

ที่ BRRM-E-69-029

วันที่ 9 เมษายน 2569

เรื่อง การเปิดเผยรายงานข้อมูลของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กึ่งออฟฟิศ (BOFFICE) ประจำปี 2569

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กึ่งออฟฟิศ (BOFFICE)

- เอกสารแนบ
1. รายงานประจำปี 2568 สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 (แบบ QR-CODE)
 2. ข้อมูลเกี่ยวกับประวัติ ประสบการณ์ และการทำงานของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2569
 3. หลักเกณฑ์ในการส่งคำถามหรือข้อสงสัยเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับรายงานข้อมูลของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กึ่งออฟฟิศ (BOFFICE)
 4. แบบแจ้งเกี่ยวกับการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลสำหรับการสื่อสารสองทาง

ตามที่ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 33/2566 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ 12) ลงวันที่ 31 ตุลาคม 2566 ได้ยกเลิกเกณฑ์การจัดประชุมสามัญประจำปีและกำหนดให้ทรัสต์ จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของทรัสต์แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) ไม่ว่าจะด้วยวิธีพบปะผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยตรง หรือด้วยวิธีการอื่นใดภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของทรัสต์นั้น

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท กิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (“บริษัท” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กึ่งออฟฟิศ (“กองทรัสต์”) เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2569 จึงมีมติให้จัดการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) ประจำปี 2569 ผ่านการสื่อสารสองทางในรูปแบบรายงานข้อมูลฉบับนี้ (“รายงานข้อมูล”) (โดยรายงานข้อมูลฯ จะได้มีการส่งทางไปรษณีย์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีรายชื่อในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ในวันที่ 13 มีนาคม 2569 ซึ่งเป็นวันกำหนดรายชื่อผู้มีสิทธิได้รับรายงานข้อมูลฯ ของกองทรัสต์ (Record date))

โดยกองทรัสต์ได้เปิดโอกาสให้ท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์ใช้สิทธิในการเสนอวาระการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ประจำปี 2569 ล่วงหน้าระหว่างวันที่ 3 ธันวาคม 2568 ถึง วันที่ 5 มกราคม 2569 โดยมีการประชาสัมพันธ์และเผยแพร่ข้อมูลผ่านเว็บไซต์ของกองทรัสต์ และระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งปรากฏว่าไม่มีท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์ท่านใดเสนอวาระการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ประจำปี 2569 แต่อย่างใด

ดังนั้นผู้จัดการกองทรัสต์จึงดำเนินการกำหนดหัวข้อรายงานสำหรับการจัดการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) ประจำปี 2569 ผ่านการสื่อสารสองทางในรูปแบบรายงานข้อมูล ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้เผยแพร่รายงานข้อมูลฯ ผ่านทางเว็บไซต์ของกองทรัสต์ www.bofficereit.com ตั้งแต่วันที่ 9 เมษายน 2569 เพื่อรับทราบในเรื่องต่างๆ ดังต่อไปนี้

เรื่องที่ 1 รับทราบการจัดการกองทรัสต์ในเรื่องสำคัญและแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต

วัตถุประสงค์และเหตุผล

เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ประจำปี 2568 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีที่ผ่านมาแสดงดังรายละเอียดที่ปรากฏในรายงานประจำปี 2568 (แบบ QR-CODE) ตาม เอกสารแนบ 1 โดยมีสาระสำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ดังนี้

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน

ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ในปี 2568 อุปทานใหม่อาคารสำนักงานยังคงเข้าสู่ตลาดอย่างต่อเนื่อง ขณะที่อัตราการดูดซับพื้นที่สุทธิชะลอตัวลง บริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด คาดว่า ตลาดอาคารสำนักงานมีแนวโน้มจะเริ่มกลับมาสู่จุดสมดุลและฟื้นตัวขึ้นตั้งแต่ปี 2571 เป็นต้นไป หากอุปทานใหม่ที่เข้ามารายปีหลังจากนี้ต่ำกว่า 150,000 ตารางเมตร แต่ความต้องการพื้นที่สำนักงานของผู้เช่ายังคงมีความท้าทาย จากการแข่งขันที่รุนแรงขึ้นระหว่างอาคารสำนักงานเก่าและอาคารสำนักงานที่สร้างขึ้นเสร็จใหม่ ส่งผลให้เจ้าของอาคารจำเป็นต้องปรับเปลี่ยนกลยุทธ์เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขันที่สูงในตลาด อาทิเช่น ความยืดหยุ่นในการกำหนดค่าเช่า นำเสนอพื้นที่แบบตกแต่งเสร็จ (Fully Fitted) รวมทั้งการปรับปรุงอาคารให้ทันสมัยและยกระดับมาตรฐานอาคารให้ได้มาตรฐานสากล

