



รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2569
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินการบินกรุงเทพ (BAREIT)
วันพฤหัสบดีที่ 9 เมษายน 2569 เวลา 10.00 น.
โดยประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM)

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2569 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินการบินกรุงเทพ (กองทรัสต์ BAREIT หรือกองทรัสต์) จัดขึ้นเมื่อวันที่ 9 เมษายน 2569 เวลา 10.00 น. ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) ซึ่งมีการถ่ายทอดสดจากห้องประชุมของสำนักงาน เลขที่ 99 หมู่ 14 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

นางสาวสีพภัทร ลีฬหวนิช กรรมการผู้จัดการ บริษัท กรุงเทพ รีทแมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (ผู้จัดการกองทรัสต์หรือบริษัทฯ) ได้แจ้งที่ประชุมทราบว่าการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2569 เป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยดำเนินการผ่านระบบการประชุมของบริษัท โอเจ อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นผู้ให้บริการระบบควบคุมการประชุมที่ดำเนินการตามข้อกำหนดด้านความมั่นคงปลอดภัยที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยได้จัดส่งคู่มือวิธีการใช้งานระบบการประชุม E-AGM พร้อมกับชื่อผู้ใช้ (User name) และรหัสผ่าน (Password) ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ได้ลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมทางอีเมล (E-Mail) ล่วงหน้าก่อนวันที่จัดการประชุมแล้ว ผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะที่เข้าร่วมประชุม สามารถรับชมการถ่ายทอดสดได้ตลอดระยะเวลาการประชุม หากมีข้อขัดข้องทางเทคนิคในการใช้ระบบ สามารถแจ้งที่โทรศัพท์หมายเลข 02-079-1811 ตลอดระยะเวลาการประชุม

คณะกรรมการบริษัท ผู้แทนจากทรัสต์ ผู้สอบบัญชีที่เข้าร่วมประชุม ซึ่งมีรายชื่อดังต่อไปนี้

กรรมการผู้เข้าร่วมประชุม

- | | |
|----------------------------|----------------------------------|
| 1) นายศรีภพ สารสาส | ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ |
| 2) นายสมบุญ กิติญาณทรัพย์ | กรรมการอิสระ |
| 3) นายอนวัช ลีละวัฒน์วัฒนา | กรรมการ |
| 4) นางสาวสีพภัทร ลีฬหวนิช | กรรมการผู้จัดการ/เลขาธิการบริษัท |

ผู้แทนทรัสต์

- | | |
|-------------------------|---|
| 1) นางสาวสุนิดา มีชูกุล | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด |
|-------------------------|---|

ผู้แทนผู้สอบบัญชี

- | | |
|-----------------------------|---------------------------------------|
| 1) นางสาวสุชาดา ตันติโอฬาร | หุ้นส่วน บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด |
| 2) นางสาววรรษยา ตันตีสันติก | ผู้จัดการ บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด |

นายศรีภพ สารสาส ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ บริษัท กรุงเทพ รีทแอนด์แอสเสท จำกัด เป็นประธานในที่ประชุม ได้กล่าวเปิดการประชุมว่า ปี 2568 ภาวะอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวโดยรวมของ ประเทศไทยปรับตัวลดลงกว่าร้อยละ 7.00 เมื่อเทียบกับข้อมูลในปี 2567 อันเป็นผลจากปัจจัยหลายประการ เช่น ภาวะเศรษฐกิจโลก ผลกระทบจากความขัดแย้งในหลายภูมิภาค อย่างไรก็ตามเกาะสมุขยังคงเป็น จุดหมายปลายทางที่ได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวทั่วโลก กองทรัสต์ได้รับรายงานจากบริษัท กรุงเทพ บริหารสนาามบิน จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าดำเนินงานโครงการสนาามบินสมุขว่า เมื่อเทียบกับข้อมูลปี 2567 แล้ว ปี 2568 สนาามบินสมุขยังมีการเติบโตทั้งในส่วนองจำนวนผู้โดยสารและจำนวนเที่ยวบิน โดยมีจำนวน ผู้โดยสารขาออกที่มาใช้บริการอยู่ที่ 1.51 ล้านคน หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.04 และมีจำนวนเที่ยวบินขาเข้า ให้บริการที่ 16,814 เที่ยวบินหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.59 ตามลำดับ ซึ่งนับเป็นปัจจัยบวกต่อการดำเนินงาน และผลประกอบการองกองทรัสต์ BAREIT

