแข่งขันที่เมื่อเปรียบเทียบกับอาคารสำนักงานอื่น สำหรับโครงการกรีฑาเวเวอร์ แอท ไบเทค ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิทใกล้สี่แยกบางนา อาคารสำนักงานติดกับศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค โดยสามารถเดินทางผ่านทางเดินเชื่อม (Sky Walk) ชั้น 2 ของศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทคเข้าสู่อาคารสำนักงานกรีฑาเวเวอร์ แอท ไบเทคได้โดยตรง และทางเชื่อมดังกล่าวสามารถเชื่อมไปยังระบบขนส่งสาธารณะรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) สถานีบางนา ระยะทาง 150 เมตร และอยู่ใกล้กับทางขึ้นลงทางด่วนและทางพิเศษต่างๆ เช่น ทางพิเศษฉลองรัช ทางพิเศษเฉลิมมหานคร และทางพิเศษบูรพาวิถี

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

ค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการจัดเป็นแหล่งรายได้หลักของกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการผิดนัดชำระค่าเช่า และ/หรือค่าบริการ และ/หรือ ยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนดได้ ทั้งนี้เนื่องด้วยหลายสาเหตุ อาทิ ความผันผวนของสถานะเศรษฐกิจการเมืองในประเทศ ซึ่งส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจและภาคธุรกิจต่างๆ และหากมีการยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนดและกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาเพื่อทดแทนพื้นที่ว่างได้ หรือทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์อาจประสบปัญหาการที่สัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการจำนวนมากครบกำหนดอายุในช่วงเวลาเดียวกัน หากผู้เช่าพื้นที่ทั้งหมดหรือบางส่วนไม่ต่ออายุสัญญาไม่ว่าด้วยเหตุผลใดก็ตาม อาจนำไปสู่การมีอัตราพื้นที่ว่างสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญกรณีดังกล่าวย่อมส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

นอกจากนี้ ในการต่ออายุสัญญาเดิมหรือการเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการใหม่ก็ตาม อาจเกิดเหตุการณ์ที่กองทรัสต์ต้องยินยอมรับเงื่อนไขของสัญญาที่กองทรัสต์อาจได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่เคยได้รับ

ตามสัญญาที่มีอยู่ปัจจุบันโดยอาจเนื่องมาจากอุปสงค์การเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานที่ลดต่ำลง อุปทานพื้นที่เช่าอาคารสำนักงานที่เพิ่มมากขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ หรือภาวะทางเศรษฐกิจอื่น ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าหรือค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่รายย่อยซึ่งกองทรัสต์ไม่อาจควบคุมได้ หากอัตราค่าเช่าพื้นที่และอัตราค่าบริการใหม่เมื่อมีการต่ออายุ หรือเมื่อมีการเช่าทำสัญญาใหม่ต่ำกว่าอัตราที่คาดว่าจะได้รับอย่างมีนัยสำคัญแล้ว ย่อมส่งผลกระทบต่อผลประกอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมถึงความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้เช่นเดียวกัน

ดังนั้น เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงดังกล่าวที่อาจจะเกิดขึ้น ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการกำหนดและทบทวนกลยุทธ์เกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์ มีการเจตนาจัดหาผู้เช่ารายใหม่ในการช่วยคัดเลือกผู้เช่ารายใหม่ มีมาตรการการคัดกรองผู้เช่าที่มีศักยภาพในการดำเนินธุรกิจ โดยพิจารณาความมั่นคงทางการเงิน มีประวัติที่น่าเชื่อถือ และเป็นที่รู้จักและได้รับการยอมรับ รวมถึงในสภาวะการณปัจจุบันได้พิจารณาสถานการณ์อย่างสม่ำเสมอและประเมินแนวโน้มของการต่อสัญญาเช่าและโอกาสในการยกเลิกสัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่และดำเนินการและใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการรักษาฐานผู้เช่าและผู้รับบริการในสภาวะเศรษฐกิจที่ผันผวนและบรรเทาความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นกรณีผู้เช่าและผู้รับบริการอาจผัดนัดชำระค่าเช่าและ/หรือค่าบริการ และ/หรือยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนด และ/หรือการครบกำหนดอายุสัญญาในเวลาที่ใกล้เคียงกัน และ/หรือการต่อสัญญาหรือเช่าทำสัญญาใหม่ภายใต้เงื่อนไขที่กองทรัสต์ได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่เคยได้รับ

อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าและผู้รับบริการตัดสินใจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการในคราวถัดไป ผู้เช่าและผู้รับบริการจะต้องบอกกล่าวล่วงหน้าโดยแจ้งให้กองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการทราบ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีนโยบายในการสำรวจความประสงค์ในการต่ออายุสัญญาของผู้เช่าเป็นระยะเวลาประมาณ 6 เดือนล่วงหน้า ก่อนการสิ้นสุดสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ซึ่งทำให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีระยะเวลาเตรียมการสำหรับการจัดหาผู้เช่ารายใหม่

3) ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

การบริหารจัดการกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพและประสบความสำเร็จตามเป้าหมายย่อมต้องอาศัยความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ และความชำนาญของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นสำคัญ

สำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยภาพรวม ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นผู้รับผิดชอบหลักในการบริหารจัดการธุรกิจตามปกติของกองทรัสต์และควบคุมการดำเนินธุรกิจเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ การที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการวางแผนและดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งการได้รับเงินปันผลทางการเงินที่ดี ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของผู้จัดการกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นจริงจะเป็นไปตามแผนกลยุทธ์ที่วางไว้ หรือสามารถทำได้ภายในเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสมหรือไม่

หนึ่ง สำหรับการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งหรือจะแต่งตั้งให้ ภัทรแมนเนจเม้นท์เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำหน้าที่ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ภายใต้การกำกับดูแล นโยบาย และกลยุทธ์ที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ได้เข้าทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่รับผิดชอบในด้านการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์รวมถึงการจัดหาผลประโยชน์และการประกอบธุรกิจของทรัพย์สินดังกล่าวตามนโยบายที่ได้รับจากผู้จัดการกองทรัสต์ อาทิ การหาผู้เช่าพื้นที่สำนักงานรายใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการปัจจุบัน การโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย การจัดการให้มีการบำรุงรักษาหรือพัฒนาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การจัดหาผลประโยชน์ โดยการบำรุงรักษาหรือพัฒนาทรัพย์สินดังกล่าวจะดำเนินการโดยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ทั้งนี้ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้อย่างเหมาะสมตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือหากมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือบุคลากรสำคัญของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่สามารถหาบุคลากรที่มีความสามารถทดแทนกันได้ ทดแทนได้ ย่อมอาจส่งผลกระทบต่อรายได้หรือค่าเช่าที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระของกองทรัสต์

4) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืม

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

นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing) กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่อาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ หรือไม่ได้ข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับใหม่ที่ดีเท่ากับข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิมหรือในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอาจมีข้อสัญญาบางประการซึ่งจำกัดการดำเนินงานของกองทรัสต์โดยความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินที่กล่าวมาทั้งหมดนั้น อาจมีผลกระทบต่อสภาพคล่องของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรืออาจทำให้ประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงได้ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความสำคัญ ความสามารถในการชำระหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ย ความสามารถในการก่อภาระผูกพัน และมีการวางแผนในการคืนเงินกู้ยืมโดยการพิจารณากันเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้ตามความเหมาะสม ตลอดจนติดตามสถานการณ์อัตราดอกเบี้ยและแนวโน้มทางการเงินอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่า

กองทรัสต์มีความสามารถในการปฏิบัติตามภาระผูกพันทางการเงินดังกล่าวได้อย่างต่อเนื่อง โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์เป็นสำคัญ

5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศภัย ภัยโจรกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ

ภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศภัย ภัยโจรกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และยังอาจก่อให้เกิดความสูญเสียหรือเสียหายแก่ชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้พื้นที่ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ เพื่อเป็นการบรรเทาความเสี่ยงภัยที่อาจเกิดขึ้น กองทรัสต์จึงจัดทำประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่เกิดต่อทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์รวมถึงความคุ้มครองความเสียหายโดยอุบัติเหตุและจากภัยธรรมชาติต่าง ๆ เช่น ภัยไฟไหม้ ภัยฟ้าผ่า ภัยแผ่นดินไหว อุทกภัย ภัยโจรกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ ไว้สำหรับทรัพย์สิน อย่างไรก็ตามความคุ้มครองของบริษัทประกันภัยมีข้อจำกัดหรือข้อยกเว้นตามกรมธรรม์ประกันภัย โดยไม่ครอบคลุมหรือไม่อาจทำประกันภัย อาทิ ภัยที่เกิดจากการฉ้อโกง ความไม่ซื่อสัตย์ มลภาวะ ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์และอินเทอร์เน็ต ภัยเนื่องจากเชื้อรา ภัยการเคลื่อนไหวที่เกี่ยวกับการเมือง ภัยสงคราม และการก่อการร้าย การก่อความไม่สงบของประชาชนถึงขนาดลุกฮือต่อต้านรัฐบาล รวมไปถึงภัยจากไซเบอร์ หรือเกิดจากหรือมีสาเหตุจากการแพร่กระจายของโรคติดต่อที่เป็นอันตราย เป็นต้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการจัดทำประกันให้เหมาะสมภายใต้เงื่อนไขที่ดีที่สุดเพื่อกองทรัสต์

6) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย

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

ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทรัสต์อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ หรือไม่อาจจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับอย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ดำเนินการจัดทำประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท (Property All Risks Insurance) กองทรัสต์ และ/หรือผู้ให้เช่า เป็นหรือจะเป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและได้รับผลประโยชน์ร่วม ตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) โดยจะกำหนดวงเงินเอาประกันภัยไม่ต่ำกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทนก่อนหักค่าเสื่อมราคา (Full Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าการกำหนดวงเงินประกันภัยไม่ต่ำกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทนก่อนหักค่าเสื่อมราคา (Full Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน ตลอดระยะเวลาการเช่าแม้ว่าอายุของสัญญาเช่าจะเหลือน้อยลง มีความสมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับการลดวงเงินเอาประกันลงตามระยะเวลาการเช่าคงเหลือเพื่อประหยัดค่าเบี้ยประกันภัย เนื่องจากไม่มีผู้ใดสามารถคาดการณ์ได้ว่าความเสียหายดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินของ

กองทรัสต์จะเกิดขึ้นเมื่อใด และผลกระทบความเสียหายทางเศรษฐกิจแก่กองทรัสต์อาจไม่คุ้มกับการประหยัดค่าเบี้ยประกันภัยที่จะต้องชำระในปีท้าย ๆ ของระยะเวลาการเช่า อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการพิจารณากำหนดราคาในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์นั้นดำเนินการโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) แต่การกำหนดวงเงินเอาประกันภัยนั้น ใช้วิธีพิจารณาจากมูลค่าต้นทุนทดแทนก่อนหักค่าเสื่อมราคา (Full Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน กองทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงในกรณีที่มูลค่าสิทธิการเช่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ในช่วงที่ทรัพย์สินได้รับความเสียหายอย่างร้ายแรงจนถึงขนาดที่ไม่สามารถดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ต่อไปได้ มีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าเงินชดเชยความเสียหายตามอัตราส่วนที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยโดยพิจารณาจากมูลค่าต้นทุนทดแทนก่อนหักค่าเสื่อมราคา (Full Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน ทำให้กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงินเนื่องจากกองทรัสต์อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

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

7) ความเสี่ยงของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์ มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดหลายด้าน

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ได้แก่ กฎหมายด้านสุขอนามัย กฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมมลภาวะทางอากาศ มลภาวะทางน้ำ การทิ้งของเสีย การควบคุมมลภาวะทางเสียง ภายใต้กฎหมายเหล่านี้ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ที่ควบคุมการดำเนินการและการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์อาจมีความรับผิด ซึ่งรวมถึงโทษปรับหรือโทษจำคุกหากฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าว หากมีการปนเปื้อน หรือเกิดมลภาวะต่าง ๆ หรือหากไม่สามารถแก้ไขมลภาวะต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีความรับผิด หรืออาจส่งผลกระทบทางลบอย่างมีนัยสำคัญในการนำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่า

อย่างไรก็ดี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการติดตาม ตรวจสอบคุณภาพน้ำ และมลภาวะอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังมีช่องทางรับข้อเสนอนะ และ/หรือ ขอร้องเรียน เพื่อให้ผู้ที่อาจจะได้รับความเดือดร้อนรำคาญสามารถติดต่อหรือแจ้งข้อมูลให้กองทรัสต์ทราบเพื่อลดโอกาสและความสูญเสียที่จะเกิดขึ้น และสามารถจัดการความเดือดร้อนรำคาญนั้นได้ทันทั่วทั้ง

8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ในประเทศไทยและ/หรือ การแก้ไขกฎหมาย กฎ หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง ซึ่งไม่อาจรับรองได้ว่าการ

เปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ผลการดำเนินงานและการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์ อาจได้รับผลกระทบ จากการมีผลบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ในประเทศไทย หรือการปรับปรุงมาตรฐานรายงานทางการเงิน รวมถึงการแก้ไขกฎหมายประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แผนนโยบาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ซึ่งอาจทำให้กระทบต่อการคิดคำนวณการเงินและผลดำเนินงานของกองทรัสต์ และอาจกระทบต่อการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม

บริษัทมีการติดตามการมีผลบังคับใช้ เปลี่ยนแปลง แก้ไข ของมาตรฐานทางการเงินบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กฎระเบียบที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ รวมถึงศึกษาแนวทางปฏิบัติเพื่อเตรียมความพร้อม และวางแผนการดำเนินงานให้สอดคล้องกับมาตรฐาน และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

9) ความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดินจากหน่วยงานของรัฐ

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนที่ดินซึ่งเป็นที่ดินที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ และกองทรัสต์อาจได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ทั้งนี้จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้ดำเนินการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามพระราชกฤษฎีกา รวมถึงกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องแล้ว ไม่พบว่าทรัพย์สินดังกล่าวตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจงแต่อย่างใด โดยกองทรัสต์จะติดตามข้อมูลนโยบาย แผนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน และโครงการของภาครัฐที่อาจมีผลกระทบต่อทรัพย์สินอย่างต่อเนื่อง เพื่อรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์

10) ความเสี่ยงในมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทรัสต์ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งการประเมินมูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจลดลงตามระยะเวลาสิทธิการเช่าที่เหลืออยู่เมื่อใกล้หมดอายุสิทธิการเช่านั้น ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าว จะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ และ/หรือการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

11) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการต่อสัญญาในขนาดของสิทธิในการใช้ทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส

สำหรับโครงการรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงก์ โดยบริษัท ทรานส์พอร์ต จำกัด เป็นผู้เข้าทำสัญญาเชื่อมต่อพื้นที่กับบริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ("บริษัทบีทีเอส") เพื่อเชื่อมต่อพื้นที่บางส่วนของสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) พร้อมพงษ์ เข้ากับพื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงก์ ในบริเวณชั้น M และโครงการรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงก์ โดยมีบริษัท ประดิษฐ์ จำกัด เป็นผู้เข้าทำบันทึกข้อตกลงอนุญาตก่อสร้างทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทคกับพื้นที่บางส่วนของสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) บางนา-ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ ซึ่งทั้งสองโครงการมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นทางสัญจรของบุคคลทั่วไปในการผ่านเข้าออกระหว่างรถไฟฟ้าและทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ซึ่งระยะเวลาของสัมปทานในการดำเนินการจะหมดอายุสัมปทานสำหรับโครงการรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงก์ ในปี

พ.ศ. 2572 ในส่วนของโครงการริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ในปี พ.ศ. 2565 ได้มีการการต่ออายุสัมปทานเรียบร้อยแล้ว ทำให้โครงการริชทาวเวอร์ แอท ไบเทคจะหมดอายุสัมปทานในปี พ.ศ. 2570 กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในอนาคตที่อาจจะไม่สามารถใช้ทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) เข้ากับพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ หรืออาจมีภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นอันเนื่องมาจากสัญญาฉบับใหม่กับผู้ดำเนินการบริหารระบบการเดินรถไฟฟ้าในขณะนั้น ซึ่งหากกองทรัสต์ไม่สามารถใช้สิทธิในการเชื่อมต่อพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์กับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) อาจส่งผลกระทบต่อความสะดวกในการสัญจรสำหรับผู้เช่าหรือผู้ใช้บริการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ใช้บริการรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) หรือในกรณีที่เกิดภาระค่าใช้จ่ายที่เพิ่มมากขึ้นในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อีกทางหนึ่งด้วย อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) เข้ากับพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ ผู้เช่าหรือผู้ใช้บริการในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ยังคงสามารถใช้ทางเข้าออกปกติของสถานีรถไฟฟ้าบริเวณด้านหน้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ตามปกติ

12) ความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์ที่อาจลดลงจากราคาที่ผันผวนตามสภาวะตลาดที่ผันผวน

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ได้ทำการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นผลให้สามารถทำการแลกเปลี่ยนการซื้อขายภายในตลาดหลักทรัพย์ (ตลาดรอง) ทำให้อาจมีโอกาสดังกล่าวความเสี่ยงที่ราคาของหน่วยทรัสต์จะเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากปัจจัยต่างๆ ที่ผันผวน อาทิเช่น สภาวะเศรษฐกิจการลงทุนปัจจัยทางการเมืองทั้งในและต่างประเทศ คู่แข่งทางธุรกิจ อัตราดอกเบี้ยทั้งในและต่างประเทศ เป็นต้น