อุปสงค์

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

อุปทาน

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 และอาคารบีทีเอส วิชั่นนารี ปาร์ค ซึ่งคอลลิเออร์สคาดว่า ในไตรมาสสุดท้ายของปี 2568 จะมีอุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานเข้าสู่ตลาดเพิ่มขึ้นประมาณ 130,000 ตารางเมตร ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ส่งผลให้พื้นที่ว่างโดยรวมเพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 1.40 ล้านตารางเมตร ทำให้ตลาดอาคารสำนักงานเผชิญกับการแข่งขันที่สูงขึ้นในระหว่างปี 2568 - ปี 2570

อัตราค่าเช่า

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

ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร โดยรวมมีแนวโน้มที่จะเผชิญกับแรงกดดันจากการปรับลดอัตราค่าเช่าโดยเฉพาะอย่างยิ่งอาคารสำนักงานเกรดเอที่มีอายุอาคารมาก มีแนวโน้มที่จะได้รับผลกระทบมากขึ้น เนื่องจากเจ้าของอาคารต้องแข่งขันกันเพื่อดึงดูดและรักษาผู้เช่า ท่ามกลางภาวะอุปทานที่เพิ่มขึ้น รวมถึงแนวโน้มการย้ายของผู้เช่าไปยังโครงการที่มีคุณภาพ และมีความทันสมัยด้านเทคโนโลยีสูงกว่า

การดำเนินงานของกองทรัสต์สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

การบริหารจัดการกองทรัสต์ในปี 2568 กองทรัสต์ได้ดำเนินแผนงานตามงบประมาณได้อย่างมีประสิทธิภาพ ถึงแม้ประเทศไทยจะประสบเหตุการณ์แผ่นดินไหวในเดือนมีนาคม 2568 ซึ่งส่งผลกระทบต่อการทำงานของหลายภาคธุรกิจ โดยเฉพาะภาคอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง แต่กองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ดำเนินการบริหารจัดการสถานการณ์หลังเกิดเหตุแผ่นดินไหวอย่างรวดเร็ว โดยเข้าตรวจสอบโครงสร้างอาคารทันที เพื่อประเมินความเสียหายและความปลอดภัยในการใช้งานพื้นที่ ซึ่งช่วยสร้างความเชื่อมั่นและสะท้อนถึงความมุ่งมั่นของกองทรัสต์ที่ให้ความสำคัญสูงสุดกับความปลอดภัยและคุณภาพชีวิตที่ดีของผู้ใช้อาคาร ส่งผลให้กองทรัสต์ยังคงสามารถรักษาผลการดำเนินงาน ณ สิ้นปี 2568 โดยมีอัตราค่าเช่าพื้นที่ของทั้ง 2 โครงการเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 84 ซึ่งมากกว่าอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงานเกรดเอในกรุงเทพมหานครที่เฉลี่ยร้อยละ 73 ทางด้านวินัยทางการเงิน กองทรัสต์ให้ความสำคัญกับการควบคุมค่าใช้จ่ายและการบริหารเงินสำรองอย่างมีประสิทธิภาพ โดยในปี 2568 ได้มีการชำระเงินกู้ยืมบางส่วนของกองทรัสต์แก่ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ในแต่ละไตรมาส เพื่อลดภาระต้นทุนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ รวมเป็นจำนวน 16 ล้านบาท

ในด้านการบริหารธุรกิจของกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการบริหารจัดการภายในอาคาร โดยมุ่งเน้นการเสริมสร้างและรักษาความสัมพันธ์กับผู้เช่า การรักษารฐานผู้เช่าเดิม รวมถึงการคัดเลือกผู้เช่ารายใหม่ที่มีความเหมาะสมกับโครงสร้างสัดส่วนผู้เช่าของอาคาร ตลอดจนการใช้งบประมาณด้านการบริหารจัดการอย่างเหมาะสม และสอดคล้องกับกลยุทธ์ของกองทรัสต์ เพื่อสนับสนุนการบริหารอาคารให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด

กองทรัสต์มุ่งเน้นการพัฒนาทรัพย์สินให้เป็นอาคารสีเขียว และส่งเสริมการใช้เทคโนโลยีที่ล้ำสมัยในการควบคุมและบริหารจัดการอาคาร เพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เพิ่มประสิทธิภาพและขีดความสามารถในการแข่งขันรองรับความต้องการของกลุ่มธุรกิจเทคโนโลยีและบริษัทชั้นนำระดับนานาชาติ ในปี 2568 กองทรัสต์จึงได้ดำเนินโครงการปรับปรุงพื้นที่รับรอง (Lobby) และพื้นที่ส่วนกลางของอาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ เพื่อเดินทางสู่การได้รับการรับรอง WELL Building Standard ในปี 2569 รวมถึงการพัฒนาทรัพย์สินในด้านอาคารอัจฉริยะ (SMART Building) อาทิ การพัฒนาระบบหน้าจอแสดงผลข้อมูลคุณภาพอากาศภายในอาคารแบบเรียลไทม์ (IAQ Dashboard) โดยบูรณาการร่วมกับการบริหารจัดการระบบจัดการอากาศแบบครบวงจร (HVAC) อย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อควบคุมอุณหภูมิและความชื้นให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม และการเข้า-ออกอาคารด้วยระบบสแกนใบหน้า อีกทั้งในปี 2568 ทรัพย์สินภายใต้การบริหารของกองทรัสต์ประสบความสำเร็จในการยกระดับมาตรฐานสู่ระดับสากล โดยอาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ได้รับการรับรองมาตรฐาน WiredScore และ SmartScore ในระดับ Gold ขณะที่อาคารภิรัช

ทาวเวอร์ แอท ไบเทค ได้รับการรับรอง WiredScore ในระดับ Gold เช่นเดียวกัน การได้รับรองมาตรฐานทั้งสองนี้ถือเป็นการตอกย้ำด้านนวัตกรรมอาคารอัจฉริยะ (Smart Building) ที่เปรียบพร้อมด้วยโครงสร้างพื้นฐานด้านดิจิทัลอันล้ำสมัย ซึ่งไม่เพียงแต่ช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันและการดึงดูดผู้เช่าชั้นนำ แต่ยังสร้างความมั่นใจในด้านเสถียรภาพของการเชื่อมต่อและการบริหารจัดการอาคารที่มีประสิทธิภาพสูงสุดอีกด้วย

ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มุ่งมั่นดำเนินธุรกิจอย่างปลอดภัย มีความรับผิดชอบต่อสังคม และคำนึงถึงสุขภาวะที่ดีของพนักงาน ผู้เช่า และผู้ใช้อาคาร เพื่อเสริมสร้างความเชื่อมั่นและภาพลักษณ์ที่ดีขององค์กรทั้งในระดับประเทศและสากล กองทรัสต์ได้กำหนดกรอบการดำเนินงานด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัยให้สอดคล้องกับบริบทองค์กร กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย องค์กรได้นำมาตรฐานระบบการจัดการอาชีวอนามัยและความปลอดภัย ISO 45001:2018 มาใช้เป็นแนวทางบริหารงานอย่างเป็นระบบ มีการกำหนดบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบที่ชัดเจน พร้อมส่งเสริมให้พนักงานและผู้เกี่ยวข้องมีความรู้และความเข้าใจในการปฏิบัติงานอย่างปลอดภัยและมีประสิทธิภาพ โดยมีกิจกรรมสนับสนุนที่เกี่ยวข้อง อาทิ จัดการอบรมและซ้อมปฏิบัติการเพื่อความปลอดภัยภายในอาคารประจำปี การตรวจสอบและทบทวนมาตรฐานด้านความปลอดภัยประจำปี และการวิเคราะห์สภาวะแวดล้อมในการทำงานประจำปี เป็นต้น

สรุปภาพรวมผลการดำเนินงานประจำปี 2568 อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์