นอกจากนี้ในปีที่ผ่านมา บริษัท กรุงเทพบริหารสนาามบิน จำกัด (ผู้เช่าดำเนินงาน) ได้รับโอน ใบรับรองการดำเนินงานสนาามบินสาธารณะ(สนาามบินสมุข) จากสำนักงานการบินพลเรือนแห่งประเทศไทย เป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยใบรับรองการดำเนินงานสนาามบินสาธารณะ มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 จนถึงวันที่ 21 สิงหาคม 2575

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เรายังคงมุ่งมั่นในการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้อยู่ภายใต้นโยบายการ ลงทุน และดูแลให้มีการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า รวมทั้งติดตามสถานการณ์การท่องเที่ยว และปัจจัย อื่นที่ีจะมีผลกระทบต่ออย่างใกล้ชิดต่อไป

ประธานที่ประชุม ได้มอบหมายให้กรรมการผู้จัดการองผู้จัดการกองทรัสต์ ดำเนินการประชุมและ รายงานรายละเอียดในวาระต่างๆ ตามที่กำหนดในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

กรรมการผู้จัดการแจ้งต่อที่ประชุมว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิ เข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ประจำปี 2569 (Record Date) ในวันที่ 6 มีนาคม 2569 ซึ่งตาม ทะเบียนปรากฏรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์จำนวนทั้งสิ้น 4,971 ราย รวมจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้ว ทั้งหมดจำนวน 1,033,000,000 หน่วย ทั้งนี้สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดว่า ในการประชุมสามัญผู้ถือ หน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ถ้ามี) มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 ราย หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีจำนวนหน่วยทรัสต์นับรวมกัน ได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ประจำปี 2569 มีผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าร่วมประชุมผ่านสื่อ อิเล็กทรอนิกส์ด้วยตนเอง จำนวน 2 ราย เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ 16,300 หน่วย และโดยการมอบฉันทะ แทนผู้ถือหุ้นทรัสต์จำนวน 159 ราย เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ 530,308,462 หน่วย รวมจำนวนผู้ถือ หน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมทั้งสิ้น 161 ราย รวมจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด 530,324,762 หน่วย หรือคิด เป็นร้อยละ 51.34 ของหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ครบเป็นองค์ประชุม ตามที่กำหนดในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเสนอวาระการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าตามหลักเกณฑ์ที่ได้เปิดเผยไว้ในเว็บไซต์ของกองทรัสต์ตั้งแต่วันที่ 20 มกราคม 2569 ถึงวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2569 แต่ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดเสนอเรื่องเพื่อบรรจุเป็นวาระการประชุมในครั้งนี้ และผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 7 วัน ซึ่งเป็นไปตามเกณฑ์การส่งเอกสารสำหรับการประชุมสามัญประจำปี เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้มีเวลาพิจารณาเอกสารล่วงหน้าก่อนวันประชุมอย่างเพียงพอ และเนื่องจากวาระการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำปี 2569 ทั้ง 5 วาระเป็นวาระเพื่อทราบทั้งหมด ซึ่งไม่มีการลงคะแนนใดๆ จึงขอไม่ชี้แจงต่อที่ประชุมถึงสิทธิในการออกเสียงและวิธีปฏิบัติในการออกเสียงลงคะแนน

การแสดงความความคิดเห็นหรือมีข้อสอบถามในระหว่างการประชุม ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะที่เข้าร่วมประชุม สามารถพิมพ์และส่งข้อความผ่านเมนู Q&A ในระบบ โดยแจ้งชื่อ-นามสกุล พร้อมระบุว่าเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง หรือเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใด ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในการบันทึกรายงานการประชุม ทั้งนี้ขอให้เสนอเนื้อหาที่กระชับและตรงประเด็นกับวาระการประชุม หากประสงค์จะแสดงความเห็นหรือข้อสอบถามในเรื่องอื่น ขอให้เสนอในวาระสุดท้าย และกรณีที่มีข้อคิดเห็นหรือข้อสอบถามเป็นจำนวนมาก เพื่อให้การประชุมเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเพื่อรักษาเวลาในการประชุม ผู้จัดการกองทรัสต์จะเรียงชี้แจงและเผยแพร่รายละเอียดในรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์และเว็บไซต์กองทรัสต์ที่ www.BAREIT.co.th ภายใน 14 วัน นับจากวันที่ประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ปี 2569

การประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ มีวาระที่กำหนดในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดังนี้

วาระที่ 1 รับทราบผลการดำเนินงานในรอบปี 2568

เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กองทรัสต์ได้นำส่งรายงานผลการดำเนินงาน ปี 2568 ตามที่แสดงไว้ในรายงานและงบการเงิน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ในรูปแบบ QR Code ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ซึ่งจัดส่งพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยคณะกรรมการบริษัทฯ ได้พิจารณาผลการดำเนินงาน ปี 2568 และเห็นควรนำเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ปี 2569 เพื่อรับทราบ

กรรมการผู้จัดการรายงานว่ กองทรัสต์ BAREIT มีสัดส่วนการลงทุนทางตรงในสิทธิการเช่าสนามบิน สมุย ในอัตราร้อยละ 100 โดยมีมูลค่าการลงทุนเท่ากับ 14,300.00 ล้านบาท และกองทรัสต์ได้ให้เช่าช่วงสนามบินสมุยแก่บริษัท กรุงเทพบริหารสนามบิน จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท การบินกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)) ซึ่งเป็นผู้บริหารสนามบินและเป็นผู้เช่าเพียงรายเดียว ดังนั้นโครงสร้างรายได้ของกองทรัสต์จะมาจากค่าเช่าเป็นหลัก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 14,514.36 ล้านบาท และหนี้สินรวม 4,154.80 ล้านบาท หนี้สินส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน โดยมีอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม คิดเป็นร้อยละ 28.56 ทั้งนี้เป็นไปตามข้อกำหนดการกู้ยืมเงินในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งกำหนดว่าในกรณีที่ไม่มีมาตรการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ และมีกำไรสะสมที่ 389.85 ล้านบาท

กองทรัสต์มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) เท่ากับ 10,359.56 ล้านบาท หรือคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิ ต่อหน่วยเท่ากับ 10.0286 บาท โดยมีราคาต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Price/NAV) ที่ 1.0271 เท่า

สำหรับข้อมูลสถิติปี 2568 พบว่าสนามบินสมุยยังคงมีการเติบโตทั้งในส่วนของจำนวนผู้โดยสาร และจำนวนเที่ยวบิน โดยในปี 2568 มีจำนวนผู้โดยสารขาออกจำนวน 1,513,627 คน เมื่อเทียบกับปี 2567 มีจำนวนผู้โดยสารเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.04 สำหรับจำนวนเที่ยวบินขาเข้า มีการเพิ่มขึ้นในทิศทางเดียวกัน โดยมีจำนวน 16,814 เที่ยวบิน เพิ่มขึ้นกว่าร้อยละ 11.59 เมื่อเทียบกับปี 2567

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์มีความใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า โดยมีรายได้รวม 1,192.47 ล้านบาท และมีค่าใช้จ่ายรวม 305.12 ล้านบาท ทำให้กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิที่ 887.35 ล้านบาท เมื่อหักรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิธรรมของเงินลงทุนระหว่างงวดจากการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ จำนวน 4.69 ล้านบาท จึงทำให้ ปี 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 882.66 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.78 เมื่อเทียบกับปี 2567

กรรมการผู้จัดการ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้มอบฉันทะสอบถามและแสดงความคิดเห็น โดยมีคุณสมบัติ กุลสถิตพร อาสาพิทักษ์สิทธิผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย สอบถามดังนี้

1. หากเกิดภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวจนกระทบต่อจำนวนนักท่องเที่ยวอย่างรุนแรง กองทรัสต์มีมาตรการบริหารความเสี่ยงอย่างไรเพื่อให้มั่นใจว่าผู้เข้าดำเนินงาน จะยังคงมีความสามารถในการจ่ายค่าเช่าตามสัญญาได้ครบถ้วนตลอดอายุสัญญา

