

ส่วนที่ 2

การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

1. ข้อมูลทั่วไป	
ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริภิญโญ
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Siripinyo Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	SIRIPRT
ประเภท	กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ
ลักษณะกองทรัสต์	ระบุเฉพาะเจาะจง ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์
ทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว	1,913,962,000 บาท
ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ชื่อทรัสต์	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

2. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์

2.1 วัตถุประสงค์และเป้าหมายของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริภิญโญ จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยระดมเงินจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งกองทรัสต์จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือเช่าช่วง และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก โดยจะนำทรัพย์สินหลักไปจัดหาประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่า การให้เช่าช่วง หรือการให้ใช้พื้นที่ และที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้าง พัฒนา และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือทรัสต์อื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

นอกจากนี้ กองทรัสต์ได้กำหนดวัตถุประสงค์ที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

2.1.1. เพื่อรองรับการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์

- 1) กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ เพื่อรองรับการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ เพื่อแลกกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และนำหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ
- 2) ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และตามที่จะระบุในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหลังจากที่กองทรัสต์ได้ก่อตั้งขึ้นอย่างสมบูรณ์ตาม พ.ร.บ.

ทรัสต์แล้ว ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกมาใหม่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกมาใหม่

2.1.2. เพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักในอนาคต

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินหลักในอนาคต โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกมาใหม่เพิ่มเติม และ/หรือโดยการกู้ยืมเงิน รวมถึงการออกและเสนอขายตราสารที่มีความหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน ซึ่งเงินที่ได้รับจากการดำเนินการดังกล่าวจะโอนเข้าบัญชีของกองทรัสต์ซึ่งอยู่ในนามของทรัสต์เพื่อเก็บรักษาไว้ และจะนำไปลงทุนในทรัพย์สินหลักในอนาคต ทั้งนี้ ในกรณีของการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกมาใหม่นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำหน่วยทรัสต์ที่ออกมาใหม่ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ
- 2) ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกมาใหม่ หรือการออกและเสนอขายตราสารที่มีความหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์ และตามที่ระบุในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารดังกล่าว (ถ้ามี) ในแต่ละครั้ง อนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกมาใหม่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกมาใหม่

เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการออกและเสนอขายตราสารที่มีความหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงินไปลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลักดังกล่าว ไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทางหนึ่งเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่า การให้เช่าช่วง หรือการให้ใช้พื้นที่ และที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินดังกล่าว โดยผู้จัดการกองทรัสต์อาจปรับโครงสร้างการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามความเหมาะสมอีกครั้ง โดยการดำเนินการดังกล่าวจะเป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

- 3) การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

2.2 นโยบายของกองทรัสต์

2.2.1. นโยบายการลงทุน

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง หรือสิทธิการเช่า (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วง) ในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบ หรืออุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยมุ่งเน้นที่อาคารสำนักงาน และอาคารรวมถึงโรงงาน คลังสินค้า ห้องเย็น ศูนย์การค้า คอมมูนิตีมอลล์ และทรัพย์สินเพื่อการพาณิชย์ใด ๆ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สิน

อื่น และ/หรือทรัสต์อื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

2.2.2. นโยบายการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน

กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- 1) กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ โดยการให้เช่า การให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่า การให้เช่าช่วง หรือการให้ใช้พื้นที่ และที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และมีข้อจำกัดมิให้ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น เว้นแต่ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็น อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ กองทรัสต์อาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นดังกล่าวเป็นการชั่วคราวได้
- 2) กองทรัสต์สามารถให้เช่า และ/หรือให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น โดยจะต้องมีข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าไว้ล่วงหน้าเป็นจำนวนที่แน่นอน และอาจกำหนดค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประโยชน์ของผู้เช่าเพิ่มเติมด้วยก็ได้ ทั้งนี้ ให้เปิดเผยข้อมูลข้อตกลงดังกล่าวในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี
- 3) กองทรัสต์จะไม่ให้เช่า และ/หรือให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้งจะจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่า และ/หรือเช่าช่วงได้หากปรากฏว่าผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วงนำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ ซึ่งรวมถึงการจัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักด้วย ซึ่งการประกันภัยอย่างน้อยต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดชอบบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์
- 5) การจัดการกองทรัสต์จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามกฎหมายอื่นใด ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ และในกรณีที่กองทรัสต์

ลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวจะดำเนินการโดยทรัสต์ โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์มีความประสงค์จะแก้ไขข้อกำหนดสิทธิและเงื่อนไขใด ๆ ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก และ/หรือทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก ทรัสต์จะกระทำได้เมื่อได้ตกลงร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน และในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถหาข้อยุติร่วมกันได้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายขอสงวนสิทธิที่จะจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อหาข้อยุติ โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามวิธีการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนดำเนินการให้สอดคล้องกับกฎหมายหรือกฎเกณฑ์อื่นใดที่เกี่ยวข้อง

2.2.3. นโยบายการกู้ยืมเงินและการก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

- 1) กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงิน หรือก่อภาระผูกพันได้ ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้
 - 1.1 เป็นการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้
 - (1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
 - (2) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
 - (3) ลงทุนในทรัพย์สินอื่นใดตามที่กฎหมายหลักทรัพย์จะประกาศกำหนดให้เป็นทรัพย์สินหลัก
 - (4) บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
 - (5) ปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครองให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ รวมถึงการปรับปรุงภาพลักษณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
 - (6) ปรับปรุง ซ่อมแซม หรือหาทดแทนซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรืออุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครองให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์
 - (7) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์
 - (8) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์
 - (9) ชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
 - (10) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันฉบับเดิม (Refinance)
 - (11) ปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์
 - (12) ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา และ/หรือป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราดอกเบี้ย อันเนื่องมาจากการกู้ยืมเงินหรือออกตราสารหนี้
 - (13) เหตุจำเป็นอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรสำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะกู้ยืมเงิน โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ การกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ตามที่กำหนดใน

(5) (6) หรือ (7) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย

- 2) กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ โดยวิธีใดวิธีหนึ่งหรือหลายวิธีร่วมกันในขณะใดขณะหนึ่ง ซึ่งหมายความรวมถึง การออกตราสาร หรือการเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความหมาย หรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน ดังนี้

- 2.1 การกู้ยืมเงิน ขอสินเชื่อ เบิกเงินเกินบัญชีจากนิติบุคคล หรือสถาบันการเงิน ทั้งในประเทศและ/หรือต่างประเทศ ซึ่งรวมถึงบริษัทประกันภัยซึ่งจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายเกี่ยวข้องกับประกันภัย และกองทรัสต์อาจพิจารณาให้หลักประกันในการชำระเงินกู้ยืมดังกล่าวด้วย นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้า หรือซื้อขายตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน (Derivative Product) เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์จากอัตราแลกเปลี่ยนและ/หรืออัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินไม่ว่าทั้งจำนวนหรือบางส่วน เช่น สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราแลกเปลี่ยน (Cross Currency Swap) หรือสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) เป็นต้น

- 2.2 การออกตราสาร การออกตราสารหนี้ ไม่ว่าจะระยะสั้นและระยะยาว เพื่อจำหน่ายให้แก่ผู้ลงทุนทั้งประเภทบุคคลและสถาบันตามกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์อาจพิจารณาให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการออกตราสารดังกล่าวด้วย

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินเปลี่ยนแปลง หรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงิน หรือก่อภาระผูกพันตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยไม่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่าที่ไม่ขัดกับกฎหมายและสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์นำทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืม ซึ่งรวมถึงการเพิ่มวงเงินหลักประกันให้ผู้กู้รายเดิมจากหลักประกันที่มีอยู่แล้ว ตามวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ทรัสต์จะเป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลง หรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรืออาจมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ลงนามผูกพันกองทรัสต์ตามสัญญาดังกล่าวแทนได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์มีความประสงค์จะแก้ไขข้อกำหนดสิทธิและเงื่อนไขใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลง หรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังกล่าว ทรัสต์จะกระทำไม่ได้เมื่อได้ตกลงร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน และในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถหาข้อยุติร่วมกันได้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายขอสงวนสิทธิที่จะจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อหาข้อยุติ โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวิธีการขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนดำเนินการให้สอดคล้องกับกฎหมายหรือกฎเกณฑ์อื่นใดที่เกี่ยวข้อง

- 3) การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่ากระทำด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะดังต่อไปนี้

- 3.1 มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (Perpetual Bond)

- 3.2 ให้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้น
- 3.3 มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าลักษณะที่ครบถ้วนดังนี้
 - (1) ให้สิทธิลูกหนี้ในการชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (Callable) หรือให้สิทธิของทรัสต์ในการเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (Puttable)
 - (2) กำหนดดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนไว้อย่างแน่นอนหรือเป็นอัตราที่ผันแปรตามอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรืออัตราดอกเบี้ยอื่น
 - (3) ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขการจ่ายดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนที่อ้างอิงกับปัจจัยอ้างอิงอื่นเพิ่มเติม
- 3.4 มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์
- 4) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงิน ให้มูลค่าการกู้ยืมไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวไม่ได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม
 - 4.1 ร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 - 4.2 ร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ หมายความว่ารวมถึง การออกตราสารหรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมาย หรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน
- 5) การก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้
 - 5.1 การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ตลอดจนการดำเนินการให้สอดคล้องกับกฎหมายหรือกฎเกณฑ์อื่นใดที่เกี่ยวข้อง เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - 5.2 การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น
- 6) การกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ภายใต้บังคับของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ได้
- 7) หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์
 - 7.1 ดำเนินการเปิดเผยจำนวนเงินกู้ยืม และเงินกันสำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินหรือตามที่มีภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี
 - 7.2 กำหนดวงเงินกันสำรองตามข้อ 7.1 ที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงจำนวนเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินและระยะเวลาการชำระหนี้ ผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และสถานะเงินสดที่เกิดจากการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น

(Unrealized Loss) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของ กองทรัสต์

7.3 กำหนดให้กองทรัสต์อาจนำเงินกันสำรองของรอบระยะเวลาบัญชีใดที่มีสภาพคล่องไม่ เพียงพอที่จะกันเงินสำรอง ไปรวมเพื่อการกันสำรองในรอบระยะเวลาบัญชีถัด ๆ ไป

- 8) ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านบริษัทที่กองทรัสต์ถือหุ้น หรือผ่าน การลงทุนในทรัสต์อื่น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หาก บริษัทหรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น รวมถึงทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดย ทางอ้อมดังกล่าว จะมีการกักเงินไม่ว่าด้วยวิธีการใด การกักเงินของกองทรัสต์ และการก่อ ภาวะผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์จะต้องมีลักษณะเช่นเดียวกับที่กำหนดในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์โดยอนุโลม เว้นแต่ในกรณีของสัดส่วนการกักเงินตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์จะ กำหนดให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์ก็ได้

2.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ในปี 2567 กองทุนรวม SIRIP มีความประสงค์ที่จะแปลงสภาพกองทุนรวม SIRIP ไปเป็นกองทรัสต์ SIRIPRT เนื่องจากกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้ตามกฎ และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง กองทุนรวมจึงมีข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มขนาดรายได้ของกองทุนรวมใน อนาคต อันเป็นข้อจำกัดการเพิ่มผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ขณะที่กองทรัสต์สามารถขยายการ ลงทุนผ่านการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม โดยกองทรัสต์จะระดมทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ รวมถึงกักเงิน จากสถาบันการเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินซึ่งประกอบด้วยอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง

ปี 2568 กองทรัสต์ SIRIPRT มีการดำเนินงานเต็มปี ทรัพย์สินหลักคืออาคารสิริบุญ ปี 2568 มีอัตราการ เช้า (Occupancy Rate) เฉลี่ยทั้งปี 2568 สูงขึ้นจากปี 2567 โดยปี 2567 อาคารสิริบุญ มีอัตราการเช่าเฉลี่ยในอัตรา ร้อยละ 66.57 และปี 2568 อาคารสิริบุญ มีอัตราการเช่าเฉลี่ยในอัตราร้อยละ 73.20

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาผลประโยชน์ของการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน ของกองทุนรวม SIRIP ภายหลังการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีหน้าที่หลักดังนี้

- ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการก่อตั้ง กองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือ หน่วยทรัสต์
- จัดให้มีระบบงานและการตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงาน
- จัดทำงบการเงินและนำเสนองบการเงิน
- จัดให้มีการประกันภัยให้ครบถ้วนเพียงพอตามประกาศที่เกี่ยวข้อง
- จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
- ทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- ลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์
- บริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์
- จัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารจัดการ และการตรวจสอบภายใน
- ทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีหน้าที่เพิ่มเติมในงานจัดหาผู้เช่าพื้นที่อาคาร งานต่อสัญญาลูกค้าผู้เช่าพื้นที่ งานเก็บค่าเช่า งานดำเนินการวางบิลรับและจ่ายต่าง ๆ รวมถึงงานดำเนินการด้านการบำรุงรักษา โดยงานดำเนินการด้านการบำรุงรักษานี้ จะเป็นการดำเนินการร่วมกับผู้รับจ้างซึ่งอยู่ระหว่างการคัดเลือก ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับบุคคลที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องในการบริหารจัดการกองทุนรวม และกองทรัสต์ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม SIRIP เป็นกองทรัสต์ SIRIPRT โดยสรุปสามารถแสดงได้ดังต่อไปนี้