ที่ตั้ง	ระหว่างซอยสุขุมวิท 35 และซอยสุขุมวิท 39 (เชื่อมต่อโดยตรงกับรถไฟฟ้า BTS สถานีพร้อมพงษ์ และศูนย์การค้า ดิ เอ็มควอเทียร์)
ระยะเวลาการลงทุน	ประมาณ 26 ปี 9 เดือน นับจากวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า โดยสิทธิการเช่าจะสิ้นสุดในวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2587
พื้นที่เช่าสุทธิ	49,123 ตารางเมตร
ราคาประเมินทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2568	6,289,000,000 บาท (ประเมินโดย บริษัท ซี.ไอ.ที.แอฟเพอรัล จำกัด)
มาตรฐานที่ได้รับ	WiredScore ระดับ Gold SmartScore ระดับ Gold
การปรับปรุงอาคาร	ปรับปรุงพื้นที่รับรอง (Lobby) และพื้นที่ส่วนกลางของอาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ มีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 86 โดยสัดส่วนของผู้เช่าแบ่งตามพื้นที่เช่า พบว่า กลุ่มธุรกิจพาณิชย์มีสัดส่วนผู้เช่ามากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 29.63 รองลงมา

เป็นกลุ่มธุรกิจสินค้าอุปโภคบริโภค อยู่ที่ย่อยละ 15.20 และมีอัตราค่าเช่าที่ผู้เช่ามีการทำสัญญาในปี 2568 อยู่ในช่วงประมาณ 980 – 1,400 บาท/ตารางเมตร/เดือน

สรุปภาพรวมผลการดำเนินงานประจำปี 2568 อาคารภัริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค



ที่ตั้ง	ถนนสุขุมวิทใกล้สี่แยกบางนา (เชื่อมต่อโดยตรงกับรถไฟฟ้า BTS สถานีบางนาและศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค)
ระยะเวลาการลงทุน	30 ปี นับจากวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า โดยสิทธิการเช่าจะสิ้นสุดในวันที่ 19 สิงหาคม พ.ศ. 2593
พื้นที่เช่าสุทธิ	32,072 ตารางเมตร
ราคาประเมินทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2568	2,699,000,000 บาท (ประเมินโดย บริษัท ซี.ไอ.ที.แอฟเพอรัล จำกัด)
มาตรฐานที่ได้รับ	WiredScore ระดับ Gold
การปรับปรุงอาคาร	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 อาคารภัริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค มีอัตราการเช่าพื้นที่ที่ย่อยละ 83 โดยสัดส่วนของผู้เช่าแบ่งตามพื้นที่เช่า พบว่า กลุ่มธุรกิจให้บริการมีสัดส่วนผู้เช่ามากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 36.35 รองลงมาเป็นกลุ่มธุรกิจสินค้าอุตสาหกรรม อยู่ที่ย่อยละ 19.89 และมีอัตราค่าเช่าที่ผู้เช่ามีการทำสัญญาในปี 2568 อยู่ในช่วงประมาณ 620 – 900 บาท/ตารางเมตร/เดือน

สรุปภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีจำนวนผู้เช่ารวมทั้งสิ้น 125 ราย แบ่งเป็นอาคารภัริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ จำนวน 80 รายและอาคารภัริชทาวเวอร์ แอท ไบเทค จำนวน 45 ราย โดยมีอายุสัญญาเช่าพื้นที่โครงการเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนักรวมทั้ง 2 อาคารอยู่ที่ 21.26 ปี

แนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต

สำหรับแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในปี 2569 กองทรัสต์ยังคงวางแผนกำหนดนโยบายและกลยุทธ์การดำเนินงานที่มุ่งเน้นการรักษาความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่า เพิ่มความยืดหยุ่นในเงื่อนไขเช่าพื้นที่ รวมถึงยกระดับการให้บริการ เพื่อเพิ่มความสามารถทางการแข่งขันในสภาวะที่ตลาดอาคารสำนักงานมีการแข่งขันสูง และยังมีแนวทางในการดำเนินงานที่สอดคล้องกับการพัฒนาด้านความยั่งยืนในมิติต่างๆ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดกับผู้มีส่วนได้เสียในทุกภาคส่วน โดยแบ่งออกเป็นหัวข้อสรุปได้ดังนี้