กรรมการผู้จัดการ ได้เรียนตอบข้อซักถามว่าตั้งแต่ช่วงปลายเดือนกุมภาพันธ์ 2569 ที่เกิดเหตุการณ์ความขัดแย้งในตะวันออกกลาง กองทรัสต์ มีการติดตามผลการดำเนินงานของผู้เข้าดำเนินงานอย่างใกล้ชิด จนถึงปัจจุบันนี้ ยังไม่มีรายงานผลกระทบที่มีนัยสำคัญทั้งในส่วนของจำนวนผู้โดยสารและจำนวนเที่ยวบิน นอกจากนี้บริษัท กรุงเทพบริหารสนามบิน จำกัด (ผู้เข้าดำเนินงาน) ได้วางหลักประกันการเช่าครอบคลุมค่าเช่า รวม 6 เดือน หากมีเหตุการณ์ที่ส่งผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่า ก็สามารถนำหลักประกันการเช่ามาใช้จ่ายชำระค่าเช่าได้

2. กองทรัสต์จะมีแผนเข้าลงทุนในสินทรัพย์สนามบินหรือโครงสร้างพื้นฐานอื่นใดเพิ่มเติมหรือไม่

กรรมการผู้จัดการ ได้ชี้แจงว่า บมจ.การบินกรุงเทพ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์สนามบิน 3 แห่ง ประกอบด้วย สนามบินสมุย สนามบินตราดและสนามบินสุโขทัย ได้ให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ตลอดระยะเวลาการเช่า คือ 25 ปี สำหรับสนามบินสมุย และตลอดระยะเวลา 10 ปี นับตั้งแต่วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ สำหรับสนามบินตราดและสนามบินสุโขทัย โดยในปัจจุบัน บมจ.การบินกรุงเทพ อยู่ระหว่างการปรับปรุงสนามบินสมุยและสนามบินตราด ซึ่งอาจจะใช้เวลา 2-3 ปีในการดำเนินการจนแล้วเสร็จ อย่างไรก็ตามผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาศักยภาพของทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนว่ามีความศักยภาพที่ดีสามารถสร้างรายได้ที่ดีและสม่ำเสมอ มีความเหมาะสมเพียงพอในการตัดสินใจเข้าลงทุน

เมื่อไม่มีคำถามและข้อคิดเห็นเพิ่มเติม จึงขอให้ที่ประชุมพิจารณารับทราบผลการดำเนินงานในรอบปี 2568 ของกองทรัสต์ BAREIT และเนื่องจากเป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงคะแนนเสียง

ที่ประชุมรับทราบผลการดำเนินงานในรอบปี 2568 ของกองทรัสต์ BAREIT โดยไม่มีการลงคะแนนเสียง

วาระที่ 2 รับทราบรายงานและงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

รายงานและงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ได้จัดทำตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ผ่านการตรวจสอบและรับรองโดยผู้สอบบัญชีจาก บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด และนำเสนอให้ทรัสต์รับทราบแล้ว รายละเอียดปรากฏตามรายงานประจำปี 2568 ในรูปแบบ QR Code ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ซึ่งจัดส่งไปพร้อมหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณารายงานและงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และเห็นควรนำเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อรับทราบ ดังนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567
รายได้จากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	1,138.69	1,139.90
รายได้สัญญาให้บริการ	52.50	52.50
รายได้ดอกเบี้ย	1.28	1.75
รวมรายได้	1,192.47	1,194.15
ค่าใช้จ่ายงานบริการตามสัญญาบริการระยะยาว	50.00	50.00
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น	50.31	50.76
ต้นทุนทางการเงิน	204.81	244.91
รวมค่าใช้จ่าย	305.12	345.67
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	887.35	848.48
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุน	(4.69)	(6.10)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	882.66	842.37

งบแสดงฐานะทางการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ณ 31 ธันวาคม 2568	ณ 31 ธันวาคม 2567
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	14,164.00	14,200.00
เงินฝากธนาคาร/เงินลงทุน	246.76	296.88
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	97.50	95.00
สินทรัพย์อื่น	6.10	6.20
รวมสินทรัพย์	14,514.36	14,598.08
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4,144.84	4,303.01
หนี้สินอื่น	9.96	13.46
รวมหนี้สิน	4,154.80	4,316.47
สินทรัพย์สุทธิ	10,359.56	10,281.60

รายการ	ณ 31 ธันวาคม 2568	ณ 31 ธันวาคม 2567
กำไรสะสม	389.85	311.90
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.0286	9.9531

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	887.35	848.47
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(4.68)	(6.10)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	882.66	842.37
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นลงทุน	(804.71)	(758.22)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	77.95	84.15
สินทรัพย์สุทธิต้นปี	10,281.60	10,197.45
สินทรัพย์สุทธิปลายปี	10,359.56	10,281.60