13) ความเสี่ยงจากการกระจายการลงทุนของกองทรัสต์น้อย

ปัจจุบัน ณ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ระยะยาวจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และโครงการริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ทำให้มีการกระจายความเสี่ยงด้านสถานที่ตั้งของโครงการเพื่อลดความผันผวนของการลงทุน จากเดิมมีเพียงโครงการริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์เพียงโครงการเดียว ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงการลงทุนอันเนื่องมาจากการไม่กระจายการลงทุนได้ อย่างไรก็ตาม การกระจายการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ในด้านของทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีเพียง 2 แห่งเท่านั้น ทั้งนี้ ทางผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญในการกระจายการลงทุนและกำหนดกลยุทธ์การลงทุนเพื่อการกระจายการลงทุนของกองทรัสต์ในอนาคต

14) ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้ริชแมนเนจเม้นท์เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากริชแมนเนจเม้นท์ยังทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่อาคารสำนักงานอื่น ที่ริชบุรี และ/หรือ บริษัทในเครือของริชบุรีเป็นเจ้าของทรัพย์สิน ได้แก่

- 1) โครงการสมัชชาวณิช 2 (United Business Centre II; UBC II) ตั้งอยู่บริเวณถนนสุขุมวิท โดยโครงการอยู่ภายใต้สิทธิการเช่าระยะยาวของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โพรมอฟฟิศ (POPF)
- 2) โครงการริชทาวเวอร์ แอท สาทร ตั้งอยู่บริเวณถนนสาทร
- 3) โครงการซัมเมอร์ ลาสาล ตั้งอยู่บริเวณถนนลาซาล

ดังนั้น การจัดหาผลประโยชน์และการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จึงอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออัตราการเข้าพื้นที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน รายได้ และกำไรที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนได้ กล่าวคือในกรณีที่ผู้ประสงค์ที่จะเข้าพื้นที่อาคารสำนักงานรายใหม่ และอาคารสำนักงานมากกว่าหนึ่ง

โครงการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทำหน้าที่บริหารให้ (รวมถึงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์) ยังมีผู้เช่าไม่ครบ และยังสามารถนำพื้นที่ออกให้เช่าได้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจนำเสนออาคารสำนักงานอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ประสงค์ที่จะเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานรายใหม่พิจารณา ทำให้ผู้ประสงค์ที่จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวอาจตัดสินใจเช่าพื้นที่อาคารที่มีใช้พื้นที่อาคารสำนักงานของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าโอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้นมีความค่อนข้างต่ำเนื่องด้วยเหตุผลหลายประการ กล่าวคือ สำหรับโครงการสมัชชชาวนิซ 2 แม้ว่าโครงการกรีซทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และโครงการสมัชชชาวนิซ 2 จะตั้งอยู่บนทำเลใกล้เคียงกัน แต่ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้าแตกต่างกัน และโครงการสำนักงานทั้งสองโครงการดังกล่าวมีตำแหน่งทางการตลาดที่แตกต่างกัน ทั้งในแง่ของระดับทางการตลาดและอัตราค่าเช่าและค่าบริการ กล่าวคือ โครงการกรีซทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ เป็นอาคารสำนักงานเกรด A ในขณะที่โครงการสมัชชชาวนิซ 2 เป็นอาคารสำนักงานเกรด B ซึ่งจะมีความแตกต่างกันในองค์ประกอบที่สำคัญตามนิยามอาคารสำนักงานเกรด A ของบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (JLL) อาทิเช่น

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

ซึ่งในการเจรจาเช่าพื้นที่ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกลุ่มลูกค้า โดยทั่วไปกลุ่มลูกค้าจะมีการระบุลักษณะพื้นที่เช่าและช่วงอัตราค่าเช่าที่ต้องการกับทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในเบื้องต้น โดยเฉพาะอย่างยิ่ง บริษัทไทยและบริษัทต่างชาติที่มีชื่อเสียง จะมีเกณฑ์ในการคัดเลือกพื้นที่สำนักงานที่ชัดเจน จากนั้นทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะนำเสนอพื้นที่เช่าของอาคารสำนักงานทุกอาคารภายใต้การบริหารที่มีลักษณะตรงกับความต้องการดังกล่าว จึงช่วยลดโอกาสการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เนื่องจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของอาคารทั้งสองมีลักษณะแตกต่างกันตามรูปแบบทางการตลาด และอัตราค่าเช่าและค่าบริการของแต่ละโครงการ