ด้านการพัฒนาศักยภาพทรัพย์สิน

- จากความมุ่งมั่นของกองทรัสต์ในการพัฒนาทรัพย์สินให้เป็นอาคารสีเขียว รวมถึงการส่งเสริมการใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัยในการควบคุมและบริหารจัดการอาคาร ในปี 2569 กองทรัสต์จึงได้วางแผนยื่นขอการรับรองมาตรฐาน LEED O+M (Operations and Maintenance) สำหรับทรัพย์สินทั้งสองอาคารของกองทรัสต์ เพื่อยกระดับประสิทธิภาพการดำเนินงาน การดูแลรักษาอาคารอย่างยั่งยืน และเสริมสร้างมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อมให้สอดคล้องกับหลักเกณฑ์สากล
- กองทรัสต์มีแผนยกระดับประสิทธิภาพการบริหารจัดการพลังงานของอาคาร โดยการศึกษาความเป็นไปได้ในการนำระบบอัจฉริยะมาประยุกต์ใช้ เพื่อเพิ่มความเสถียรและความแม่นยำในการจัดการพลังงาน ซึ่งอาจช่วยลดการใช้พลังงานและต้นทุนการดำเนินงานในอนาคต

ด้านการให้บริการและรักษาความสัมพันธ์กับผู้เช่า

- จัดทำการศึกษาประเมินคะแนนความพึงพอใจและความภักดีของผู้เช่าผ่านแบบประเมิน Net Promoter Score (NPS) ซึ่งเป็นดัชนีสากลที่ใช้วัดระดับความตั้งใจของลูกค้าในการแนะนำผลิตภัณฑ์หรือบริการของกองทรัสต์ให้แก่ผู้อื่น โดยข้อมูลที่ได้รับจากผลการประเมิน NPS ช่วยให้กองทรัสต์สามารถระบุจุดแข็งและประเด็นที่ควรพัฒนาได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งการประเมิน NPS อย่างต่อเนื่องช่วยให้กองทรัสต์สามารถติดตามแนวโน้มความพึงพอใจของผู้เช่า เปรียบเทียบผลลัพธ์กับมาตรฐานในธุรกิจเดียวกัน และนำข้อมูลมาใช้สนับสนุนการวางแผนเชิงกลยุทธ์และการพัฒนาการให้บริการ ทั้งนี้ กระบวนการดังกล่าวสะท้อนถึงความมุ่งมั่นของกองทรัสต์ในการยกระดับคุณภาพการให้บริการ สร้างความสัมพันธ์ที่ยั่งยืนกับลูกค้า และเสริมสร้างความเป็นเลิศด้านการดำเนินงานตามแนวคิดการดำเนินธุรกิจที่คำนึงถึงผู้เช่าเป็นสำคัญ
- กองทรัสต์ยังคงให้ความสำคัญกับการสร้างและพัฒนาความสัมพันธ์กับผู้เช่าอย่างต่อเนื่อง ผ่านการจัดกิจกรรมที่หลากหลายภายในอาคารและพื้นที่โดยรอบ เพื่อส่งเสริมบรรยากาศที่เอื้อต่อการทำงานและการใช้ชีวิตของผู้เช่า โดยกองทรัสต์มุ่งเน้นกิจกรรมที่สอดคล้องกับแนวทางด้านความยั่งยืน (Sustainability) เป็นหลัก ไม่ว่าจะเป็นกิจกรรมด้านสิ่งแวดล้อม การส่งเสริมสุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดี (Well-being) รวมถึงกิจกรรมที่สนับสนุนชุมชนโดยรอบ

ด้านการกำกับดูแลกองทรัสต์

- กองทรัสต์ได้เริ่มดำเนินการประเมินความเสี่ยงด้านความยั่งยืนตั้งแต่ปี 2568 และในปี 2569 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้วางแผนพัฒนากรอบการประเมินความเสี่ยงให้มีความครบถ้วนและสอดคล้องกับมาตรฐานการรายงานข้อมูลความยั่งยืนในระดับสากลมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้เพื่อยกระดับความโปร่งใสในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้มีส่วนได้เสีย และเพื่อใช้เป็นพื้นฐานในการวางแผนบริหารจัดการและรับมือกับความเสี่ยงสำคัญในด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตอย่างมีประสิทธิภาพ
- บริษัท กิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กิรัชออฟฟิศ ได้ประกาศเจตนารมณ์เข้าร่วมโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (CAC) เพื่อยืนยันถึงความมุ่งมั่นในการดำเนินงานด้วยหลักธรรมาภิบาล ความโปร่งใส และความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกภาคส่วน การเข้าร่วมโครงการดังกล่าวสะท้อนถึงความตั้งใจในการยกระดับมาตรฐานการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติที่ได้รับการยอมรับในระดับประเทศ พร้อมทั้งเสริมสร้างวัฒนธรรมองค์กรที่ยึดมั่นในความซื่อสัตย์สุจริต