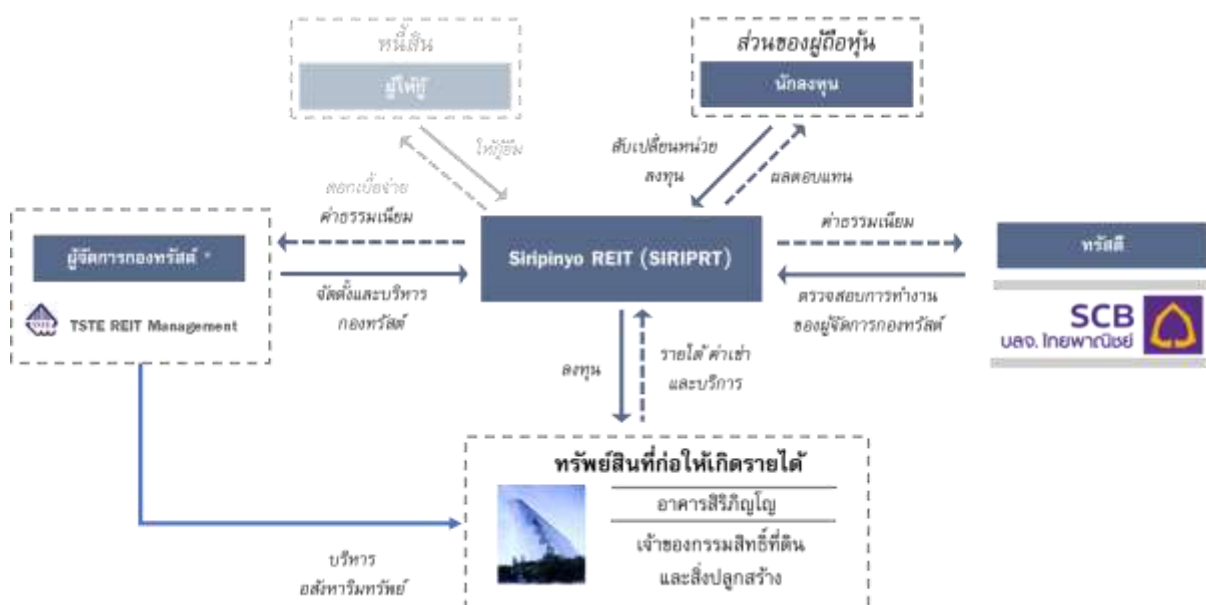
บุคคลที่เกี่ยวข้อง	กองทุนรวม SIRIP	กองทรัสต์ SIRIPRT
ผู้จัดการกองทุนรวม/ ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทุนรวม	บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
ผู้ดูแลผลประโยชน์/ ทรัสต์	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

หมายเหตุ: *** ผู้จัดการกองทรัสต์ อาจว่าจ้างบุคลากรอื่นที่มีความสามารถเข้ามาดูแลรับผิดชอบ

โดยกองทรัสต์ SIRIPRT ก่อตั้งกองทรัสต์เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2567 และรับแปลงสภาพจากกองทุนรวม SIRIP เป็นกองทรัสต์ SIRIPRT เรียบร้อยเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2567 และดำเนินการจนถึงปัจจุบัน

ทั้งนี้ กองทุนรวม SIRIP ได้จัดเลิกกองทุนรวมเมื่อ 4 พฤศจิกายน 2567

2.4 โครงสร้างการบริหารจัดการกองทรัสต์



หมายเหตุ: * ผู้จัดการกองทรัสต์ อาจว่าจ้างบุคลากรอื่นที่มีความสามารถเข้ามาดูแลรับผิดชอบ

กองทรัสต์มีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ มีหน้าที่ตรวจสอบ ติดตาม และกำกับดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม (โปรดพิจารณารายละเอียดหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในส่วนที่ 3 หัวข้อ 9.5 ทรัสต์ หัวข้อย่อย 9.5.2 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์) และมีบริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลจัดการกองทรัสต์ จัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าและผู้เช่าช่วง และผู้รับจ้างงานในส่วนการบำรุงรักษา ตลอดจนดำเนินการต่าง ๆ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลระยะเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (โปรดพิจารณารายละเอียดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ในส่วนที่ 3 หัวข้อ 9.4 ผู้จัดการกองทรัสต์ หัวข้อย่อย 9.4.4 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์)

ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถติดต่อผู้จัดการกองทรัสต์ได้ที่ Secretary@siriprt.com และ/หรือ ทรัสต์ เพื่อขอข้อมูลสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็ม

อนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์มี โดย บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“TRM”) มีบริษัท ที เอส จี แอสเซท จำกัด (“TSA”) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 99.99 และ TSA มีบริษัท ทีเอสทีอี จำกัด (มหาชน) (“TSTE”) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 99.99 ทั้งนี้ TRM มีคุณสมบัติชดเชยขาดทุนเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิริปัญญา (ปรากฏในส่วนที่ 3 หัวข้อ 9.4.2. ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ และ หัวข้อ 12 รายการระหว่างกันและการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์)

3. ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ชื่อกองทรัสต์	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (บาท)	มูลค่าหน่วยลงทุน (บาท/หน่วย)
ทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์สิริบุญ	2,036,591,249	1,984,499,462	11.6735

รายละเอียดทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	มูลค่า (บาท)	ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	51,684,406	2.60
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	1,955,115,100	98.52
เงินฝากธนาคาร	24,444,293	1.23
ลูกหนี้		
จากการให้เช่าและบริการ	3,415,297	0.17
จากดอกเบี้ย	1,021	0.00
ลูกหนี้อื่น	-	0.00
สินทรัพย์อื่น	1,931,132	0.10
รวมทรัพย์สิน	2,036,591,249	102.62
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	1,984,499,462	100.00

3.2. รายละเอียดทรัพย์สินหลัก

อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ SIRIPT เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่รับโอนจากกองทุนรวม SIRIP

ทรัพย์สินเดิมที่จะโอนจากกองทุนรวม SIRIP มายังกองทรัสต์ SIRIPT เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ โครงการอาคารสิริบุญ ถนนศรีอยุธยา กรุงเทพมหานคร รายละเอียดโดยสรุปเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะโอนจากกองทุนรวม SIRIP มายังกองทรัสต์ SIRIPT มีดังนี้

- 1) กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ ในอาคารสิริบุญ
- 2) กรรมสิทธิ์ในงานระบบต่าง ๆ เช่น ระบบวิศวกรรมไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบดับเพลิง ระบบสื่อสาร และระบบสาธารณูปโภคที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการอาคารสิริบุญ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งเป็นส่วนควบของอาคารดังกล่าว

- 3) กรรมสิทธิในสังหาริมทรัพย์ เช่น เฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่ติดตั้งถาวรและไม่ติดตั้งถาวร และเกี่ยวเนื่องกับอาคารสิริบุญ

โดยรายละเอียดที่สำคัญมีดังต่อไปนี้

โครงการอาคารสิริบุญ

1) ข้อมูลทั่วไป

โครงการอาคารสิริบุญ เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า เปิดดำเนินการตั้งแต่ปี 2535 และมีการปรับปรุงอาคารครั้งใหญ่ในระหว่างปี 2554 – 2556 พื้นที่โครงการ ประกอบด้วย พื้นที่สำนักงานให้เช่า พื้นที่ค้าปลีก และพื้นที่ส่วนกลาง ลักษณะการออกแบบอาคารสวยงามเฉพาะตัวจากการที่อาคารมีหลังคาลาดเอียงที่ดูทันสมัย พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน อาทิเช่น บริการรักษาความปลอดภัยและซ่อมบำรุงที่บริการตลอด 24 ชั่วโมง คาเฟ่ภายในอาคาร Café Amazon และ Moka Coffee และร้านค้าสะดวกซื้อ ลิฟต์โดยสารทั้งหมด 7 ตัว ลิฟต์บริการ 1 ตัว และที่จอดรถภายในอาคาร (จอดรถได้ประมาณ 456 คัน ซึ่งเป็นไปตามที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง)

2) ที่ตั้งโครงการ

โครงการอาคารสิริบุญ ตั้งอยู่เลขที่ 475 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400

ภาพอาคารสิริบุญและแผนภาพแสดงที่ตั้งของโครงการ



ทำเลที่ตั้งของโครงการ มีการเดินทางที่สะดวกเชื่อมต่อกับถนนสำคัญหลายสาย อาทิ ถนนพญาไท ถนนราชปรารภ ถนนจตุรทิศ ถนนพระรามที่ 6 ถนนกำแพงเพชร 5 ถนนราชดำเนินนอก เป็นต้น และใกล้ทางขึ้นลงทางพิเศษศรีรัช ด้านอนุพงษ์ ด้านยมราช ด้านพหลโยธิน และด้านพหลโยธิน 1 (อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ) ซึ่งอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิเป็นศูนย์รวมระบบขนส่งมวลชนทางบกที่ใหญ่ที่สุดแห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร บริเวณใกล้เคียง ประกอบด้วย

สถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ (BTS) พญาไท	ประมาณ	280 เมตร
Airport Rail Link ราชปรารภ	ประมาณ	950 เมตร
โรงพยาบาลพญาไท 1	ประมาณ	500 เมตร
สถานีตำรวจนครบาลพญาไท	ประมาณ	600 เมตร
King Power Duty Free ถนนรางน้ำ	ประมาณ	650 เมตร

จุดเด่นของโครงการอาคารสิริบุญ

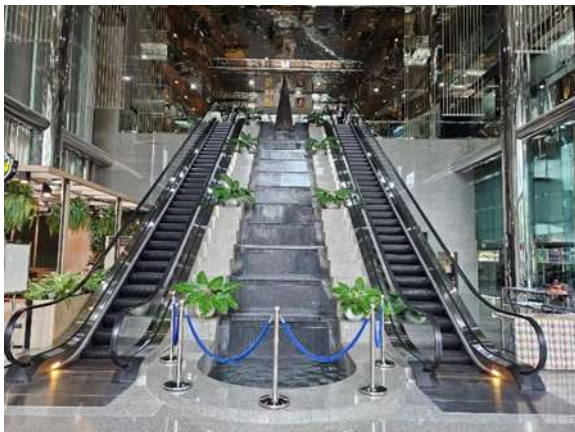
- ทำเลที่ตั้งของโครงการอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้า BTS และ Airport Rail Link และอยู่ในบริเวณรอบ CBD
- พื้นที่ให้เช่าขนาดใหญ่และสามารถแบ่งพื้นที่เช่าได้ตั้งแต่ 100 ตารางเมตร
- มีพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถขนาดใหญ่
- ค่าเช่าอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้

3) ลักษณะอาคาร และระบบสาธารณูปโภค

โครงการอาคารสิริบุญ มีลักษณะเป็นอาคารสูง 17 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น บนพื้นที่ขนาด 2 ไร่ 3 งาน 13.4 ตารางวา หรือ 1,113.4 ตารางวา มีพื้นที่ใช้สอยรวม (Gross Floor Area) ประมาณ 41,767.26 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่เช่าสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก และลานจอดรถ โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Net Leasable Area) ณ 31 ธันวาคม 2568 ประมาณ 18,284.78 ตารางเมตร

ระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก ประกอบด้วย ระบบวิศวกรรมไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบดับเพลิง ระบบสื่อสาร ระบบลิฟต์โดยสารและบันไดเลื่อน (ลิฟต์โดยสารจำนวน 7 ชุด ลิฟต์ขนส่งจำนวน 1 ชุด และบันไดเลื่อนขึ้นลงจากชั้น 1 ถึง ชั้น 3) ระบบผลิตกระแสไฟฟ้า ฉุกเฉิน ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบสปริงเกอร์ในอาคาร และระบบควบคุมรถยนต์เข้าออก เป็นต้น

ภาพแสดงภายในอาคารสิริบุญและระบบสาธารณูปโภค



4) การบริหารจัดการ

กองทรัสต์ SIRIPRT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร งานระบบ และสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการดังกล่าว ปัจจุบัน บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (TRM) ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทำหน้าที่ดูแลและจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้อยู่ในสภาพดีและสมบูรณ์พร้อมสำหรับการจัดหาผลประโยชน์ รวมถึงดำเนินการหาผู้สนใจเช่าพื้นที่ของโครงการ การนำผู้สนใจเข้าชมสถานที่ และการเจรจากับผู้สนใจเช่าพื้นที่

5) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

มูลค่ายุติธรรมของโครงการอาคารสิริบุญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งประเมินโดย บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซ จำกัด มีมูลค่าเท่ากับ 1,936,000,000 บาท

6) ผลการดำเนินงานและอัตราการใช้

ผลการดำเนินงานและอัตราการใช้ของกองทุนรวม SIRIP ในช่วงระหว่างปี 2564 – 2565 อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย (Occupancy Rate) ของโครงการ ร้อยละ 47 ปี 2566 อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย (Occupancy Rate) ของโครงการ ร้อยละ 60 และ ปี 2567 ผลการดำเนินงานและอัตราการใช้ของกองทุนรวม SIRIP ตั้งแต่ 01/01/2567 – 31/10/2567 และต่อเนื่อง ผลการดำเนินงานและอัตราการใช้ของกองทรัสต์ SIRIPRT ตั้งแต่ 01/11/2567 – 31/12/2567 เมื่อเฉลี่ยอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย (Occupancy Rate) ทั้ง กองทุนรวม SIRIP และกองทรัสต์ SIRIPRT เข้าด้วยกัน อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย (Occupancy Rate) ปี 2567 เท่ากับร้อยละ 66.57

ผลการดำเนินงานและอัตราการใช้ของกองทรัสต์ SIRIPRT ปี 2568 อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย (Occupancy Rate) ร้อยละ 73.20 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(ล้านบาท)	SIRIP 2564	SIRIP 2565	SIRIP 2566	SIRIP&SIRIPRT 2567	SIRIPRT 2568
รายได้ค่าเช่าและบริการ	72.45	76.01	86.46	101.66	104.99
ค่าใช้จ่ายรวม	36.05	42.18	44.28	56.20	47.12
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	37.16	34.41	44.23	46.70	58.73
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	46.50	47.50	60.12	66.57	73.20
อัตราราคาเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	602.00	618.00	589.98	564.01	548.11

ที่มา: SIRIP งบการเงิน ประจำปี 2564-2567 และ SIRIPRT งบการเงิน ประจำปี 2567-2568

7) ประกันภัย

(1) การประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (Industrial All Risks)

กองทรัสต์ SIRIPRT เป็นผู้เอาประกันภัยสำหรับประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (Industrial All Risks) ของโครงการอาคารสิริบุญ โดยวงเงินเอาประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงดังกล่าว จะอ้างอิงจากมูลค่าในการจัดการทดแทนทรัพย์สิน (Replacement Value) (ไม่รวมมูลค่าฐานราก) รวมถึงตกแต่งติดตั้งสิ่งต่าง ๆ ส่วนต่อเติม ส่วนปรับปรุงอาคาร งานระบบ ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจหรือให้บริการต่าง ๆ ของอาคาร โดยกองทรัสต์ SIRIPRT

(2) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)

กองทรัสต์ SIRIPRT เป็นผู้เอาประกันภัยสำหรับประกันภัยกรณีธุรกิจหยุดชะงักของโครงการอาคารสิริบุญ โดยวงเงินเอาประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงดังกล่าวจะอ้างอิงจากรายรับจากค่าเช่า (On Rent Receivable) ที่คาดว่าจะได้รับจากโครงการอาคารสิริบุญ เป็นระยะเวลาไม่เกิน 12 เดือน หักออกด้วยจำนวนเงินค่าใช้จ่ายตามปกติของกิจการที่ประหยัดได้จากการยุติการจ่ายหรือจากการจ่ายน้อยลงในระหว่างระยะเวลาการชดเชยค่าสินไหมทดแทนซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของรายรับจากค่าเช่าที่เอาประกันภัยอันเป็นผลสืบเนื่องมาจากความเสียหายโดยกองทรัสต์ SIRIPRT เป็นผู้รับผลประโยชน์

(3) การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance)

กองทรัสต์ SIRIPRT เป็นผู้เอาประกันภัยสำหรับการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก เพื่อคุ้มครองความบาดเจ็บทางร่างกายหรือชีวิต รวมทั้งความเสียหายต่อทรัพย์สินอันเกิดขึ้นโดยอุบัติเหตุ อันเกี่ยวกับธุรกิจของผู้เอาประกันภัยภายในบริเวณสถานที่ประกอบการ หรือเกิดขึ้นจากความบกพร่องของอาคารสถานที่ประกอบการ ภายใต้จำนวนทุนประกัน ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมและผู้เช่าเห็นชอบร่วมกัน โดยวงเงินเอาประกันภัยรวมสูงสุด 50,000,000 บาทต่อเหตุการณ์แต่ละครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกัน

ทั้งนี้ การประกันภัยทั้ง 3 สัญญาดังกล่าวข้างต้น มีระยะเวลาเอาประกันภัย 1 ปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ปัจจุบัน การประกันภัยทั้ง 3 สัญญาดังกล่าวข้างต้นได้ต่ออายุการทำประกันภัยออกไปอีก 1 ปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2570

3.3 การกู้ยืมเงิน

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา ไม่มีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน

3.4 รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แต่ละรายการ สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา ไม่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

3.5 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่าย หรือ การโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แต่ละรายการสำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568

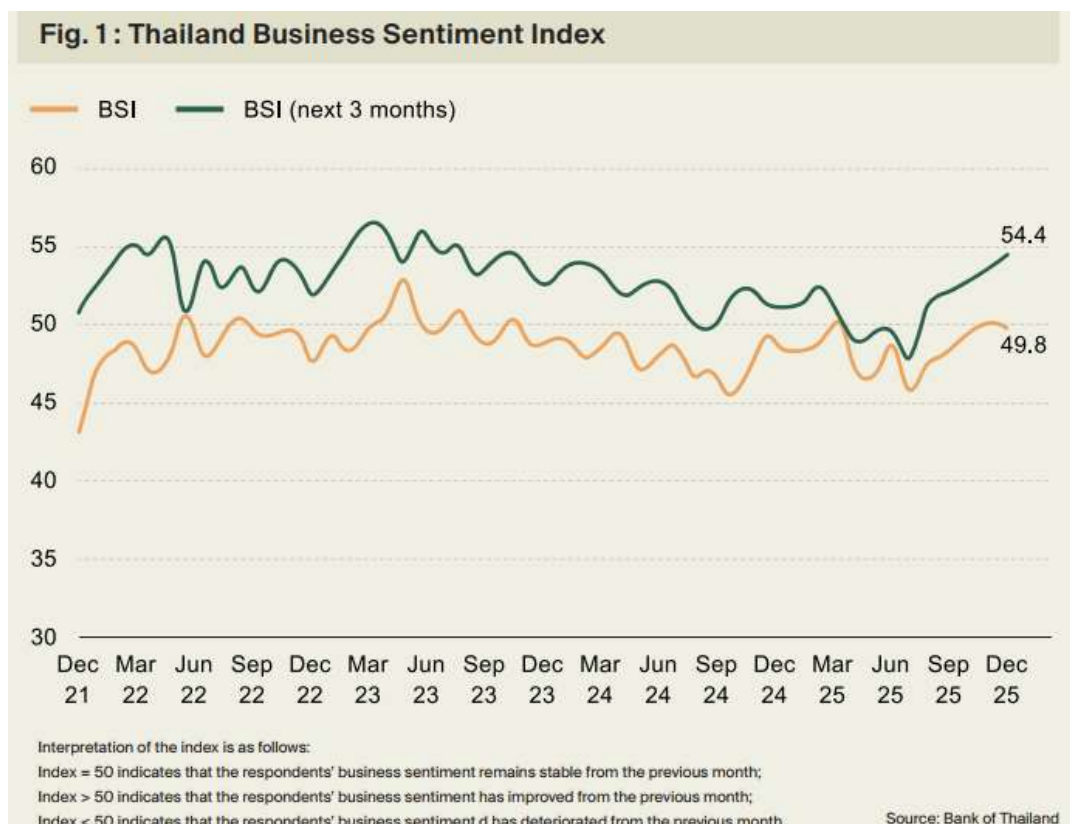
ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา ไม่มีการจำหน่าย หรือ การโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

3.6. ภาพรวมอุตสาหกรรมของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

3.6.1 ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

จากรายงานการวิจัยภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ปี 2568 โดย Knight Frank Thailand ระบุว่า เศรษฐกิจของประเทศไทยขยายตัวในไตรมาสที่ 4 ปี 2568 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ในด้านอุปทาน กิจกรรมทางเศรษฐกิจดีขึ้นเนื่องจากผลผลิตภาคอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้น โดยได้รับการสนับสนุนจากคำสั่งซื้อภายในประเทศและต่างประเทศที่แข็งแกร่งขึ้น รวมถึงการกลับมาผลิตของโรงงานที่ปิดตัวลงชั่วคราวเพื่อปรับปรุงกระบวนการผลิต การฟื้นตัวของภาคอุตสาหกรรมยังช่วยหนุนภาคบริการที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งภาคการค้าและโลจิสติกส์ ในด้านอุปสงค์ การใช้จ่ายภายในประเทศแข็งแกร่งขึ้น การบริโภคภาคเอกชนเพิ่มขึ้น ส่วนหนึ่งได้รับประโยชน์จากมาตรการสนับสนุนของรัฐบาล ขณะที่การลงทุนภาคเอกชนยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่อง การใช้จ่ายของรัฐบาลกลางก็เพิ่มขึ้นเช่นกัน ซึ่งเป็นการกระตุ้นโมเมนตัมทางเศรษฐกิจโดยรวมเพิ่มเติม ในขณะเดียวกัน อุปสงค์จากต่างประเทศดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยการส่งออกสินค้าเติบโตในหลายประเภท โดยเฉพาะสินค้าอิเล็กทรอนิกส์และสินค้าเกษตร ในเดือนธันวาคม ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจ (BSI) ยังคงทรงตัวโดยทั่วไป สำหรับปี 2568 โดยรวม ดัชนีปรับตัวสูงขึ้นเล็กน้อย ส่วนใหญ่ได้รับการสนับสนุนจากภาคอุตสาหกรรมการผลิตหลังจากการส่งออกแรงตัวขึ้นในช่วงครึ่งแรกของปี ก่อนการบังคับใช้มาตรการภาษีตอบโต้ของสหรัฐฯ ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจ (BSI) ที่คาดการณ์ไว้ในอีกสามเดือนข้างหน้าเพิ่มขึ้นจากเดือนก่อนหน้าเป็น 54.4 โดยได้รับแรงหนุนจากความเชื่อมั่นที่แข็งแกร่งขึ้นในภาคที่ไม่ใช่การผลิต โดยเฉพาะการค้าปลีก ท่ามกลางความคาดหวังเกี่ยวกับโครงการ "คนละครึ่ง พลัส เฟส 2" ในต้นปี 2569 อย่างไรก็ตาม ความเชื่อมั่นลดลงบ้างหลังจากการยุบสภา

แผนภาพแสดงดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจในประเทศไทย



ที่มา: รายงานการวิจัย ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ปี 2568 โดย Knight Frank Thailand และธนาคารแห่งประเทศไทย ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจ (BSI) ณ เดือนธันวาคม 2568

3.6.2 ภาพรวมธุรกิจอาคารสำนักงาน

ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ มีอุปทานทรงตัวในไตรมาสที่ 4 ปี 2568 โดยมีพื้นที่รวม 6.49 ล้านตารางเมตร ไม่เปลี่ยนแปลงจากไตรมาสก่อนหน้า แต่เพิ่มขึ้น 2.9% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว พื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ในอัตราที่พอเหมาะ จนอยู่ที่ประมาณ 5 ล้านตารางเมตร ส่งผลให้อัตราการเช่าโดยรวมดีขึ้น 0.4% จุด เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เป็น 77% ซึ่งยังคงอยู่ในระดับใกล้เคียงกับปีที่แล้ว ขณะเดียวกัน ค่าเช่าเฉลี่ยทั่วทั้งตลาดลดลงเล็กน้อย 0.3% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เหลือ 850 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน อย่างไรก็ตาม ค่าเช่ายังคงสูงขึ้นเมื่อเทียบกับปีที่แล้ว โดยเพิ่มขึ้น 1.0%

	6.49M SUPPLY (sq m)	5.00M OCCUPIED SPACE (sq m)	77.0% OCCUPANCY RATE	850.- ASKING RENT (THB / sq m / month)
% Change:				
Q-o-Q	0.0%	▲ 0.5%	▲ 0.4% pts.	▼ 0.3%
Y-o-Y	▲ 2.9%	▲ 2.8%	0.0% pts.	▲ 1.0%

ที่มา: รายงานการวิจัย ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ปี 2568 โดย Knight Frank Thailand

3.6.2.1 อุปทาน

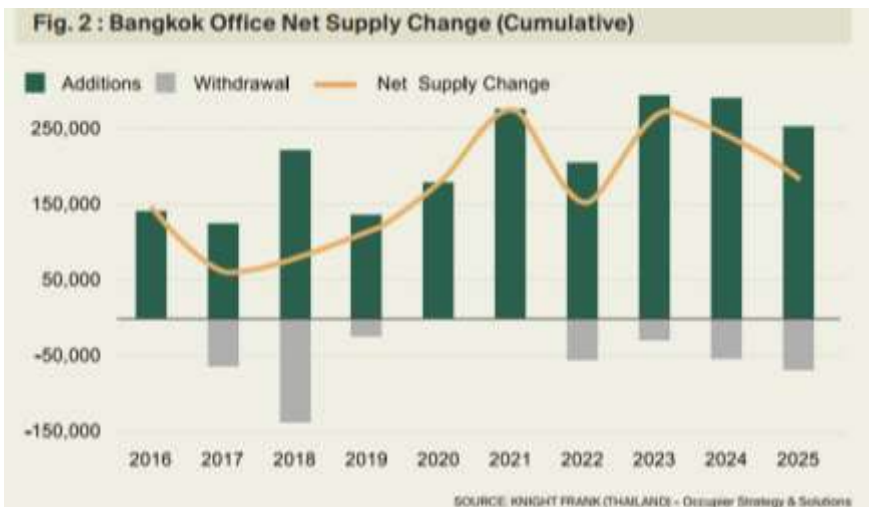
อุปทานรวมของพื้นที่สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ ยังคงทรงตัวในช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2568 ที่ 6.49 ล้านตารางเมตร แม้ว่าจะไม่มีการก่อสร้างแล้วเสร็จใหม่จำนวนมากในไตรมาสนี้ แต่ตลาดก็ยังขยายตัว 2.9% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงการเพิ่มขึ้น 183,000 ตารางเมตรจากไตรมาสที่ 1 ถึงไตรมาสที่ 3 ส่งผลให้อุปทานรวมของพื้นที่สีเขียวยังคงอยู่ที่ 2.35 ล้านตารางเมตร หรือประมาณ 36% ของอุปทานทั้งหมด

แผนภาพแสดงอุปทานพื้นที่ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ

Table 1: Bangkok Office Supply Change				
	Q4 2025 (sq m)	Supply % Change		
		(Q-o-Q)	(Y-o-Y)	10 Yr. Avg. Growth Rate
Market	6,488,000	0.0%	▲ 2.9%	▲ 3.6%
Green	2,346,000	0.0%	▲ 11.3%	▲ 11.4%

SOURCE: KNIGHT FRANK (THAILAND) - OCCUPIER STRATEGY & SOLUTIONS

ที่มา: รายงานการวิจัย ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ปี 2568 โดย Knight Frank Thailand



ที่มา: รายงานการวิจัย ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ปี 2568 โดย Knight Frank Thailand

3.6.2.2 อุปทานในอนาคต

เนื่องจากโครงการสำคัญหลายโครงการเสร็จสมบูรณ์แล้ว และมีการประกาศโครงการใหม่เข้าสู่กระบวนการวางแผนเพียงเล็กน้อย อุปทานในอนาคตจึงลดลงเหลือประมาณ 851,000 ตารางเมตร โดยประมาณ 68% ของทั้งหมดนี้อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งทำให้เห็นภาพที่ค่อนข้างชัดเจนเกี่ยวกับพื้นที่สำนักงานที่จะเพิ่มเข้ามาในอีกไม่กี่ปีข้างหน้า ปี 2026 จะเป็นปีสำคัญสำหรับตลาดสำนักงานในกรุงเทพฯ โดยมีพื้นที่ประมาณ 436,000 ตารางเมตร หรือ 51% ของโครงการที่เหลืออยู่ กำหนดแล้วเสร็จ โครงการหลายโครงการที่เดิมตั้งเป้าจะส่งมอบในไตรมาสที่ 4 ปี 2025 ได้ถูกเลื่อนออกไปเป็นปีหน้า ทำให้มีอุปทานใหม่กระจุกตัวอยู่ในรอบเวลาที่สั้นลง การก่อสร้างที่แล้วเสร็จเหล่านี้คาดว่าจะช่วยรักษาสภาพแวดล้อมการเข้าพื้นที่ให้มีการแข่งขันสูง

อุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ เปรียบเทียบระหว่างปัจจุบันและในอนาคต



ที่มา: รายงานการวิจัย ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ปี 2568 โดย Knight Frank Thailand

3.6.2.3 อุปสงค์

การให้เช่ายังคงอยู่ในระดับที่ดีเมื่อเทียบกับมาตรฐานในอดีต ปริมาณการเช่าคงที่จากไตรมาสก่อนหน้าเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเป็น 102,000 ตารางเมตร ในขณะที่ช่วงเดียวกัน การดูดซับสุทธิอยู่ที่ 25,000 ตารางเมตร สนับสนุนการเพิ่มขึ้น 0.5% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าของพื้นที่ที่ถูกใช้งานทั้งหมดเป็นประมาณ 5 ล้านตารางเมตร อย่างไรก็ตาม ช่องว่างด้านประสิทธิภาพระหว่างอาคารสีเขียวและอาคารที่ไม่ใช่สีเขียวยังคงกว้างขึ้น แม้ว่าพื้นที่ที่ไม่ใช่สีเขียวจะกลับมามีการดูดซับสุทธิเป็นบวก แต่การเพิ่มขึ้นนั้นค่อนข้างน้อยอยู่ที่ประมาณ 6,300 ตารางเมตร เมื่อเปรียบเทียบกันแล้ว อาคารสีเขียวมีพื้นที่ 18,500 ตารางเมตร ซึ่งเน้นย้ำถึงความต้องการพื้นที่ทำงานที่ยั่งยืนมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง

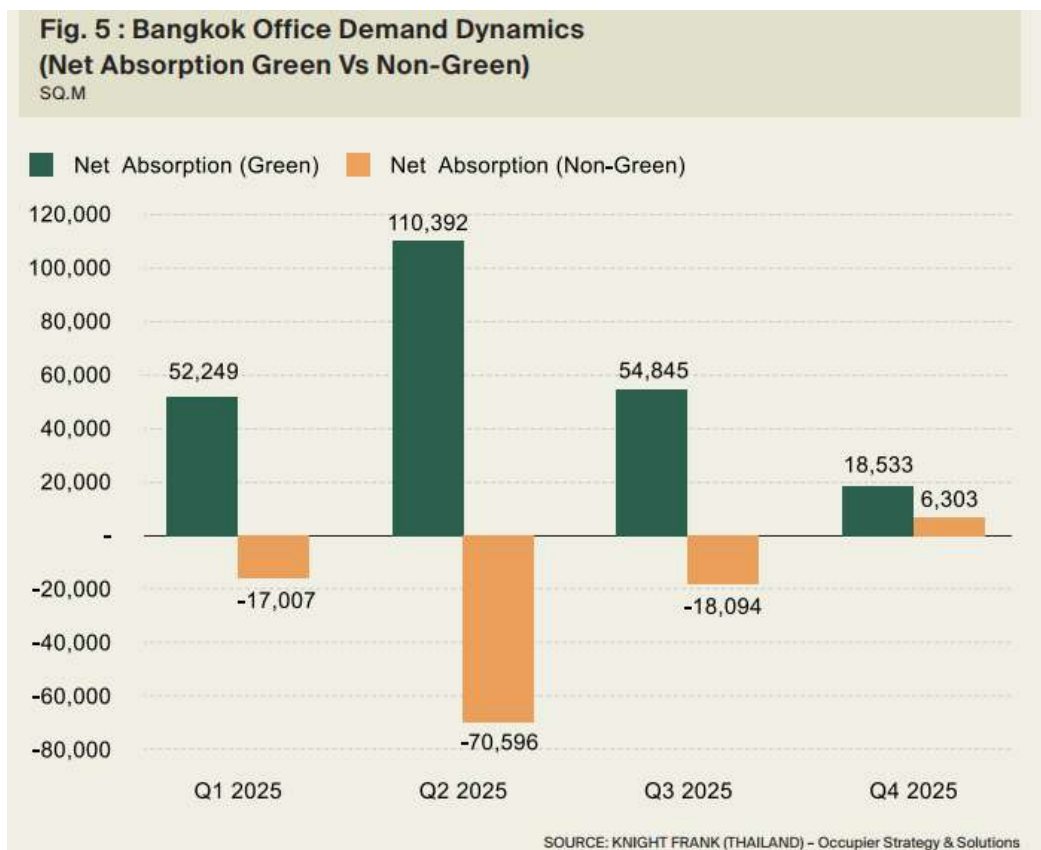
อุปสงค์พื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ

การดูดซับสุทธิ (Net Absorption)



ที่มา: รายงานการวิจัย ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ปี 2568 โดย Knight Frank Thailand

การดูดซับสุทธิ (Green vs. Non – Green)



ที่มา: รายงานการวิจัย ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ปี 2568 โดย Knight Frank Thailand

3.6.3 อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

3.6.3.1 การจัดเกรดอาคารสำนักงานและพื้นที่บริเวณกรุงเทพมหานคร

การจัดเกรดอาคารสำนักงาน อ้างอิงจาก Jones Lang LaSalle มีดังนี้

รายการ	Grade A	Grade B	Grade C
Floor plate	<ul style="list-style-type: none"> รูปทรงของพื้นที่แต่ละชั้นต้องเป็นทรงปกติที่จัดวางง่าย ไม่มีเสาโครงสร้างอาคารกีดขวางพื้นที่อาคาร สามารถจัดแบ่งพื้นที่ใช้สอยได้ง่าย ขนาดพื้นที่ต่อชั้นมากกว่า 1,000 ตร.ม 	<ul style="list-style-type: none"> รูปทรงของพื้นที่แต่ละชั้นต้องเป็นทรงปกติที่จัดวางง่าย มีโครงสร้างในพื้นที่แต่ละชั้นเพียงเล็กน้อย รูปแบบการจัดวางพื้นที่ยืดหยุ่น ขนาดพื้นที่ต่อชั้นมากกว่า 900-1,000 ตร.ม 	<ul style="list-style-type: none"> รูปทรงพื้นที่อาคารเป็นรูปแบบไม่ปกติ มีโครงสร้างกีดขวาง จัดพื้นที่เป็นสัดส่วนได้ยาก ขนาดพื้นที่ต่อชั้นน้อยกว่า 900 ตร.ม.
Air-conditioning system	<ul style="list-style-type: none"> มีระบบทำความเย็นจากส่วนกลางด้วยระบบปรับอากาศรวมได้ตามต้องการ แยกระบบปรับอากาศ 24 ชม. สำหรับผู้เช่าห้องคอมพิวเตอร์หรือห้องเซิร์ฟเวอร์ 	<ul style="list-style-type: none"> มีระบบทำความเย็นจากส่วนกลางด้วยระบบให้ความเย็นแบบคงที่จากระบบทำความเย็นด้วยน้ำเย็น แยกระบบปรับอากาศ 24 ชม. สำหรับผู้เช่าห้องคอมพิวเตอร์หรือห้องเซิร์ฟเวอร์ 	<ul style="list-style-type: none"> ระบบปรับอากาศรวม ไม่มีประสิทธิภาพ ไม่มีระบบปรับอากาศส่วนกลางเป็นระบบ Split Type
Ceiling height	<ul style="list-style-type: none"> สูงขั้นต่ำ 2.7 เมตร 	<ul style="list-style-type: none"> สูงขั้นต่ำ 2.6 เมตร 	-
Age	<ul style="list-style-type: none"> ไม่เกิน 15 ปี 	<ul style="list-style-type: none"> ไม่เกิน 10-20 ปี 	-
Common areas	<ul style="list-style-type: none"> พื้นที่ส่วนกลางใช้วัสดุคุณภาพสูงในการตกแต่งภายนอกเป็นโครงเหล็กหรือ Curtain Wall แบบป้องกันความร้อน เป็นต้น มีห้องน้ำ ห้อง AHU ในพื้นที่ส่วนกลาง 	<ul style="list-style-type: none"> ทางเดินและชั้นรับรองตกแต่งด้วยวัสดุปานกลางและการออกแบบเป็นที่ยอมรับ 	-
Building management	<ul style="list-style-type: none"> บริหารอาคารด้วยความเป็นมืออาชีพ มีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี มีระบบอาคารอัตโนมัติ 	<ul style="list-style-type: none"> บริหารอาคารด้วยความเป็นมืออาชีพ ระดับ International หรือฝ่ายบริหารอาคารของเจ้าของงานโครงการ 	-
Lifts	<ul style="list-style-type: none"> รอนานสุดไม่เกิน 30 วินาทีสำหรับอาคารสูง แยกลิฟท์บริการแยกออกจากกัน 	<ul style="list-style-type: none"> ใช้เวลารอลิฟท์ช้ากว่า Office Grade A เพียงเล็กน้อย แยกลิฟท์ขนของออกจากกัน แบ่งลิฟท์แต่ละโซนชัดเจน 	-
Car-parking	<ul style="list-style-type: none"> พื้นที่จอดรถ 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 100 ตร.ม. 	<ul style="list-style-type: none"> พื้นที่จอดรถ 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 100 ตร.ม. 	-

รายการ	Grade A	Grade B	Grade C
	<ul style="list-style-type: none"> • ลานจอดรถมีทางเข้าออกที่มีประสิทธิภาพ • มี รปภ. รักษาความปลอดภัยในลานจอดรถ 	<ul style="list-style-type: none"> • ลานจอดรถมีทางเข้าออกที่มีประสิทธิภาพ 	
Amenities	<ul style="list-style-type: none"> • มีสิ่งอำนวยความสะดวก ร้านค้าปลีก ร้านอาหาร และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่ในอาคารและพื้นที่โดยรอบ 	<ul style="list-style-type: none"> • มีสิ่งอำนวยความสะดวก ร้านค้าปลีก ร้านอาหารและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่ในอาคารและพื้นที่โดยรอบอยู่บ้าง 	-
Telecom	<ul style="list-style-type: none"> • Fibre Optic, ISDN; Trunking Floor System 	-	-
Fire & Safety	<ul style="list-style-type: none"> • บันไดหนีไฟ 2 ช่องต่อชั้น • บันไดหนีไฟแบบอัตโนมัติ 	-	-