สำหรับโครงการกรีซทาวเวอร์ แอท สาทร ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าโครงการดังกล่าวได้รับการออกแบบแตกต่างจากอาคารสำนักงานทั่วไป โดยเป็นตึกอาคารสำนักงานขนาดย่อมประเภท Low-rise สูงไม่เกิน 4 ชั้น ตัดแปลงจากอาคารเก่า จึงมีลักษณะเฉพาะ ไม่ได้อยู่ภายใต้การจดทะเบียนอาคารสำนักงาน โดยทั่วไป ทั้งนี้ กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการกรีซทาวเวอร์ แอท สาทรจะเป็นกลุ่มผู้เช่ารายเล็กถึงกลางที่ต้องการคุณสมบัติพื้นที่อาคารสำนักงานที่แตกต่างจากโครงการกรีซทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และโครงการกรีซทาวเวอร์ แอท ไบเทค เนื่องจากโครงการกรีซทาวเวอร์ แอท สาทรมีงานระบบอาคารที่มีประสิทธิภาพในการใช้งานน้อยกว่าอาคารพื้นที่สำนักงานเกรด A โดยทั่วไป เช่น ไม่มีระบบควบคุมการเข้าออกระหว่างชั้นโดยลิฟต์ ทำให้ไม่ตอบสนองต่อผู้เช่าอาคารที่เป็นกลุ่มลูกค้าบริษัทขนาดใหญ่ เป็นต้น การที่อาคารมีคุณสมบัติที่ต่างกัน ยังส่งผลให้มีอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ต่างกัน จึงทำให้โอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และโครงการกรีซทาวเวอร์ แอท สาทรเป็นไปได้น้อย

สำหรับโครงการซัมเมอร์ ลาซาล แม้ว่าที่ตั้งอยู่ในทำเลบางนาเช่นเดียวกับโครงการกรีซทาวเวอร์ แอท ไบเทค แต่ทำเลที่ตั้งมีความห่างจากสถานีรถไฟฟ้าแตกต่างกันมาก โครงการซัมเมอร์ ลาซาล ประกอบด้วยอาคารสำนักงานขนาดย่อมประเภท Low-rise ทั้งนี้ ด้วยรูปแบบอาคารที่มีความแตกต่างกันดังกล่าว ทาง

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าโอกาสที่อาจจะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และโครงการซัมเมอร์ ลาซาล จึงเป็นไปได้น้อยเช่นกัน

อย่างไรก็ตาม หากในอนาคตมีทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงานที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของ ภิรัชแมนเนจเม้นท์ในตำแหน่งทางการตลาด ทำเลที่ตั้ง และเกรดที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งด้านผลประโยชน์ขึ้นกับกองทรัสต์ (โครงการอาคารสำนักงาน ไม่ว่าจะเป็นอาคารใดอาคารหนึ่ง และ/หรือทั้งหมดที่มีคุณสมบัติและอยู่ในเกรดเทียบเคียงกันกับทรัพย์สินที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ที่อาจมีการพัฒนาขึ้นบนพื้นที่โครงการไบเทค) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะปฏิบัติหน้าที่ในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยเพื่อเช่าพื้นที่และให้บริการในทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์ และรักษาผู้เช่ารายย่อยที่มีอยู่เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ โดยจะไม่ดำเนินการใด ๆ โดยทุจริต หรือโดยไม่เป็นธรรมอันส่งผลให้ผู้เช่ารายย่อยที่เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์ในปัจจุบันยกเลิกสัญญา หรือไม่ต่อสัญญาเช่าพื้นที่ และสัญญาบริการพื้นที่ดังกล่าว และเข้าทำสัญญาเพื่อเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานอื่นของผู้ให้เช่าสัญญาหรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยอันไม่ชอบธรรม ทั้งนี้ เว้นแต่ผู้เช่ารายย่อยมีความประสงค์จะขอย้ายหรือเฉพาะเจาะจงอาคารสำนักงานอื่นของผู้ให้เช่าสัญญาเอง และจะดำเนินการให้กลุ่มบุคคลเดียวกันตกลงว่าจะไม่นำข้อมูลทางการค้าใด ๆ ของกองทรัสต์ไปใช้เพื่อประโยชน์ไม่ว่าแก่ตนเองหรือบุคคลอื่นใด ทั้งนี้ เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งด้านผลประโยชน์ในอนาคต

ในกรณีที่มิโครงการใหม่ประเภทอาคารสำนักงานภายในบริเวณโครงการไบเทค และทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนมีขนาดพื้นที่ว่างให้เช่าที่ตรงตามวัตถุประสงค์ของผู้สนใจเช่าพื้นที่ที่เทียบเท่าหรือใกล้เคียงกัน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำการยื่นเสนอพื้นที่ให้เช่าสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนแก่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ และผู้เช่ารายย่อยรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติม (“ผู้สนใจเช่าพื้นที่”) ก่อนการเสนอพื้นที่ให้เช่าของโครงการในอนาคตให้ผู้สนใจเช่าพื้นที่พิจารณา และหากมีผู้สนใจเช่าพื้นที่ระบุนความสนใจเช่าพื้นที่ของโครงการในอนาคตเป็นการเฉพาะเจาะจง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำการยื่นเสนอพื้นที่ให้เช่าในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนแก่ผู้สนใจเช่าพื้นที่พร้อมกันกับการเสนอพื้นที่ให้เช่าของโครงการในอนาคต ทั้งนี้ เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งด้านผลประโยชน์ในอนาคตภายในบริเวณโครงการในอนาคต

นอกจากนี้ ภิรัชบุรีได้ให้ข้อตกลงแก่กองทรัสต์ตามที่ระบุในสัญญาตกลงกระทำการ ซึ่งรวมถึงการดำเนินการให้กลุ่มบุคคลเดียวกัน¹ ให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการซื้อ และ/หรือเช่า (Option to Buy/Lease) โครงการในอนาคต² (เฉพาะโครงการในพื้นที่โครงการไบเทค) ตลอดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง เมื่อโครงการในอนาคตมีคุณสมบัติครบถ้วนตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ แม้ว่าปัจจุบันปริณทซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินโครงการในอนาคตไม่ได้เป็นคู่สัญญากับกองทรัสต์ในสัญญาตกลงกระทำการในกรณีที่ภิรัชบุรี หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของภิรัชบุรีไม่ปฏิบัติตามข้อสัญญาดังกล่าว กองทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกค่าเสียหายตามที่เกิดขึ้นจริงจากภิรัชบุรีจากการไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงกระทำการของภิรัชบุรี หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของภิรัชบุรีได้ รวมทั้ง กองทรัสต์ยังได้สิทธิในการทำคำเสนอซื้อ (Right to Offer) จากภิรัชบุรีสำหรับกรณีที่มีการก่อสร้างโครงการใหม่ที่มีลักษณะเป็นอาคารสำนักงานตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการสำหรับการลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ อันจะช่วยลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของ ภิรัชแมนเนจเม้นท์ได้

หมายเหตุ:

/1 กลุ่มบุคคลเดียวกันดังกล่าวรวมถึงปริณท ซึ่งปัจจุบันปริณทเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินในโครงการไบเทค โดยมี ภิรัชบุรีเป็นผู้ให้เช่าสัญญากับกองทรัสต์ตามสัญญาตกลงกระทำการ

/2 โครงการในอนาคต หมายถึงโครงการอาคารสำนักงาน ไม่ว่าจะเป็นอาคารใดอาคารหนึ่ง และ/หรือทั้งหมดที่มีคุณสมบัติและอยู่ในเกรดเทียบเคียงกันกับทรัพย์สินที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ที่อาจมีการพัฒนาขึ้นบนพื้นที่โครงการไบเทค

15) ความเสี่ยงเกี่ยวกับงานระบบบางส่วนโครงการอาคารบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทค ไม่อยู่ในพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และปัจจุบันเป็นพื้นที่ของเจ้าของทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้การจดทะเบียนจำนอง

พื้นที่บางส่วนในอาคารโครงการศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค ซึ่งเป็นที่ตั้งของงานระบบบางส่วนโครงการอาคารบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทค ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (ได้แก่ ที่ตั้งของระบบปรับอากาศภายในอาคารแบบชุดระบายความร้อนด้วยเครื่องผลิตน้ำเย็น (Chillers) หอผึ่งน้ำเย็น (Cooling towers) และบิ๊มสูบน้ำ) และพื้นที่บางส่วนที่ดินโฉนดเลขที่ 13542, 13543 และ 44198 รวมถึงพื้นที่บางส่วนในอาคารโครงการศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค เป็นที่ตั้งของงานระบบบางส่วนที่ใช้ร่วมกันระหว่างโครงการศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทคและโครงการอาคารบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทค ได้จดทะเบียนจำนองเป็นประกันกับธนาคารผู้ให้กู้ของปรินทร ซึ่งหากที่ดินและอาคารดังกล่าวถูกบังคับจำนอง กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการถูกรอนสิทธิจากเจ้าของใหม่ (ผู้ซื้อที่ดินและอาคารดังกล่าวจากการบังคับจำนอง) ทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่ดังกล่าวได้อย่างสะดวก หรือเจ้าของใหม่ (ผู้ซื้อที่ดินและอาคารดังกล่าวจากการบังคับจำนอง) อาจผิดสัญญาไม่ให้กองทรัสต์ใช้พื้นที่ดังกล่าว

อย่างไรก็ดี เนื่องจากพื้นที่งานระบบบางส่วนโครงการอาคารบริหารทาวเวอร์ แอท ไบเทค ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งตั้งอยู่บนพื้นที่ของอาคารที่มีภาระการจำนองนั้นคิดเป็นพื้นที่อาคารรวมประมาณ 1,187 ตารางเมตร เป็นเพียงทรัพย์สินส่วนน้อย ไม่นับเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะใช้จัดหาประโยชน์เป็นหลัก อีกทั้งปรินทรดำเนินการจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินและพื้นที่อาคารซึ่งรวมถึงพื้นที่ที่มีภาระการจำนองให้แก่กองทรัสต์เป็นระยะเวลา 30 ปีเท่ากับระยะเวลาการเช่า เพื่อให้กองทรัสต์มีทรัพย์สินเหนือพื้นที่ตั้งงานระบบสาธารณูปโภคอันเป็นทรัพย์สินส่วนน้อย รวมถึงทรัพย์สินที่ใช้ร่วมกันนอกจากนี้ กองทรัสต์จะจัดให้มีข้อตกลงภายใต้สัญญาตกลงกระทำการกับปรินทรว่าหากเกิดกรณีใด ๆ ที่ทำให้การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ติดจำนองของกองทรัสต์เสื่อมลง ปรินทรในฐานะผู้ให้เช่าจะดำเนินการใด ๆ เพื่อให้กองทรัสต์มีงานระบบต่าง ๆ ที่สนับสนุนทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งของกองทรัสต์ให้สามารถใช้ได้ตลอดระยะเวลาการเช่า

16) ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์

ในอนาคตภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากการประกอบกิจการของกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่า ซึ่งอาจจะทำให้ภาระค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์สูงขึ้นในอนาคต

17) ความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (ESG Risk)

กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล ซึ่งอาจกระทบต่อความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจ ความสามารถในการสร้างรายได้ อัตราการเช่า (Occupancy Rate) มูลค่าทรัพย์สิน และความเชื่อมั่นของผู้ลงทุน ผู้เช่า และผู้มีส่วนได้เสีย โดยความเสี่ยงดังกล่าวอาจเกิดจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศและภัยธรรมชาติ การเปลี่ยนผ่านสู่เศรษฐกิจคาร์บอนต่ำที่ส่งผลให้ต้นทุนการดำเนินงานและเงินลงทุน (CAPEX) เพิ่มขึ้น ความปลอดภัยและสุขภาพของผู้ใช้อาคาร การเคารพสิทธิมนุษยชน ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล ซึ่งอาจนำไปสู่

ข้อร้องเรียน ข้อพิพาท ค่าปรับ การฟ้องร้อง หรือผลกระทบต่อภาพลักษณ์และความสามารถในการแข่งขันของกองทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีการกำหนดแนวทางป้องกันและบรรเทาความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาลอย่างเป็นระบบ โดยดำเนินการประเมิน ระบุ และติดตามความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องอย่างสม่ำเสมอ พร้อมกำหนดมาตรการควบคุมภายในที่เหมาะสม เพื่อเสริมสร้างความยืดหยุ่น ความสามารถในการแข่งขัน และความยั่งยืนของกองทรัสต์ในระยะยาว

5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ไม่มีคดีความ ข้อพิพาทในชั้นอนุญาโตตุลาการ ข้อพิพาททางกฎหมายอื่นใดที่มีนัยสำคัญและเกี่ยวข้องโดยตรงกับกองทรัสต์ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าจะส่งผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และสามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2568

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

- ไม่มี -