การกั้นเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้

- โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีหนี้สินที่เป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 2,204 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 22.84 ของทรัพย์สินรวม ทั้งนี้กองทรัสต์มีภาระหน้าที่ในการชำระคืนเงินกู้ยืมตามภาระผูกพันตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ฉบับลงวันที่ 28 ตุลาคม 2567 รวมถึงการพิจารณาทยอยคืนเงินกู้ยืมในส่วนของเงินต้นอย่างเหมาะสมเพื่อเสริมความมั่นคงทางการเงินของกองทรัสต์ในระยะยาวอย่างยั่งยืน และลดความเสี่ยงทางการเงินด้านการรีไฟแนนซ์ภาระหนี้สินของกองทรัสต์ โดยเฉพาะในธุรกิจอาคารสำนักงานที่มีความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย และเพื่อรองรับภาวะอัตราดอกเบี้ยและวัฏจักรตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่อาจมีความผันแปรในอนาคต ผู้จัดการกองทรัสต์จึงพิจารณากั้นเงินสำรองเพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืมก่อนการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ในแต่ละปีบัญชี โดยเฉลี่ยตลอดอายุของทั้ง 2 โครงการที่เหลือของกองทรัสต์ ซึ่งในปี 2569 ผู้จัดการกองทรัสต์จะกั้นสำรองเงินเพื่อการชำระหนี้จากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์สำหรับรอบปีบัญชี 2569 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2569 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569 จำนวนไม่เกิน 108.43 ล้านบาท

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

การรายงานผลการดำเนินงานประจำปี 2568 ตามที่ปรากฏในรายงานประจำปี 2568 จัดทำขึ้นอย่างถูกต้องและเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์

เรื่องที่ 2 รับทราบฐานะการเงินและผลการดำเนินงานประจำปี 2568 ของกองทรัสต์

วัตถุประสงค์และเหตุผล

งบการเงินสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ได้ผ่านการตรวจสอบและรับรองโดยนางสาวพิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4521 ซึ่งสังกัด บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด และคณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการจัดทำและนำเสนอของงบการเงินถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) จึงได้อนุมัติงบการเงินดังกล่าวเมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2569 โดยรายละเอียดงบการเงินปรากฏในรายงานประจำปี 2568 ตามเอกสารแนบ 1

ทั้งนี้ ข้อมูลทางการเงินที่แสดงในงบการเงินดังกล่าวสามารถสรุปได้ดังตารางข้างท้าย

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย: บาท)

ผลดำเนินงาน	2568	2567
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	8,981,365,690	9,051,002,351
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	555,814,610	564,185,470
สินทรัพย์อื่น	114,401,435	104,973,460
รวมสินทรัพย์	9,651,581,735	9,720,161,281
หนี้สิน		

(หน่วย: บาท)

ผลดำเนินงาน	2568	2567
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,200,545,494	2,214,754,529
หนี้สินอื่น	339,037,930	312,050,596
รวมหนี้สิน	2,539,583,424	2,526,805,125
สินทรัพย์สุทธิ	7,111,998,311	7,193,356,156
สินทรัพย์สุทธิ		
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	6,426,349,254	6,426,349,254
ส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์	574,180,632	574,180,632
กำไรสะสม	111,468,425	192,826,270
สินทรัพย์สุทธิ	7,111,998,311	7,193,356,156
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.6385	9.7487
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ สิ้นปี (หน่วย)	737,872,074	737,872,074

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิลดลงจำนวน 81.36 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.13 เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เป็นผลสืบเนื่องมาจากในระหว่างปี 2568 กองทรัสต์มีผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ลดลงโดยผู้ประเมินราคาอิสระ และกองทรัสต์ได้มีการบันทึกรายการที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายลงทุน (CAPEX) ให้สอดคล้องกับแนวทางปฏิบัติทางบัญชีในปัจจุบัน

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย: บาท)

ผลดำเนินงาน	2568	2567
รายได้		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	876,887,247	894,881,561
รายได้ดอกเบี้ย	820,046	997,188
รายได้อื่น	20,433,812	-
รวมรายได้	898,141,105	895,878,749
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	178,063,384	178,689,061
ค่าธรรมเนียม	103,297,093	104,626,180
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	124,423,630	99,260,796
รวมค่าใช้จ่าย	405,784,107	382,576,037
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	492,356,998	513,302,712
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	9,042,427	11,773,657
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(118,266,799)	(60,761,104)