การแบ่งพื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานคร

- พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD)

บริเวณที่มีกิจกรรมทางสังคมและเศรษฐกิจมากที่สุดในพื้นที่กรุงเทพมหานคร เป็นที่ตั้งสถานทูต อาคารสำนักงานขนาดใหญ่ เป็นศูนย์รวมสินค้าส่งออก ศูนย์รวมห้างสรรพสินค้าชั้นนำ โรงแรมและที่พักระดับห้าดาว รวมทั้งเป็นย่านที่มีระบบการคมนาคมขนส่งที่สมบูรณ์ ทั้งระบบขนส่งแบบราง อาทิ รถไฟฟ้า BTS , MRT และ BRT ทางด่วน รวมทั้งท่าเรือขนส่งสินค้า

- พื้นที่นอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD)

พื้นที่นอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) เป็นพื้นที่ที่อยู่นอกย่านธุรกิจการค้า ไม่ถูกรายล้อมด้วยห้างสรรพสินค้าใหญ่ ๆ อาคารสำนักงานที่สร้างขึ้นบนทำเลเหล่านี้มักจะสร้างขึ้นเพื่อรองรับการขยายตัวของเมืองในอนาคต และจะมีอัตราค่าบริการในการเช่าสำนักงานที่ถูกลงเมื่อเทียบกับสำนักงานในเกรดเดียวกันที่อยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD)

บริเวณพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District - CBD)	
ประกอบด้วย พื้นที่บริเวณสีลม สาทร ถนนพระรามที่ 4 เพลินจิต วิทยุ อโศก และสุขุมวิทตอนต้น	
สีลม/สาทร	บริเวณถนนสีลม ถนนสาทร ถนนสุรวงศ์ ถนนพระรามที่ 4 ถนนเจริญกรุง และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
ลุมพินี	บริเวณถนนสารสิน ถนนวิทยุ ถนนเพชรบุรี ถนนราชดำริ และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
สุขุมวิทตอนต้น	บริเวณถนนสุขุมวิทตั้งแต่ซอย 1 ถึง 41 ถนนอโศก และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
พื้นที่ใน CBD อื่น	บริเวณย่านพญาไท ถนนศรีอยุธยา ซอยรางน้ำ ถนนพระรามที่ 4/คลองเตย และถนนเพชรบุรี/ประตูน้า
บริเวณพื้นที่นอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non - CBD)	
ประกอบด้วย พื้นที่หลัก ได้แก่ ย่านรัชดาตอนเหนือ ตอนเหนือของกรุงเทพฯ รอบในและรอบนอก ถนนสุขุมวิทตอนปลาย ถนนบางนา-ตราด กรุงเทพฯ ผังตะวันออก และตอนใต้ของพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD)	
รัชดาฯ ตอนเหนือ	บริเวณย่านพระราม 9 ถนนรัชดาภิเษกจากถนนพระราม 9 ถึงถนนลาดพร้าว และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
ตอนเหนือของกรุงเทพฯ (รอบใน)	บริเวณถนนพหลโยธินและถนนวิภาวดีรังสิต ถนนงามวงศ์วานตอนใต้ บางซื่อ ถนนพระราม 5 และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว

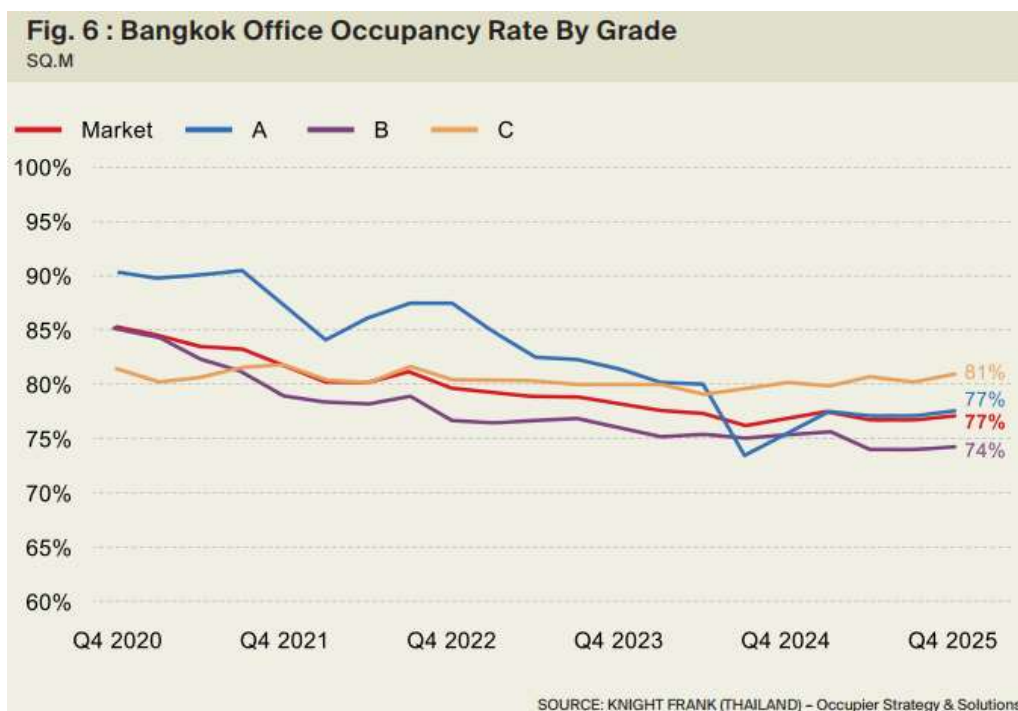
ตอนเหนือของ กรุงเทพฯ (รอบนอก)	บริเวณถนนพหลโยธินและถนนวิภาวดีรังสิต ถนนงามวงศ์วานตอนเหนือ ถนนแจ้งวัฒนะ และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
สุขุมวิทตอนปลาย	บริเวณถนนสุขุมวิทตั้งแต่ซอย 41 ถึง 105 ถนนเพชรบุรี ถนนพระรามที่ 4 และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว
บางนา - ตราด	บริเวณถนนบางนา - ตราด กม. ที่ 1 ถึง 12 และซอยระหว่างพื้นที่ดังกล่าว

ที่มา: แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรมปี 2566-2568: สำนักงานให้เชากรุงเทพฯ และปริมณฑล ฉบับวันที่ 8 มีนาคม 2566 โดยวิจัยกรุงศรี

3.6.3.2 การเปลี่ยนแปลงของอาคารสำนักงานตามเกรด

- โดยรวมแล้ว อัตราการเข้าใช้พื้นที่ในตลาดดีขึ้นเล็กน้อย เพิ่มขึ้น 0.4% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าเป็น 77% เมื่อพิจารณาเป็นรายปี อัตราการเข้าใช้พื้นที่แทบไม่เปลี่ยนแปลง ซึ่งบ่งชี้ว่าการเติบโตของความต้องการในปัจจุบันสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของอุปทาน
- โดยทั่วไปแล้ว การเปลี่ยนแปลงในทุกระดับมีจำกัดแต่เป็นไปในทิศทางบวก อัตราการเข้าพักของอาคารเกรด A และเกรด B เพิ่มขึ้น 0.3 จุด เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า อาคารเกรด C มีการเปลี่ยนแปลงที่เห็นได้ชัดที่สุด โดยอัตราการเข้าพักเพิ่มขึ้น 0.8 จุด เมื่อพิจารณาในรอบปี อาคารเกรด A มีการปรับปรุงมากที่สุด โดยอัตราการเข้าพักเพิ่มขึ้น 1.8 จุด ซึ่งตอกย้ำถึงการที่ผู้เช่ายังคงมองหาอาคารคุณภาพสูงอย่างต่อเนื่อง
- แนวโน้มค่าเช่าไม่ได้เคลื่อนไหวไปในทิศทางเดียวกันทั่วทั้งตลาด ค่าเช่าเฉลี่ยในกรุงเทพฯ ลดลง 0.3% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เหลือ 850 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เมื่อแบ่งตามเกรด ค่าเช่าเกรด A เพิ่มขึ้นเล็กน้อย 0.5% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เป็น 1,247 บาท ค่าเช่าเกรด B เพิ่มขึ้นเล็กน้อย 0.2% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เป็น 865 บาท ขณะที่ค่าเช่าเกรด C ลดลงเล็กน้อย 0.5% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เหลือ 545 บาท

แผนภาพแสดงอัตราการเข้าพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ โดยจำแนกตามเกรดอาคารสำนักงาน



ที่มา: รายงานการวิจัย ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ปี 2568 โดย Knight Frank Thailand

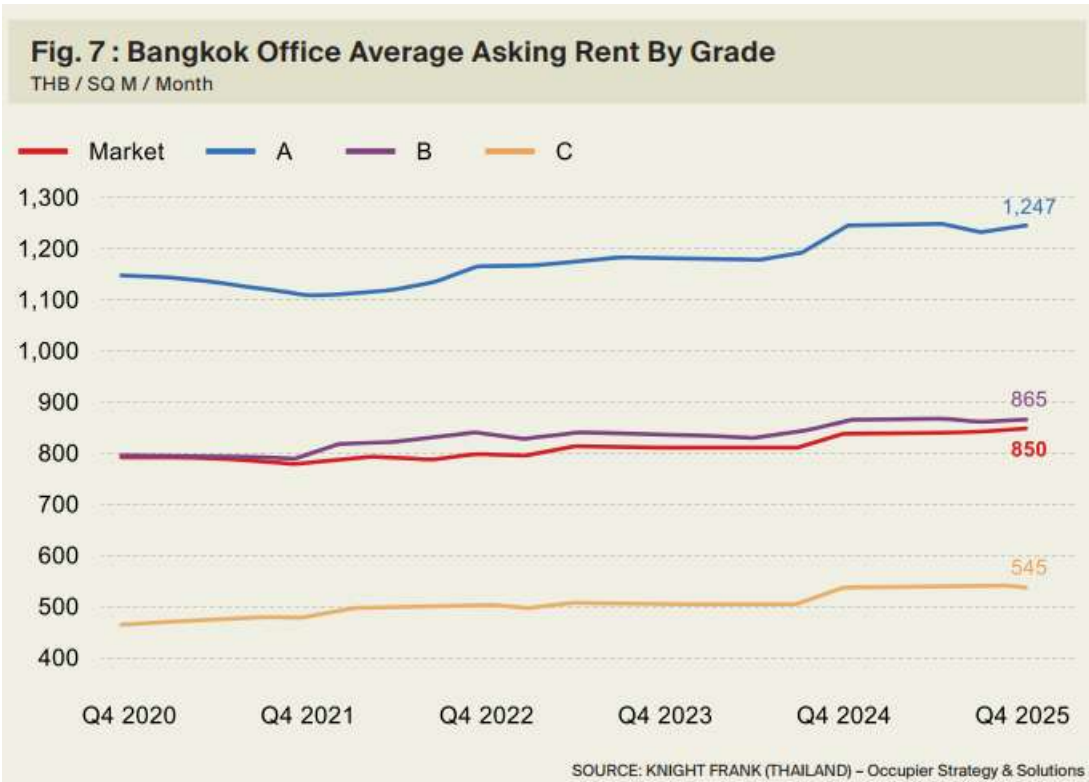
แผนภาพแสดงอัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ จำแนกตามเกรดอาคารสำนักงาน

Table 2 : Bangkok Office Occupancy Rate By Grade				
SQ.M				
	Occupancy Rate % Change			
	Q4 2025	(Q-o-Q)	(Y-o-Y)	10 Yr. Avg. Occupancy Rate
Market	77%	▲ 0.4% pts	0.0% pts	85%
Grade A	77%	▲ 0.3% pts	▲ 1.8% pts	89%
Grade B	74%	▲ 0.3% pts	▼ 1.1% pts	85%
Grade C	81%	▲ 0.8% pts	▲ 0.7% pts	83%

SOURCE: KNIGHT FRANK (THAILAND) – Occupier Strategy & Solutions

ที่มา: รายงานการวิจัย ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ปี 2568 โดย Knight Frank Thailand

แผนภาพแสดงอัตราค่าเช่าอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ จำแนกตามเกรดอาคารสำนักงาน



ที่มา: รายงานการวิจัย ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ปี 2568 โดย Knight Frank Thailand

3.6.3.3 การเปลี่ยนแปลงของอาคารสำนักงานตามพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ

พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD)

ตลาดอาคารสำนักงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ปรับตัวลดลง โดยค่าเช่าเฉลี่ยลดลง 0.4% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เหลือ 965 บาท อัตราการเข้าใช้พื้นที่ลดลงเล็กน้อยเหลือ 75% ลดลง 0.4% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า

- ย่านเพลินจิต-ชิดลม-วิฑู ค่าเช่าปรับตัวสูงขึ้นเล็กน้อย 0.3% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เป็น 1,075 บาท ขณะที่อัตราการเข้าใช้พื้นที่ลดลง 0.5% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เหลือ 75%
- ย่านนาโหล-อโศก-พรหมพงษ์ ค่าเช่าลดลง 1.4% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เหลือ 920 บาท แม้ว่าอัตราการเข้าใช้พื้นที่ลดลง 0.2% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เหลือ 79%
- ย่านสีลม-สาทร-พระราม 4 ค่าเช่าลดลงเล็กน้อย 0.1% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เหลือ 988 บาท ขณะที่อัตราการเข้าใช้พื้นที่ลดลง 0.5% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เหลือ 75%

พื้นที่นอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD)

ตลาดอสังหาริมทรัพย์นอกเขต CBD มีค่าเช่าลดลงเล็กน้อย โดยค่าเช่าเฉลี่ยลดลง 0.1% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เหลือ 688 บาท ขณะที่อัตราการเข้าใช้พื้นที่เพิ่มขึ้น 1.5% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เป็น 79%

- ย่านเพชรบุรี-พระราม 9-รัชดา ค่าเช่าลดลง 0.5% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เหลือ 731 บาท ขณะที่อัตราการเข้าใช้พื้นที่เพิ่มขึ้น 2.0% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เป็น 83%
- ย่านพหลโยธิน-วิภาวดี ค่าเช่าลดลง 0.5% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เหลือ 719 บาท ขณะที่อัตราการเข้าใช้พื้นที่ลดลง 0.4% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เหลือ 71%
- ย่านบางนา-ศรีนครินทร์ ค่าเช่าเพิ่มขึ้น 0.8% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เป็น 630 บาท ขณะที่อัตราการเข้าใช้พื้นที่เพิ่มขึ้นอย่างมากถึง 5.3% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เป็น 76%

แผนภาพแสดงอัตราการเข้าใช้พื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ จำแนกตามเกรดอาคารสำนักงาน

	Q4 2025	Rent % Change		10 Yr. Annual Growth Rate
		(Q-o-Q)	(Y-o-Y)	
Market	850	▼ 0.3%	▲ 1.0%	▲ 2.3%
Grade A	1,247	▲ 0.5%	▲ 0.1%	▲ 3.1%
Grade B	865	▲ 0.2%	▼ 0.5%	▲ 2.8%
Grade C	545	▼ 0.5%	▲ 0.8%	▲ 3.1%

SOURCE: KNIGHT FRANK (THAILAND) – Occupier Strategy & Solutions

ที่มา: รายงานการวิจัย ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ปี 2568 โดย Knight Frank Thailand

แผนภาพแสดงตัวชี้วัดตลาดของพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ

Table 4 : Bangkok Office Selected Sub-Market Indicators						
Area	Average Asking Rent (THB / SQ M / Month)	Rent % Change		Occupancy Rate (%)	Occupancy Rate % Change	
		(Q-0-Q)	(Y-0-Y)		(Q-0-Q)	(Y-0-Y)
CBD	965	▼ 0.4%	▼ 0.5%	75%	▼ 0.4%	▼ 0.7%
Ploenchit - Chidlom - Wireless	1,075	▲ 0.3%	▼ 1.4%	75%	▼ 0.5%	▼ 1.4%
Nana - Asoke - Phrompong	920	▼ 1.4%	▼ 2.4%	79%	▼ 0.2%	▼ 0.9%
Silom - Sathorn - Rama IV	988	▼ 0.1%	▲ 2.2%	75%	▼ 0.5%	▲ 1.0%
Non - CBD	688	▼ 0.1%	▲ 2.6%	79%	▲ 1.5%	▲ 0.8%
Petchburi - Rama IX - Ratchada	731	▼ 0.5%	▲ 0.5%	83%	▲ 2.0%	▲ 3.3%
Phaholyothin - Viphavadi	719	▼ 0.5%	▲ 5.6%	71%	▼ 0.4%	▼ 6.6%
Bangna - Srinakarin	630	▲ 0.8%	▲ 1.7%	76%	▲ 5.3%	▲ 6.3%

SOURCE: KNIGHT FRANK (THAILAND) – Occupier Strategy & Solutions

ที่มา: รายงานการวิจัย ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ปี 2568 โดย Knight Frank Thailand

แผนภาพแสดงพื้นที่ปล่อยเช่าและอัตราการดูดซับของพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ จำแนกตามพื้นที่

Fig. 7 : Bangkok Office Average Asking Rent By Grade			
SQ M - Nearest Thousand			
Area	Occupied Space as of Q4 2025	Net Absorption	
		Per Quarter	Per Annum
CBD	2,868,000	▼ 15,000	▲ 36,000
Ploenchit - Chidlom - Wireless	683,000	▼ 4,000	▲ 34,000
Nana - Asoke - Phrompong	512,000	▼ 1,500	▼ 6,000
Silom - Sathorn - Rama IV	1,383,000	▼ 10,000	▲ 74,000
Non - CBD	2,128,000	▲ 40,000	▲ 100,000
Petchburi - Rama IX - Ratchada	767,000	▲ 18,000	▲ 24,000
Phaholyothin - Viphavadi	445,000	▼ 3,000	▲ 18,000
Bangna - Srinakarin	312,000	▲ 22,000	▲ 26,000

SOURCE: KNIGHT FRANK (THAILAND) – Occupier Strategy & Solutions

ที่มา: รายงานการวิจัย ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ปี 2568 โดย Knight Frank Thailand

3.6.4 ภาพรวมการตลาดและการแข่งขันของธุรกิจอาคารสำนักงาน

ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ยังคงมีการแข่งขันสูง แม้กระนั้น ตัวเลขล่าสุดชี้ให้เห็นว่าตลาดเริ่มมีเสถียรภาพมากขึ้น โดยความต้องการอยู่ในระดับเดียวกับอุปทานตลอดปีที่ผ่านมา เมื่อเทียบรายปี ทั้งเขตศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) และนอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ (non-CBD) ต่างขยายตัว โดยตลาดรองทั้งหมด ยกเว้น นานา-อโศก-พร้อมพงษ์ บันทึกการดูดซับสุทธิที่เป็นบวก

ความต้องการของตลาดยังคงให้ความสำคัญกับอาคารคุณภาพสูง โดยเฉพาะอย่างยิ่งอาคารที่มีคุณสมบัติทันสมัยและได้รับการรับรองด้านสิ่งแวดล้อม ในทางตรงกันข้าม อาคารเก่าและอาคารที่ไม่ได้รับการรับรองเผชิญกับ

อัตราค่าเช่าที่ยาวนานกว่า และต้องพึ่งพาความยืดหยุ่นด้านราคาและสิ่งจูงใจมากขึ้นเพื่อให้ได้ข้อตกลง ดังนั้น ความแตกต่างในประสิทธิภาพระหว่างประเภทสินทรัพย์จึงยังคงเป็นคุณลักษณะที่สำคัญของตลาด

เมื่อมองไปข้างหน้า การลดลงของอุปทานในอนาคตเมื่อเทียบกับปีก่อนๆ อาจค่อยๆ บรรเทาแรงกดดันต่อปัจจัยพื้นฐานได้ อย่างไรก็ตาม ในระยะสั้น ผู้เช่าพื้นที่ยังคงมีตัวเลือกที่หลากหลาย และมีแนวโน้มที่จะใช้ประโยชน์จากสถานะนี้ต่อไปเพื่อเจรจาต่อรองข้อเสนอดีๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในปี 2026 ซึ่งคาดว่าจะมีพื้นที่ใหม่เข้าสู่ตลาดประมาณ 436,000 ตารางเมตร

4. 3.6.5 การเปรียบเทียบโครงการอาคารสิริบุญและอาคารสำนักงานในบริเวณใกล้เคียง

อาคารสำนักงาน							
ชื่อ	สิริบุญ	พญาไท พลาซ่า	ซีพี ทาวเวอร์ 3	วรรณสรณ์	เลิศปัญญา	เคเอสแอล ทาวเวอร์	มหานครยิปซัม
ทำเลที่ตั้ง	ถนนศรีอยุธยา	ถนนพญาไท	ถนนพญาไท	ถนนพญาไท	ถนนศรีอยุธยา	ถนนศรีอยุธยา	ถนนศรีอยุธยา
สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียง	พาณิชยกรรม / ที่อยู่อาศัยหนาแน่น	พาณิชยกรรม / ที่อยู่อาศัยหนาแน่น	พาณิชยกรรม / ที่อยู่อาศัยหนาแน่น	พาณิชยกรรม / ที่อยู่อาศัยหนาแน่น	พาณิชยกรรม / ที่อยู่อาศัยหนาแน่น	พาณิชยกรรม / ที่อยู่อาศัยหนาแน่น	พาณิชยกรรม / ที่อยู่อาศัยหนาแน่น
ระยะทางจากถนนสายหลัก	ติดถนนสายหลัก	ติดถนนสายหลัก	ติดถนนสายหลัก	ติดถนนสายหลัก	ประมาณ 190 เมตร	ติดถนนสายหลัก	ติดถนนสายหลัก
ระยะห่างโดยประมาณจากสถานีรถไฟฟ้า (เมตร)	190	ติดสถานีรถไฟฟ้า	ติดสถานีรถไฟฟ้า	160	370	400	900
บริการขนส่งสาธารณะ	รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (BTS/Airport Rail Link)	รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (BTS/Airport Rail Link)	รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (BTS/Airport Rail Link)	รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (BTS/Airport Rail Link)	รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (BTS/Airport Rail Link)	รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (BTS/Airport Rail Link)	รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (BTS/Airport Rail Link)
ความสูง (ชั้น)	17	38	14	15	18	21	26
ปีที่ก่อสร้าง	2535	2536	2553	2550	2538	2537	2535
อายุอาคาร (ปี)	32	31	14	17	29	30	32
พื้นที่ให้เช่าโดยประมาณ (ตร.ม.)	18,284	55,000	17,000	17,000	8,500	18,000	21,000
ราคาเสนอเช่าโดยประมาณ (บาท/ตร.ม.)	550	425 - 450	580	500 - 550	400 - 475	430 - 530	550
อัตราการใช้*	57%	77%	95%	68%	70%	90%	69%

อาคารสำนักงาน							
ชื่อ	สิริบุญญ	พญาไท พลาซ่า	ซีพี ทาวเวอร์ 3	วรรณสรณ์	เลิศปัญญา	เคเอสแอล ทาวเวอร์	มหานครยิปซัม
ระบบแอร์	Central Water Chiller	Water Cool Package	Central Water Chiller	Chiller	Split Type	Central Air	Water Cool Package
สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร	<ul style="list-style-type: none"> • ร้านอาหาร • ร้านค้า • ลิฟท์โดยสาร • ที่จอดรถ 	<ul style="list-style-type: none"> • ร้านอาหาร • ร้านค้า • ลิฟท์โดยสาร • ที่จอดรถ 	<ul style="list-style-type: none"> • ร้านอาหาร • ร้านค้า • ลิฟท์โดยสาร • ที่จอดรถ 	<ul style="list-style-type: none"> • ร้านอาหาร • ร้านค้า • ลิฟท์โดยสาร • ที่จอดรถ 	<ul style="list-style-type: none"> • ร้านอาหาร • ร้านค้า • ลิฟท์โดยสาร • ที่จอดรถ 	<ul style="list-style-type: none"> • ร้านอาหาร • ร้านค้า • ลิฟท์โดยสาร • ที่จอดรถ 	<ul style="list-style-type: none"> • ร้านอาหาร • ร้านค้า • ลิฟท์โดยสาร • ที่จอดรถ
ค่าไฟฟ้า (บาท/ยูนิต)	6.00	ตามเรียกเก็บจริง	7.08	6.95	5.50	6.00 + FT	5.50 + FT
ค่าน้ำ (บาท/ยูนิต)	20.00	ฟรี	21.40	18.00	20.00	20.00	ฟรี

ที่มา: <https://www.officebangkok.com/> และ ข้อมูลโครงการเปรียบเทียบ รายงานการประเมินมูลค่างบทรัสต์สิน โดย บริษัท เอ็ดมันด์ ไซ แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

หมายเหตุ: * อัตราการเช่า ณ เดือนกันยายน 2566 อ้างอิงจาก PLUS Property Research

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบอาคารสิริบุญญและอาคารสำนักงานอื่นในบริเวณใกล้เคียง พบว่า อาคารสิริบุญญมีจุดเด่น ดังต่อไปนี้ 1) ทำเลที่ตั้งของอาคารสิริบุญญ มีการเดินทางที่สะดวกเชื่อมต่อกับถนนสำคัญหลายสาย เช่น ถนนพญาไท ถนนราชปรารภ ถนนจตุรทิศ ถนนพระรามที่ 6 เป็นต้น และใกล้ทางขึ้นลงทางพิเศษศรีรัช ด้านอรุณพงษ์ ด้านยมราช ด้านพหลโยธิน และด้านพหลโยธิน 1 (อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ) อยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้า BTS และ Airport Rail Link และอยู่ในบริเวณรอบ CBD 2) พื้นที่ให้เช่ามีขนาดหลากหลาย สามารถแบ่งพื้นที่ให้เช่าได้ตั้งแต่ 100 ตารางเมตร จนถึงพื้นที่ขนาดใหญ่ 3) มีพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถขนาดใหญ่ 4) ค่าเช่าอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้ หากพิจารณาจุดด้อยของอาคารสิริบุญญ พบว่า แม้อาคารสิริบุญญก่อสร้างมาเป็นระยะเวลานานกว่า 30 ปี แต่ก็ได้รับการปรับปรุงครั้งใหญ่ เมื่อปี 2554 และมีการซ่อมแซมบำรุงรักษาอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้อาคารอยู่ในสภาพดีและสมบูรณ์ นอกจากนี้ โครงการอาคารสิริบุญญ ได้ทำการปรับปรุงระบบบันไดเลื่อน และระบบทำความเย็นครั้งล่าสุด เมื่อปี 2566 ที่ผ่านมา ซึ่งทำให้สามารถแข่งขันกับอาคารในลักษณะเดียวกันได้