งบกระแสเงินสด

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	1,117.73	1,092.12
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(1,167.85)	(1,022.43)
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น(ลดลง) สุทธิ	(50.12)	69.69
เงินฝากธนาคาร ต้นปี	271.55	201.85
เงินฝากธนาคาร ปลายปี	221.43	271.55

สำหรับปี 2568 กองทรัสต์มีรายได้รวม 1,192.47 ล้านบาท รายได้หลักของกองทรัสต์มาจาก รายได้ค่าเช่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,138.69 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 95.49 ของรายได้รวมทั้งหมด ในขณะที่กองทรัสต์ มีค่าใช้จ่ายรวม 305.12 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายหลัก คือ ต้นทุนทางการเงิน จำนวน 204.81 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 67.12 ของค่าใช้จ่ายรวมทั้งหมด ทำให้กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 887.35 ล้านบาทและมีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 4.69 ล้านบาท จึงมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 882.66 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับระหว่างปี 2567 และ 2568 ค่าใช้จ่ายในส่วนของต้นทุนทางการเงินลดลงกว่า 40.10 ล้านบาท เป็นผลมาจากการเจรจาปรับลดอัตราดอกเบี้ยตามสัญญากู้เงินรวมทั้งการประกาศลดของอัตราดอกเบี้ยของธนาคารพาณิชย์ในปี 2568

งบแสดงฐานะทางการเงิน ในส่วนของสินทรัพย์รวม รายการหลักคือเงินลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์จำนวน 14,164.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 97.58 ของสินทรัพย์รวมทั้งหมด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 14,514.36 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวมในปี 2567 จะมีมูลค่าลดลงประมาณ 83.72 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าและรายการเงินฝากธนาคาร ในส่วนของหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวน 4,154.80 ล้านบาท หนี้สินส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 4,144.84 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 99.69 ของหนี้สินรวมทั้งหมด โดยหนี้สินรวมลดลงจากปี 2567 ประมาณ 161.67 ล้านบาท จากการจ่ายชำระคืนภาระเงินต้นธนาคาร ดังนั้น ปี 2568 กองทรัสต์ จึงมีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ที่ 10,359.56 ล้านบาท คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.0286 บาท

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ แสดงข้อมูลที่กองทรัสต์ มีกำไรจากการดำเนินงาน จำนวน 887.35 ล้านบาท มีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 4.68 ล้านบาท และมีการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนรวม 4 ครั้ง รวมเป็นเงิน 804.71 ล้านบาท จึงทำให้มีสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีมูลค่าเท่ากับ 10,359.56 ล้านบาท

งบกระแสเงินสด แสดงรายการเงินสดสุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 1,117.73 ล้านบาท และเงินสดใช้ไปในกิจกรรมการจัดหาเงินจำนวน 1,167.85 ล้านบาท จึงทำให้มีเงินสดลดลงระหว่างงวดจำนวน 50.12 ล้านบาท ทำให้เงินฝากธนาคาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีจำนวนเท่ากับ 221.43 ล้านบาท

กรรมการผู้จัดการ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้มอบฉันทะสอบถามและแสดงความคิดเห็น เมื่อไม่มีคำถามและข้อคิดเห็นเพิ่มเติม จึงขอให้ที่ประชุมพิจารณารับทราบรายงานและงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ของกองทรัสต์ BAREIT และเนื่องจากเป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงคะแนนเสียง

ที่ประชุมรับทราบรายงานและงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ของกองทรัสต์ BAREIT โดยไม่มีการลงคะแนนเสียง

วาระที่ 3 รับทราบการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

กองทรัสต์ BAREIT มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจ่ายประโยชน์ตอบแทนไม่เกิน 4 ครั้ง ต่อรอบปีบัญชี ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการซ่อมแซม การคืนเงินกู้ เป็นต้น รวมทั้งได้พิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทุน/กองทรัสต์ให้เหมาะสม ตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำส่งข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือการลดทุนไปยังทรัสต์เพื่อขอความเห็นชอบก่อนที่จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือการลดทุน

สำหรับผลการดำเนินงานปี 2568 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ เท่ากับ 887.35 ล้านบาท และมีการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวม 4 ครั้ง รวม 0.7900 บาทต่อหน่วยหรือจำนวน 816.07 ล้านบาท บาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