(หน่วย: บาท)

ผลดำเนินงาน	2568	2567
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	383,132,626	464,315,265

ในปี 2568 กองทรัสต์มีรายได้รวมเพิ่มขึ้นจำนวน 2.26 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.25 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันกับปี 2567 ซึ่งสาเหตุหลักมาจากรายได้อื่นจากการประมาณการค่าสินไหมทดแทนบางส่วนของงานซ่อมแซมอาคารที่ได้รับจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 จากบริษัทประกันภัยจำนวน 20.43 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.28

มีค่าใช้จ่ายรวมเพิ่มขึ้น 23.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.07 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันกับปี 2567 ซึ่งส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายอื่นๆ เพิ่มขึ้นจำนวน 27.31 คิดเป็นร้อยละ 350.43 ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายของการซ่อมแซมอาคารที่ได้รับความเสียหายจากเหตุการณ์แผ่นดินไหว โดยงานซ่อมแซมส่วนใหญ่ได้ดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้ว รองลงมาเป็นการเพิ่มขึ้นจากค่านายหน้าอสังหาริมทรัพย์จากการเติมเต็มพื้นที่ว่างของทั้ง 2 อาคาร อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์สามารถลดต้นทุนทางการเงินได้จำนวน 2.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.35 จากการทยอยชำระคืนเงินกู้ก่อนกำหนดประจำทุกไตรมาสในปี 2568

มีขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 57.51 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 94.64 เมื่อเทียบกับปี 2567 ซึ่งผลขาดทุนดังกล่าวเกิดจากผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ลดลงโดยผู้ประเมินราคาอิสระ และการบันทึกการค่าใช้จ่ายลงทุน (CAPEX) ให้สอดคล้องกับแนวทางปฏิบัติทางบัญชีในปัจจุบัน โดยส่วนใหญ่มาจากเงินลงทุนของโครงการปรับปรุงคุณภาพอาคารกรีซทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ซึ่งโครงการดังกล่าวได้เปิดให้ผู้เช่าอาคารเข้าใช้บริการอย่างเป็นทางการตั้งแต่ช่วงปลายปี 2568 เป็นต้นมา

จากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวข้างต้น จึงทำให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานลดลงจำนวน 81.18 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.48 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันกับปีก่อน

งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย: บาท)

ผลดำเนินงาน	2568	2567
เงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	545,083,452	577,184,234
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(560,953,505)	(575,468,543)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(15,870,053)	1,715,691
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	64,750,793	63,035,102
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	48,880,740	64,750,793

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงจำนวน 15.87 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 รายการสำคัญในงบกระแสเงินสดมีดังนี้

กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 545.08 ล้านบาท ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2567 สาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมอาคารที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้รับความคุ้มครองภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (IAR) ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างขั้นตอนการเรียกร้องค่าสินไหมทดแทน และมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 560.95 ล้านบาท ซึ่งใช้ไปในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 464.49 ล้านบาท

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

งบการเงินสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ของกองทรัสต์ได้จัดทำขึ้นอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอตามแนวปฏิบัติทางบัญชี และผ่านการตรวจสอบและรับรองจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

เรื่องที่ 3 รับทราบการจ่ายเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ สำหรับรอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

วัตถุประสงค์และเหตุผล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น 737,872,074 หน่วยทรัสต์ โดยมีทุนจดทะเบียนรวม 6,426,349,254 บาท กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยจะจ่ายประโยชน์ตอบแทน ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี

ซึ่งผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวน 383.13 ล้านบาท ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 442.80 ล้านบาท หรือ 0.6001 บาทต่อหน่วยทรัสต์ คิดเป็นร้อยละ 115.57 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว โดยสามารถสรุปรายละเอียดได้ดังนี้

วันที่อนุมัติ	วันที่จ่ายประโยชน์ตอบแทน	ประเภท	จำนวนเงิน (บาทต่อหน่วย)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	รอบผลการดำเนินงาน
14 พฤษภาคม 2568	13 มิถุนายน 2568	เงินประโยชน์ตอบแทน	0.1550	114.37	1 มกราคม – 31 มีนาคม 2568
8 สิงหาคม 2568	5 กันยายน 2568	เงินประโยชน์ตอบแทน	0.1515	111.79	1 เมษายน – 30 มิถุนายน 2568
12 พฤศจิกายน 2568	12 ธันวาคม 2568	เงินประโยชน์ตอบแทน	0.1468	108.32	1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 2568
26 กุมภาพันธ์ 2569	27 มีนาคม 2569	เงินประโยชน์ตอบแทน	0.1468	108.32	1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 2568
รวมทั้งสิ้น			0.6001	442.80	

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สำหรับรอบบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุนชำระแล้วที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต.

เรื่องที่ 4 รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีประจำปี 2569

วัตถุประสงค์และเหตุผล

บริษัทได้พิจารณาและอนุมัติให้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2569 โดยมีรายชื่อของผู้สอบบัญชีดังนี้

1. นางสาวพิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4521 ลงนามในงบการเงินไตรมาสที่ 2 ปี 2567 ของ BOFFICE เป็นต้นมา และ/ หรือ
2. นางสาวรสพร เดชอาคม ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5659 (ไม่เคยเป็นผู้ลงลายมือชื่อในงบการเงินของกองทรัสต์) และ/ หรือ
3. นางสาววิไลพร เชาว์วิวัฒน์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 9309 (ไม่เคยเป็นผู้ลงลายมือชื่อในงบการเงินของกองทรัสต์) และ/ หรือ

โดยกำหนดให้ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตคนใดคนหนึ่งข้างต้นเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่อการเงินของกองทรัสต์ได้ และในกรณีที่ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตคนใดคนหนึ่งดังกล่าวไม่สามารถปฏิบัติงานได้ให้บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตท่านอื่นของบริษัททำหน้าที่ตรวจสอบบัญชีและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์แทนผู้สอบบัญชีดังกล่าวข้างต้น ทั้งนี้ รายละเอียดประวัติ และประสบการณ์การทำงานของผู้สอบบัญชีปรากฏตามเอกสารแนบ 2

สำหรับค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีประจำปี 2569 มีจำนวน 1,260,000 บาท (หนึ่งล้านสองแสนหกหมื่นบาทถ้วน) ไม่รวม out-of-pocket ซึ่งมีรายละเอียดย้อนหลัง 2 ปีดังนี้

(หน่วย: บาท)

ปีที่ตรวจสอบและรับรองงบการเงิน	ค่าตอบแทน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2569 (ปีที่พิจารณาทราบ)	1,260,000
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	1,260,000

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. โดยได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างเหมาะสม มีความรู้และความเชี่ยวชาญในการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์และไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียกับกองทรัสต์ ส่งผลให้มีความเป็นอิสระต่อการทำหน้าที่ บริษัทจึงเห็นสมควรแต่งตั้งบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีประจำปี 2569 ของกองทรัสต์ โดยมีค่าตอบแทนจำนวน 1,260,000 บาท (หนึ่งล้านสองแสนหกหมื่นบาทถ้วน) ไม่รวม out-of-pocket

จากการรายงานข้อมูล ของกองทรัสต์ดังกล่าวข้างต้น ท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถส่งคำถาม หรือข้อสงสัย เพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับรายงานข้อมูล ได้ตั้งแต่วันที่ 10 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 24 เมษายน 2569 โดยหลักเกณฑ์ในการส่งคำถามหรือข้อสงสัยเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับรายงานข้อมูล ของกองทรัสต์ มีรายละเอียดตามที่ปรากฏในเอกสารแนบ 3 โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะรวบรวม และกลั่นกรองคำถามและข้อสงสัยที่ได้รับจากท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการจัดทำสรุปประเด็นสาระสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบ และเผยแพร่ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของกองทรัสต์ ภายใน 14 วันนับแต่วันที่ 24 เมษายน 2569 ซึ่งเป็นวันครบกำหนดระยะเวลาสอบถามข้อมูล

หากท่านมีข้อสงสัย หรือ คำถามเกี่ยวกับการการสื่อสารสองทางประจำปี 2569 หรือหลักเกณฑ์ในการส่งคำถาม หรือข้อสงสัย สามารถสอบถามได้ที่ บริษัท ภิรัช รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด โทร. 02-261-0170 ในวันและเวลาทำการ

จึงขอเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวจันทราภรณ์ จัน)

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท ภิรัช รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์