4. ปัจจัยความเสี่ยง

ข้อความดังต่อไปนี้แสดงถึงปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญบางประการอันอาจมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ SIRIPRT หรือมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ และนอกจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในรายงานประจำปีฉบับนี้แล้ว ยังอาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่น ๆ ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่อาจทราบได้ในขณะนี้หรือเป็นความเสี่ยงที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้พิจารณาในขณะนี้ว่าไม่เป็นสาระสำคัญ แต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญต่อไปในอนาคต ความเสี่ยงทั้งหลายที่ปรากฏในรายงานประจำปีฉบับนี้และความเสี่ยงที่อาจมีขึ้นในอนาคตอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ SIRIPRT และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statements) ที่ปรากฏในรายงานประจำปีฉบับนี้ เช่น การใช้ถ้อยคำว่า “เชื่อว่า” “คาดว่า” “คาดการณ์ว่า” “มีแผนจะ” “ตั้งใจ” “อาจ” “ประมาณ” หรือประมาณการทางการเงิน โครงการในอนาคต การคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการธุรกิจ แผนการขยายธุรกิจ แผนการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ SIRIPRT การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ SIRIPRT นโยบายของรัฐ เป็นต้น เป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคต อันเป็นความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ มิได้เป็นการรับรองความถูกต้องของสมมติฐาน รวมถึงมิได้เป็นการรับรองผลการประกอบการหรือเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าว อีกทั้งมิได้เป็นการรับประกัน และ/หรือรับรองว่าผลการดำเนินงานจริงที่จะเกิดขึ้นในอนาคตจะเป็นไปตามประมาณการงบกำไรขาดทุน นอกจากนี้ ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับการคาดการณ์หรือคาดคะเนอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ

4.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและโครงสร้างของกองทรัสต์ SIRIPRT

4.1.1 ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไปทั้งในระดับประเทศและระดับโลก รวมถึงอัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น อาจมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน และการลงทุนของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไป ตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และอาจส่งผลกระทบต่อราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย

นอกจากนี้ ราคาของหน่วยทรัสต์ที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ อาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหลักทรัพย์ต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงและทางอ้อมที่มีผลการนำเข้าหรือส่งออก สภาวะของธุรกิจท่องเที่ยว เงินตราต่างประเทศ สภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล เป็นต้น ซึ่งไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยทรัสต์ ผลตอบแทนจากการลงทุน และการบริหารจัดการโครงการของกองทรัสต์

4.1.2 ความเสี่ยงทางการเมือง และการก่อความไม่สงบ

แม้ว่าในปัจจุบันสภาวะทางการเมืองอยู่ในสถานการณ์ที่ดีขึ้น แต่หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้น ก็อาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการ สภาวะทางการเงิน ผลการดำเนินกิจการ และการเติบโตและการลงทุนของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ฯ ได้ทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) เพื่อลดความความเสี่ยงทางการเมืองและการก่อความไม่สงบ ที่อาจเกิดขึ้นได้

4.1.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ และอุบัติเหตุ

ผลกระทบจากภาวะโลกร้อน ส่งผลให้สภาพภูมิอากาศในปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วและรุนแรง ทำให้หลายพื้นที่ของประเทศไทยเกิดภัยพิบัติทางธรรมชาติ เช่น พายุฝน น้ำท่วม เป็นต้น ซึ่งอาจเกิดความเสียหายทั้งทางตรงหรือทางอ้อมต่อทรัพย์สินของ SIRIPRT หรือ กระทั่งต่อการให้บริการลูกค้า ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้ประเมินความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ และอุบัติเหตุ โดยกำหนดมาตรการที่สอดคล้องเพื่อบรรเทาความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น เช่น การกำหนดให้ตรวจสอบสภาพความแข็งแรงของอาคารอย่างสม่ำเสมอ การเตรียมความพร้อมและเครื่องมืออุปกรณ์เพื่อบรรเทาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น จัดให้มีแผนการรับมือกับเหตุการณ์วิกฤตต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นได้

ทั้งนี้ แม้ว่าฝ่ายที่เกี่ยวข้องจะได้เตรียมมาตรการป้องกันภัยธรรมชาติ และอุบัติเหตุแล้ว กองทรัสต์ฯ ยังจัดให้มีการทำประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท (Property All Risks Insurance) การประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) และการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) รวมถึงประกันความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) เพื่อลดความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ และอุบัติเหตุ ที่อาจเกิดขึ้นได้

4.1.4 ความเสี่ยงจากการประกันภัย

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ แม้ว่ากองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินอย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทรัสต์อาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้นได้ หรือแม้ว่ากองทรัสต์สามารถจัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันภัยอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์จะได้รับ เช่น ความสูญเสียจากสงคราม หรือการก่อการร้าย เป็นต้น หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้ โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงินเมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทรัสต์อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ หรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อโดยตรงต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำประกันภัยด้านต่างๆ 3 ประเภท ดังนี้

1. การประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท (Property All Risks Insurance)
2. การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และ
3. การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance)

โดยในส่วนของ การประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผลประโยชน์แต่เพียงผู้เดียว โดยจะกำหนดวงเงินเอาประกันไม่ต่ำกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทน (Replacement Value) (ไม่รวมมูลค่าฐานราก) รวมถึงตกแต่งติดตั้งตึกต่าง ๆ ส่วนต่อเติม ส่วนปรับปรุงอาคาร งานระบบ ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจหรือให้บริการต่าง ๆ ของอาคาร ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ในรอบการประเมินล่าสุดก่อนที่จะมีการต่ออายุกรรมธรรม์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าการกำหนดวงเงินประกันไม่ต่ำกว่ามูลค่าทดแทน (Replacement Value) มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากมูลค่าทดแทนดังกล่าวน่าจะเพียงพอสำหรับการก่อสร้างโครงการใหม่หากเกิดความเสียหายกับโครงการทั้งหมด สำหรับการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) กองทรัสต์จะกำหนดวงเงินเอาประกันที่กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสมและเพียงพอในการชดเชยการสูญเสียรายได้ของกองทรัสต์ระหว่างการซ่อมแซมหรือก่อสร้างใหม่ โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผลประโยชน์แต่เพียงผู้เดียวภายใต้กรรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักดังกล่าว ในขณะที่การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก บุคคลที่สามที่ได้รับความเสียหายจะเป็นผู้รับผลประโยชน์ อันเนื่องจากการสูญเสียชีวิต บาดเจ็บ หรือเสียหายต่อทรัพย์สินภายในสถานที่ประกอบการ หรือเกิดขึ้นจากความบกพร่องของอาคารสถานที่ประกอบการ โดยจะกำหนดวงเงินประกันตามที่กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสม

4.1.5 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานและการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่ไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แผนนโยบาย และ/หรือคำสั่งของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น กองทรัสต์จึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามกฎระเบียบ หรือประกาศเกี่ยวกับมาตรฐานบัญชีที่มีผลบังคับใช้ หรือมีการปรับปรุงในอนาคตอยู่เสมอ และศึกษาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อกองทรัสต์ ตลอดจนการเตรียมความพร้อมเพื่อให้สามารถดำเนินการเป็นไปตามกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และลดผลกระทบในทางลบต่อกองทรัสต์ที่อาจเกิดขึ้นเมื่อมีการบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี

4.1.6 ความเสี่ยงจากการที่ราคาของหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้

หน่วยทรัสต์ SIRIPT ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าสภาวะการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ จะมีเสถียรภาพ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจลดลงภายหลังจากวันเริ่มทำการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ราคาดังกล่าวอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิ ผลการ

ดำเนินงานของกองทรัสต์ ความผันผวนของหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ และปริมาณการซื้อขายของหน่วยลงทุน เป็นต้น ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในราคาทุนของผู้ลงทุนแต่ละราย หรือในราคาตามมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

4.1.7 ความเสี่ยงจากการที่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับ หากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงที่กองทรัสต์จะได้รับในกรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปบางส่วนหรือทั้งหมดเพื่อการปรับโครงสร้างการลงทุนหรือการเลิกกองทรัสต์ โดยมูลค่าจากการประเมินอาจสูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าแท้จริงที่กองทรัสต์ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวได้ ทั้งนี้ หากราคาที่กองทรัสต์จะจำหน่ายทรัพย์สินในอนาคตต่ำกว่ามูลค่าที่กำหนดจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หรือต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุน จะทำให้กองทรัสต์มีผลขาดทุนจากการจำหน่ายทรัพย์สิน และอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อประโยชน์ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับ

อย่างไรก็ตาม หากมีการขายทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนหรือมีการยกเลิกกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามขั้นตอนให้เป็นไปตามกฎ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการจัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ และ/หรือจัดให้มีการประมูลราคาทรัพย์สินโดยผู้เสนอซื้อ ทั้งนี้เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์

4.1.8 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

เนื่องจากหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SIRIPRT เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ประเภทที่ไม่รับการไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากปริมาณและความถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ปริมาณความต้องการในการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในช่วงเวลาดังกล่าว ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์นี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

4.1.9 ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ในการขาย โอน หรือรับโอนสิทธิการเช่า หรือการขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ (ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อ หรือขาย หรือโอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ หรือโอน หรือรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน นอกจากนี้ ภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์ และ/หรือภาระภาษีและค่าธรรมเนียมของผู้ถือหุ้นทรัสต์สำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ และการได้รับเงินปันผลจากกองทรัสต์ในอนาคตอาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราหรือสิทธิพิเศษในปัจจุบัน ดังนั้น ผู้ถือหุ้นทรัสต์จึงอาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์ในอนาคต หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีและค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

4.1.10 ความเสี่ยงจากความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์จะพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้เช่าในการชำระค่าเช่า ความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่าง ๆ การแข่งขัน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาพทางการเมือง ซึ่งปัจจัยดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงิน สภาพคล่อง และรายได้ของกองทรัสต์

ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้ประมาณการไว้ หรือกองทรัสต์จะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในปีต่อ ๆ ไป

4.1.11 ความเสี่ยงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์อาจไม่เท่ากับราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์ฯ

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์ซึ่งจะปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หรือรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) อาจไม่ใช้ราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์ฯ เนื่องจากราคาที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ เช่น อุปสงค์และอุปทานของหลักทรัพย์ดังกล่าว การไหลเข้าของเงินลงทุนของนักลงทุนต่างประเทศ เป็นต้น

4.1.12 ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญา และ/หรือรับโอนสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นว่านี้ แม้กองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาด

ประโยชน์ และ/หรือค่าเช่าที่ชำระไปแล้วก็ตาม (แล้วแต่กรณี) แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว ทำให้กองทรัสต์อาจไม่ได้รับผลประโยชน์หรือบังคับการให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ตามข้อกำหนด หรือคู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชย เยียวยาต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

4.1.13 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ดำเนินการให้มีการกู้ยืมเงิน กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ย และความสามารถในการชำระหนี้ของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอ รวมถึงกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะมีความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยลดลง และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะใช้ความพยายามในการดำเนินการใด ๆ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น การป้องกันความเสี่ยงจากความเสี่ยงของอัตราดอกเบี้ย หรือการขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ในการดำเนินการใด ๆ ดังกล่าว กองทรัสต์จะคำนึงถึงข้อกำหนดตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

4.1.14 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมอาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายอย่างมีนัยสำคัญ ต่อกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมในอนาคต กองทรัสต์อาจมีภาระค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมายเพิ่มเติม หากฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และหากมีการปนเปื้อนหรือเกิดมลภาวะต่าง ๆ หรือหากไม่สามารถแก้ไขมลภาวะต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น อาจส่งผลให้กองทรัสต์มีความรับผิดชอบ หรืออาจส่งผลกระทบทางลบอย่างมีนัยสำคัญในการนำอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนออกให้เช่า และให้ใช้พื้นที่ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ในอนาคต

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมในช่วงเวลาหนึ่งอาจไม่สอดคล้องหรือเป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมในอีกช่วงเวลาหนึ่ง หากข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมเหล่านั้นมีการแก้ไขเพิ่มเติม ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อม การดำเนินการเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เป็นไปตาม หรือสอดคล้องกับข้อกำหนดทางกฎหมาย หรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม อาจเพิ่มภาระด้านค่าใช้จ่ายและส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ในอนาคต

ทั้งนี้ ที่ผ่านมาโครงการอาคารสิริบุญได้มีการดำเนินการตามมาตรฐานและกฎหมายควบคุมอาคารต่าง ๆ เช่น การระบายน้ำลงแหล่งบำบัดของสาธารณะตามที่ พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น และมีการติดตามและปรับปรุงอาคารให้ถูกต้องและเป็นไปตามกฎหมายและข้อบังคับ หรือหลักเกณฑ์เกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง

4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

4.2.1 ความเสี่ยงจากผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถด้านการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์

การบริหารจัดการกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพและประสบความสำเร็จตามเป้าหมายย่อมต้องอาศัยความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ และความชำนาญของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้กำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการกำหนดโครงสร้างแหล่งเงินทุน การบริหารจัดการกระแสเงินสดของกองทรัสต์ และการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ดังนั้น หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ให้ประสบความสำเร็จ หรือไม่สามารรถดำเนินการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างเหมาะสม อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ/หรือรายได้จากค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการฐานะทางการเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ และในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยจะดำเนินการด้วยความพยายามอย่างเต็มความสามารถ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดโดยรวมของกองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด จะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยดำเนินการจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมถึงการกำหนดนโยบายการจัดการผลประโยชน์และการประกอบธุรกิจของทรัสต์ดังกล่าวให้เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และหน้าที่ในการบริหารจัดการผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และจะว่าจ้างผู้ให้บริการภายนอกที่ได้รับมอบหมายให้เป็นผู้ดำเนินการ (Outsource) สำหรับงานซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินของโครงการอาคารสิริบุญ ภายใต้การบริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์มีผลใช้บังคับเป็นระยะเวลา 5 ปี นับแต่วันที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์มีผลใช้บังคับ และในกรณีที่สัญญาไม่ได้มีการตกลงเป็นประการอื่น ให้สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับต่อไปอีกระยะเวลาคราวละ 5 ปี นับแต่วันสิ้นสุดสัญญาแต่ละคราว จนกว่าจะเลิกสัญญา ซึ่งหากมีการยกเลิกสัญญาก่อนกำหนด หรือหากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรสำคัญของผู้จัดการกองทรัสต์ อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี กลไกในการแบ่งปันผลประโยชน์ตามโครงสร้างการจ่ายค่าตอบแทนการทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ จะกำหนดค่าธรรมเนียมที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่รับผิดชอบบริหารจัดการ ซึ่งจะเป็นแรงจูงใจในการบริหารพื้นที่เช่าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่รับผิดชอบบริหารจัดการเพื่อให้สามารถสร้างผลกำไรในระดับที่ดีอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานเปรียบเทียบแผนการดำเนินงาน ตลอดจนระยะเวลาตามสัญญา โดยจะมีการพิจารณาผลการดำเนินงานทุกปี และมีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในอย่างสม่ำเสมอ เพื่อสร้างความมั่นใจแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ใน

การว่าจ้างผู้ให้บริการภายนอกที่ได้รับมอบหมายให้เป็นผู้ดำเนินการ (Outsource) เพื่อทำหน้าที่ด้านการซ่อมแซมและบำรุงรักษา ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการพิจารณาคุณสมบัติต่าง ๆ โดยคำนึงถึงความเหมาะสมในด้านประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการดำเนินงานตามที่ได้รับมอบหมาย

อนึ่ง ความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ ในการดำเนินงานตามแผนการเพื่อสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ให้เป็นไปตามเป้าหมายนั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามแผนการเพื่อสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางหรือกำหนดไว้ หรือสามารถที่จะทำได้ภายในเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

ความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ SIRIPT ให้ประสบความสำเร็จขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งการได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของผู้จัดการกองทรัสต์ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้ หรือสามารถทำได้ภายในระยะเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม ทั้งนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการตามกลยุทธ์ให้ประสบผลสำเร็จ อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลัก ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์

อย่างไรก็ตาม กรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีความรู้ความสามารถ มีประสบการณ์บริหารอสังหาริมทรัพย์และการบริหารงานที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มาพอสมควร รวมทั้งมีคุณสมบัติตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด ดังนั้นผู้จัดการกองทรัสต์จึงน่าจะสามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ได้เป็นอย่างดี

4.2.3 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

สภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่มีผู้ประกอบการในตลาดอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น และความไม่แน่นอนของอุปสงค์ที่มีความต้องการที่เปลี่ยนแปลงตามยุคสมัย ทำให้การแข่งขันในตลาดอสังหาริมทรัพย์สูงขึ้น ส่งผลให้อุปทานของตลาดเพิ่มขึ้น และส่งผลให้ผลประโยชน์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดของอสังหาริมทรัพย์

อย่างไรก็ตาม โครงการอาคารสิริบุญ มีการปรับนโยบายให้แบ่งพื้นที่เช่าเพื่อรองรับตามความต้องการของอุปสงค์ในตลาดอสังหาริมทรัพย์ ทั้งยังตั้งอยู่ในทำเลที่ดี สะดวกต่อการเดินทางสาธารณะ และไม่ไกลจากพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) โครงการดังกล่าวจึงจะสามารถดึงดูดลูกค้าทั้งที่มีความต้องการเช่าพื้นที่ขนาดเล็กถึงขนาดใหญ่ได้ในระยะยาว

4.2.4 ความเสี่ยงที่เกิดจากผลกระทบต่อรายได้ของโครงการที่ลดลงเมื่อต้องมีการปรับปรุงอาคารครั้งใหญ่

อาคารสำนักงานให้เช่าจะต้องมีการบำรุงรักษา ซ่อมแซมและปรับปรุงให้มีอุปกรณ์และระบบที่สามารถอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าโดยสอดคล้องกับความพึงพอใจในการใช้งานพื้นที่เช่า เพื่อดึงดูดผู้เช่าอย่างต่อเนื่อง โดยปกติการปรับปรุงหรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินการของอาคารมากนัก ยกเว้นกรณีที่เป็นการปรับปรุงครั้งใหญ่ซึ่งเป็นการปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะภายนอกและภายในอาคาร หรือเป็นการเปลี่ยนงานระบบสำคัญของอาคาร ซึ่งจะดำเนินการตามระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสม และกองทรัสต์เห็นชอบ อย่างไรก็ตาม อาคารสิริบุญได้มีการวางแผนการบำรุงรักษา ซ่อมแซมและปรับปรุงประจำปีอย่างต่อเนื่อง มีการปรับปรุงอาคาร

ครั้งใหญ่ เมื่อปี 2554 – 2556 มีการเปลี่ยนระบบทำความเย็นและระบบบันไดเลื่อนเป็นระบบใหม่ในปีที่ผ่านมา ซึ่งช่วงเวลาที่มีการปรับปรุงระบบดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของโครงการ

ทั้งนี้ ปี 2569 กองทรัสต์ SIRIPT มีนโยบายกั้นเงินสำรองเพื่อการซ่อมแซม การบำรุงรักษา การปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ตามแผนที่กำหนดประจำปี 2569 จำนวน 51.38 ล้านบาท แบ่งเป็นงบกั้นเงินสำรองเพื่อการซ่อมแซม การบำรุงรักษา การปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ตามแผนที่กำหนดประจำปี 2568 ที่ยังไม่ได้ใช้จ่ายจำนวน 25.78 ล้านบาท และ นโยบายกั้นเงินสำรองเพื่อการซ่อมแซม การบำรุงรักษา การปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ตามแผนที่กำหนดประจำปี 2569 จำนวนอีก 25.60 ล้านบาท รวมเป็น 51.38 ล้านบาท ถึงแม้ว่า โครงการจะมีแผนการปรับปรุงขนาดใหญ่ แต่ส่วนหนึ่งเป็นการทำตามแผนที่กำหนดไว้ในปี 2568 แล้ว และกองทรัสต์ SIRIPT มีเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเพียงพอสนับสนุนการลงทุนดังกล่าว อีกทั้งแผนการปรับปรุงทั้งหมดเป็นโครงการที่ทำให้ทรัพย์สินหลักมีศักยภาพในการแข่งขันมากยิ่งขึ้น และจะช่วยสร้างความสามารถในการสร้างรายได้ และการทำกำไรในระยะยาว

4.2.5 ความเสี่ยงเรื่องเงินเก็บสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารครั้งใหญ่อาจไม่เพียงพอ

เพื่อให้อาคารมีความทันสมัย และสามารถดึงดูดผู้เช่าเข้ามาทำสัญญากับอาคารอย่างต่อเนื่อง ผู้จัดการกองทรัสต์จะทยอยเก็บสำรองค่าปรับปรุงภาพลักษณ์จากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์เป็นระยะ ๆ เพื่อให้กองทรัสต์มีเงินสำรองที่เพียงพอและเหมาะสม เมื่อมีการปรับปรุงอาคารขนาดใหญ่ที่อาจเกิดขึ้นหรือไม่ในอนาคต แต่อย่างไรก็ตาม เงินเก็บที่สำรองไว้อาจไม่เพียงพอสำหรับการปรับปรุงภาพลักษณ์เพื่อรักษาศักยภาพในการแข่งขัน ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงานของอาคาร และความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

อย่างไรก็ดี ปัจจุบันโครงการดังกล่าวยังไม่มีแผนสำหรับการปรับปรุงครั้งใหญ่ และหากมีเหตุการณ์จำเป็นหรือเงินสำรองไม่เพียงพอต่อการปรับปรุงครั้งใหญ่ในอนาคต ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม เช่น การกู้ยืมจากสถาบันการเงิน หรือการเพิ่มทุน เพื่อนำมาปรับปรุงภาพลักษณ์ของอาคารซึ่งคาดว่าจะช่วยลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้

4.2.6 ความเสี่ยงจากการถูกเวนคืนที่ดิน

กองทรัสต์ มีความเสี่ยงในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะรับโอนจากการแปลงสภาพโดยหน่วยงานของรัฐ ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะรับโอนจากการแปลงสภาพเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ ในกรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวมากกว่าหรือน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่ทรัสต์จะรับโอนจากการแปลงสภาพ ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของเงินปันผลและเงินคืนทุนจากการลงทุน

อย่างไรก็ดี จากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบกับหน่วยงานราชการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ สำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร การทางพิเศษแห่งประเทศไทย และการรถไฟฟ้ามหานครแห่งประเทศไทย ในส่วนของข้อมูลเท่าที่มีอยู่ในปัจจุบันที่สามารถตรวจสอบได้ในเบื้องต้น พบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่จะรับโอนจากการแปลงสภาพดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนของเส้นทางโครงการรถไฟฟ้าในอนาคต อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่

สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้น

4.2.7 ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่ารายใหญ่ย้ายออกจากพื้นที่ที่เช่าก่อนหรือเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่า

การจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเป็นลักษณะของการให้เช่าแก่ผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดยการทำสัญญาเช่าพื้นที่โครงการซึ่งมีระยะเวลาการเช่าไม่เกิน 3 ปี และคิดค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน สัญญาเช่าที่มีระยะเวลาการเช่าระยะสั้นอาจมีความเสี่ยงเมื่อผู้เช่าปฏิเสธที่จะเช่าต่อไป หรือหากผู้เช่าอาจปฏิบัติผิดสัญญา หรืออาจเกิดเหตุการณ์อื่นใดอันเป็นเหตุให้กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาได้ ในกรณีดังกล่าว แม้กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาหรือฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญา และ/หรือเรียกค่าเสียหายก็ตาม แต่เหตุผิดสัญญาของผู้เช่าอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์ หรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ และอาจทำให้กองทรัสต์ต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการใช้สิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยและเยียวยาต่อความเสียหายต่าง ๆ อีกทั้งผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล เช่น กองทรัสต์อาจได้รับค่าขาดประโยชน์จากการไม่ต่ออายุระยะเวลาการเช่าเพียง 3 ปีหรือน้อยกว่า

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์อาจหาทดแทนไม่ได้ หรือหากสามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้แต่อาจมีความล่าช้า หรือกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการตกลงกับผู้เช่าทรัพย์สินรายใหม่ โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าฉบับใหม่อาจด้อยกว่าเงื่อนไขเดิม รวมถึงค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับอาจน้อยกว่าจำนวนที่กองทรัสต์เคยได้ ซึ่งจะส่งผลต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์สูญเสียโอกาสในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง และส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ อันอาจทำให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยของกองทรัสต์ มีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

4.3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

4.3.1 มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SIRIPRT ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

โดยทั่วไป การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขันและสภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าข้อสมมติฐานที่วางไว้จะเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ ดังนั้นราคาของกองทรัสต์ SIRIPRT จะขายทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในอนาคต จึงอาจสูงหรือต่ำกว่ามูลค่าที่กำหนดโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินประเมินราคาหรือราคาที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์ SIRIPRT มีผลกำไรหรือขาดทุนจากการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อันจะมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ SIRIPRT ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้บริหารกองทรัสต์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ได้แก่ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) กฎเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแล และสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ SIRIPRT ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมาย ที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อกองทรัสต์ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ สถานะการเงิน ผลการดำเนินงาน ณ วันสิ้นปีบัญชีล่าสุด รวมถึงไม่มีข้อพิพาทใดที่กระทบต่อการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์บริหารอยู่อย่างมีนัยสำคัญ

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

-ไม่มี-