รอบผลประกอบการ	วันจ่ายเงินประโยชน์ ตอบแทน	เงินประโยชน์ตอบแทน	
		บาทต่อหน่วย	ล้านบาท
1 มกราคม – 31 มีนาคม 2568	22 พฤษภาคม 2568	0.1950	201.43
1 เมษายน – 30 มิถุนายน 2568	21 สิงหาคม 2568	0.1950	201.43
1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 2568	19 พฤศจิกายน 2568	0.2000	206.60
1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 2568	20 มีนาคม 2569	0.2000	206.60

คณะกรรมการบริษัท มีความเห็นว่าการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ จึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำปี 2569 รับทราบ

กรรมการผู้จัดการ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้มอบฉันทะสอบถามและแสดงความคิดเห็น เมื่อไม่มีคำถามและข้อคิดเห็นเพิ่มเติม จึงขอให้ที่ประชุมรับทราบการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และเนื่องจากเป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงคะแนนเสียง

ที่ประชุมรับทราบการจ่ายประโยชน์ตอบแทน สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยไม่มีการลงคะแนนเสียง

วาระที่ 4 รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้พิจารณาและอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2569 โดยการกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีประจำปี 2569 เป็นจำนวนเงิน 1,020,000 บาท ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่นที่เบิกตามจริง เช่น ค่าสำเนาเอกสาร ค่าเดินทาง เป็นต้น (Out-of-Pocket Expenses) รวมทั้งไม่มีค่าบริการอื่น (Non – Audit Fee) ซึ่งค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีประจำปี 2569 เป็นอัตราค่าตอบแทนเดียวกันกับปี 2568

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัดและผู้สอบบัญชีที่เสนอแต่งตั้งเป็นผู้สอบบัญชี เป็นบริษัท ที่ได้ความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มีมาตรฐานการทำงานที่ดี มีความรู้และความเชี่ยวชาญในการตรวจสอบและแสดงความคิดเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ นอกจากนี้ยังไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียกับกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้ถือหน่วยรายใหญ่ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องในลักษณะที่จะมีผลกระทบต่อปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระแต่อย่างใด

โดยแต่งตั้งผู้สอบบัญชี จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด คนใดคนหนึ่งเป็นผู้ทำการตรวจสอบ และแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ ดังนี้

รายชื่อผู้สอบบัญชี	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	จำนวนปีที่เป็นผู้สอบบัญชี ของกองทรัสต์
1.นางสาวสุชาดา ตันติโอฬาร หรือ	เลขที่ 7138	4 ปี (ปี 2565-2568)
2.นายกิตติ เตชะเกษมบัณฑิตย์ หรือ	เลขที่ 9151	-
3.นางสาววิไลพร เชาววิวัฒน์กุล	เลขที่ 9309	-

กรรมการผู้จัดการ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้มอบฉันทะสอบถามและแสดงความคิดเห็น เมื่อไม่มีคำถามและข้อคิดเห็นเพิ่มเติม จึงขอให้ที่ประชุมพิจารณารับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี และเนื่องจากเป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงคะแนนเสียง

ที่ประชุมรับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2569 โดยไม่มีการลงคะแนนเสียง

วาระที่ 5 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเสนอวาระการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าตามหลักเกณฑ์ที่ได้เปิดเผยไว้ในเว็บไซต์ของกองทรัสต์ ตั้งแต่วันที่ 20 มกราคม 2569 ถึงวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2569 แต่ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดเสนอเรื่องเพื่อบรรจุวาระการประชุมเพิ่มเติมในการประชุมครั้งนี้ ดังนั้นกรรมการผู้จัดการ จึงเชิญผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้มอบฉันทะได้สอบถาม แสดงความคิดเห็นและเสนอวาระเพิ่มเติม

เมื่อไม่มีคำถาม ข้อคิดเห็นและการเสนอวาระเพิ่มเติม ประธานในที่ประชุม จึงกล่าวขอบคุณผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้รับมอบฉันทะ และผู้เข้าร่วมประชุมทุกท่าน และปิดการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2569 ของกองทรัสต์ BAREIT ในเวลา 10.40 น.

ขอแสดงความนับถือ

(นายศรียพ สารสาส)

ประธานที่ประชุม

บริษัท กรุงเทพ รีทแมนเนจเมนท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสนามบินการบินกรุงเทพ