ALLY REIT

นโยบายการบริหารความเสี่ยงและกรอบการบริหารความเสี่ยงขององค์กร (Risk Management Policy and ERM Framework)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

ALLY REIT

บริษัท อัลไล รีท แมนเนจเมนท์ จำกัดในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ตระหนักถึงหน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยยึดหลักการของความยั่งยืนในการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยคำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงภายใต้กรอบการบริหารความเสี่ยงขององค์กรซึ่งถือเป็นองค์ประกอบที่สำคัญของการก้าวไปสู่ระบบการกำกับดูแลกิจการที่ดี พร้อมทั้งการสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับผู้ที่เกี่ยวข้อง โดยเชื่อว่าการบริหารความเสี่ยงองค์กรเป็นกระบวนการที่ช่วยให้ ทั้งบริษัทและกองทรัสต์ภายใต้การบริหาร สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ ตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมทางธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพ มีความคงทน เสริมสร้างความเชื่อมั่นและสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ผู้เกี่ยวข้อง เพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันในตลาดที่ซับซ้อนขึ้น ในขณะเดียวกันก็ลดอุปสรรคที่อาจจะเกิดขึ้นต่อผลการปฏิบัติงาน และชื่อเสียงขององค์กร ด้วยเช่นกัน

บริษัทจึงกำหนดนโยบายในการบริหารความเสี่ยง โดยครอบคลุม ทั้งระดับบริษัทและกองทรัสต์ ดังนี้

นิยาม

บริษัท	**หมายถึง บริษัท อัลไล รีท แมนเนจเมนท์ จำกัด**
กองทรัสต์	**หมายถึง ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล**
ความเสี่ยง (Risk)	**หมายถึง โอกาส/เหตุการณ์ที่มีความไม่แน่นอน หรือสิ่งที่ทำให้แผนงานหรือการดำเนินการอยู่ในปัจจุบันไม่บรรลุวัตถุประสงค์/เป้าหมายที่กำหนดไว้ โดยก่อให้เกิดผลกระทบหรือความเสียหายต่อองค์กรในที่สุด ทั้งในแง่ของผลกระทบที่เป็นตัวเงินได้หรือผลกระทบที่มีต่อภาพลักษณ์และชื่อเสียงองค์กร**
การบริหารความเสี่ยงองค์กร (Enterprise Risk Management)	**หมายถึง กระบวนการที่ปฏิบัติโดยคณะกรรมการ ผู้บริหาร และบุคลากรทุกคนในองค์กร เพื่อช่วยในการกำหนดกลยุทธ์และดำเนินงาน โดยกระบวนการบริหารความเสี่ยงได้รับการออกแบบเพื่อให้สามารถบ่งชี้เหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้นและมีผลกระทบต่อองค์กร และสามารถจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่องค์กรยอมรับ เพื่อให้ได้รับความมั่นใจอย่างสมเหตุสมผล ในการบรรลุวัตถุประสงค์ที่องค์กรกำหนดไว้**

นโยบายในการบริหารความเสี่ยงของบริษัทและกองทรัสต์

- กำหนดให้การบริหารความเสี่ยงเป็นความรับผิดชอบของพนักงานในทุกระดับชั้นที่ต้องตระหนักถึงความเสี่ยงที่มีในการปฏิบัติงานในหน่วยงานของตนและองค์กร โดยให้ความสำคัญในการบริหารความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ให้อยู่ในระดับที่เพียงพอและเหมาะสม
- ให้มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงองค์กรที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ตามแนวปฏิบัติสากล COSO ERM โดยครอบคลุมถึงกระบวนการบริหารความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ และความเสี่ยงที่กระทบต่อความยั่งยืนจากประเด็นด้านสิ่งแวดล้อม สังคมและธรรมาภิบาล (ESG Risk) ทั้งนี้ เพื่อให้การบริหารจัดการความเสี่ยงของบริษัทและกองทรัสต์ มีประสิทธิภาพ เกิดการพัฒนา และมีการปฏิบัติงานด้านการบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กรในทิศทางเดียวกัน โดยนำระบบการบริหารความเสี่ยงมาเป็นส่วนหนึ่งในการตัดสินใจ การวางแผนกลยุทธ์ แผนงาน และการดำเนินงานที่ดีอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการมุ่งเน้นให้บรรลุวัตถุประสงค์ เป้าหมาย วิสัยทัศน์ พันธกิจ กลยุทธ์ที่กำหนดไว้ เพื่อสร้างความเป็นเลิศในการปฏิบัติงานและเสริมสร้างความเชื่อมั่นของผู้เกี่ยวข้อง
- มีการกำหนดแนวทางป้องกันและบรรเทาความเสี่ยงจากการดำเนินงานของบริษัทและกองทรัสต์ เพื่อหลีกเลี่ยงความเสียหาย หรือความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้น รวมถึงการติดตามและประเมินผลการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ
- มีการรายงานการบริหารความเสี่ยงให้ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารรับทราบได้โดยตรง รวมถึง คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน และ/หรือ คณะกรรมการบริษัท

กรอบการบริหารความเสี่ยงขององค์กร

บริษัทกำหนดกระบวนการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้ขั้นตอนและวิธีการในการบริหารความเสี่ยงเป็นไปอย่างมีระบบและเป็นไปในทิศทางเดียวกันทั่วทั้งองค์กร โดยมีขั้นตอนสำคัญของกระบวนการบริหารความเสี่ยงองค์กร ประกอบด้วย 8 ขั้นตอน ดังนี้

- **สภาพแวดล้อมภายในองค์กร (Internal Environment)**
- **การกำหนดวัตถุประสงค์ (Objective Setting)**
- **การบ่งชี้เหตุการณ์ (Event Identification)**
- **การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)**
- **การตอบสนองความเสี่ยง (Risk Response)**
- **กิจกรรมการควบคุม (Control Activities)**
- **ข้อมูลและการติดต่อสื่อสาร (Information and Communication)**
- **การติดตาม (Monitoring)**

1. สภาพแวดล้อมภายในองค์กร (Internal Environment)

สภาพแวดล้อมภายในองค์กรเป็นพื้นฐานที่สำคัญสำหรับการบริหารความเสี่ยง ซึ่งมีอิทธิพลต่อการกำหนดกลยุทธ์และเป้าหมายขององค์กร การกำหนดกิจกรรม การบ่งชี้ ประเมิน และจัดการความเสี่ยง

สภาพแวดล้อมภายในองค์กร หมายถึง ปัจจัยต่าง ๆ เช่น จริยธรรม วิธีการทำงานของผู้บริหารและบุคลากร รูปแบบการจัดการของฝ่ายบริหารและวิธีการมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบ ผู้บริหารต้องมีการกำหนดส่วนร่วมกับพนักงานในองค์กร ส่งผลให้มีการสร้างจิตสำนึก การตระหนักและรับรู้เรื่องความเสี่ยง และการควบคุมแก่พนักงานทุกคนในองค์กร

2. การกำหนดวัตถุประสงค์ (Objective Setting)

องค์กรควรมีการกำหนดวัตถุประสงค์ทางธุรกิจที่ชัดเจน เพื่อให้มั่นใจว่าวัตถุประสงค์ที่กำหนดมีความสอดคล้องกับเป้าหมายเชิงกลยุทธ์และความเสี่ยงที่องค์กรยอมรับได้ โดยการบริหารจัดการให้อยู่ในกรอบของ Risk Appetite และ Risk Tolerance

3. การบ่งชี้เหตุการณ์ (Event Identification)

ในกระบวนการบ่งชี้เหตุการณ์ ควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงทุกด้านที่อาจเกิดขึ้น เช่น ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ การเงิน บุคลากร กฎหมาย การปฏิบัติงาน การสื่อสาร ระบบงาน สิ่งแวดล้อม ความสัมพันธ์ระหว่างเหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้น แหล่งความเสี่ยงจากทั้งสภาพแวดล้อมภายในและภายนอกองค์กร

สภาพแวดล้อมภายในองค์กร *เป็นสิ่งต่างๆ ที่อยู่ภายในองค์กรและมีอิทธิพลต่อเป้าหมายขององค์กร*	**สภาพแวดล้อมภายนอกองค์กร** *เป็นองค์ประกอบต่างๆ ที่อยู่ภายนอกองค์กรซึ่งมีอิทธิพลต่อวัตถุประสงค์/เป้าหมายขององค์กร*
▪ ขีดความสามารถขององค์กร ในแง่ของทรัพยากรและความรู้ เช่น เงินทุน เวลา บุคลากร กระบวนการ ระบบและเทคโนโลยี ▪ ระบบสารสนเทศ การส่งผ่านข้อมูล (Data Flow) และกระบวนการตัดสินใจที่เป็นทางการและไม่เป็นทางการ ▪ ผู้มีส่วนได้เสียภายในองค์กร ▪ นโยบาย วัตถุประสงค์และกลยุทธ์องค์กร ▪ การรับรู้ คุณค่าและวัฒนธรรมองค์กร ▪ มาตรฐานที่พัฒนาโดยองค์กร ▪ โครงสร้าง เช่น ระบบการจัดการ บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบ	▪ วัฒนธรรม การเมือง กฎหมาย ข้อบังคับ การเงิน เทคโนโลยี เศรษฐกิจ สภาพแวดล้อมในการแข่งขันทั้งภายในประเทศและต่างประเทศ ▪ ตัวขับเคลื่อนและแนวโน้มที่ส่งผลกระทบต่อวัตถุประสงค์ขององค์กร ▪ การยอมรับและคุณค่าของผู้มีส่วนได้เสียภายนอก

การระบุเหตุการณ์อาจดำเนินการโดยการสัมภาษณ์ผู้บริหารระดับสูงหรือฝ่ายงานที่รับผิดชอบในแผนงานหรือการดำเนินการนั้น และรวบรวมประเด็นความเสี่ยงสำคัญที่ได้รับความสนใจหรือเป็นประเด็นที่กังวล เพื่อนำมาจัดทำภาพรวมความเสี่ยงขององค์กร (Corporate Risk Profile)

ทั้งนี้บริษัทได้จำแนกประเภทของความเสี่ยงออกเป็น 4 ประเภท ได้แก่

ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk)	ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดแผนกลยุทธ์ แผนการดำเนินงาน และการนำแผนดังกล่าวไปปฏิบัติอย่างไม่เหมาะสม นอกจากนี้ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ยังรวมถึงการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยภายนอกและปัจจัยภายใน อันส่งผลกระทบต่อการกำหนดกลยุทธ์ หรือการดำเนินงานเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ เป้าหมาย และแนวทางการดำเนินงานขององค์กร
ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน (Operational Risk)	ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับปฏิบัติงานของแต่ละและกระบวนการหรือกิจกรรมภายในองค์กร รวมทั้งความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการข้อมูลด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ และข้อมูลความรู้ต่าง ๆ เพื่อให้การปฏิบัติงานบรรลุเป้าหมายที่กำหนด ซึ่งความเสี่ยงด้านปฏิบัติการจะส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของกระบวนการทำงาน และการบรรลุวัตถุประสงค์หลักขององค์กรในภาพรวม
ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk)	ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทางการเงิน โดยอาจเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากปัจจัยภายใน เช่น การบริหารจัดการด้านสภาพคล่อง ด้านเครดิต ด้านเงินทุน หรือจากปัจจัยภายนอก เช่น การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยน หรือความเสี่ยงที่คู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ตกลงไว้ อันส่งผลกระทบต่อการดำรงอยู่ รวมถึงผลให้เกิดความเสียหายต่อองค์กร
ความเสี่ยง ไม่ปฏิบัติตามกฎระเบียบ และข้อบังคับ (Compliance Risk)	ความเสี่ยงที่เกิดจากการไม่ปฏิบัติตามกฎระเบียบ และข้อบังคับ ที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานกำกับดูแล เช่น สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เป็นต้น รวมทั้งความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของกลุ่มตลาดหลักทรัพย์ฯ ตลอดจนความเสี่ยงจากการที่ไม่สามารถปฏิบัติตามนโยบายและวิธีการปฏิบัติงานที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนดขึ้น ซึ่งเมื่อมีความเสี่ยงด้านนี้เกิดขึ้น จะส่งผลกระทบต่อชื่อเสียงและภาพลักษณ์ขององค์กรโดยรวม

ALLY REIT

4. การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)

สำหรับการประเมินความเสี่ยงเป็นขั้นตอนที่ต้องดำเนินการต่อจากการระบุความเสี่ยง โดยการประเมินความเสี่ยง ประกอบด้วย 2 กระบวนการหลัก **ตามหลักการประเมินตามลำดับความสำคัญของความเสี่ยง (Risk-Based Method)**

โอกาสที่จะเกิดเหตุการณ์ความเสี่ยง (Likelihood) ระดับของโอกาสที่จะเกิดความเสี่ยงและระดับของความเสียหาย แบ่งเป็น 5 ระดับ และ **ระดับของความเสียหาย (Impact)** ระดับของความเสียหายจากเหตุการณ์ความเสี่ยง แบ่งเป็น 5 ระดับเช่นกัน
โดยจะมีการประเมินในรูปแบบ **Risk Heat Map** เพื่อจัดลำดับความสำคัญและวางแผนสำหรับมาตรการสำหรับการดำเนินการในการตอบสนองต่อความเสี่ยงในลำดับถัดไป

RISK HEAT MAP	โอกาสที่จะเกิดเหตุการณ์ความเสี่ยง (Likelihood)				
ระดับของความเสียหาย (Impact)	ปานกลาง (Medium)	ปานกลาง (Medium)	สูง (High)	สูง (High)	สูง (High)
	ปานกลาง (Medium)	ปานกลาง (Medium)	ปานกลาง (Medium)	สูง (High)	สูง (High)
	ต่ำ (Low)	ปานกลาง (Medium)	ปานกลาง (Medium)	ปานกลาง (Medium)	สูง (High)
	ต่ำ (Low)	ต่ำ (Low)	ปานกลาง (Medium)	ปานกลาง (Medium)	ปานกลาง (Medium)
	ต่ำ (Low)	ต่ำ (Low)	ต่ำ (Low)	ปานกลาง (Medium)	ปานกลาง (Medium)

5. การตอบสนองความเสี่ยง (Risk Response)

การกำหนดแผนจัดการความเสี่ยงจะมีการนำเสนอแผนจัดการความเสี่ยงที่จะดำเนินการต่อที่ประชุมคณะผู้บริหารเพื่อพิจารณาและขออนุมัติการจัดสรรทรัพยากรที่จำเป็นต้องใช้ดำเนินการ (ถ้ามี) โดยในการจัดการความเสี่ยงที่เหมาะสมที่สุดจะคำนึงถึงความเสี่ยงที่ยอมรับได้ (Risk Appetite) กับต้นทุนที่เกิดขึ้นเปรียบเทียบกับประโยชน์ที่จะได้รับ รวมถึงข้อกฎหมายและข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับความรับผิดชอบต่อสังคม

ทั้งนี้ ระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ คือ ระดับความเสี่ยงที่องค์กร ยอมรับได้ โดยองค์กรสามารถดำเนินธุรกิจและบรรลุเป้าหมายวัตถุประสงค์ที่วางไว้

แนวทางในการจัดการความเสี่ยง

การหลีกเลี่ยง (Avoid)	เป็นการดำเนินการเพื่อหลีกเลี่ยงเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดความเสี่ยง มักใช้ในกรณีที่ความเสี่ยงมีผลรุนแรงสูง ไม่สามารถหาวิธีขจัด/จัดการให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้
การร่วมจัดการหรือถ่ายโอน (Share / Transfer)	เป็นการร่วมหรือถ่ายโอนความเสี่ยงทั้งหมดหรือบางส่วนไปยังบุคคล/หน่วยงานภายนอกองค์กร เพื่อช่วยแบ่งเบาความเสี่ยงแทน เช่น การซื้อกรมธรรม์ประกันภัย
การลด (Reduce)	เป็นการจัดการมาตรการเพื่อลดโอกาสการเกิดเหตุการณ์ความเสี่ยง หรือลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น ให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ เช่น การเตรียมแผนฉุกเฉิน (Contingency plan)
การยอมรับ (Accept)	ความเสี่ยงที่เหลืออยู่ในปัจจุบันในระดับที่ยอมรับได้ โดยไม่ต้องดำเนินการใดๆ เพื่อลดโอกาสหรือผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นอีก มักใช้กับความเสี่ยงที่มีต้นทุนของการจัดการสูงไม่คุ้มกับประโยชน์ที่ได้รับ

ALLY REIT

6. กิจกรรมการควบคุม (Control Activities)

กิจกรรมการควบคุม คือ นโยบายและกระบวนการปฏิบัติงาน เพื่อให้มั่นใจว่าการจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่สามารถยอมรับได้ เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดผลกระทบต่อเป้าหมายขององค์กร เนื่องจากแต่ละองค์กรมีการกำหนดวัตถุประสงค์และเหตุการณ์นำไปสู่ความเสี่ยง จึงต้องมีกิจกรรมการควบคุมซึ่งมีปัจจัยแตกต่างกัน ซึ่งอาจแบ่งได้เป็น 4 ประเภท คือ

การควบคุมเพื่อการป้องกัน (Preventive Control)	เป็นวิธีการควบคุมที่กำหนดขึ้นเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดความเสี่ยงและข้อผิดพลาดตั้งแต่แรก
การควบคุมเพื่อการตรวจสอบ (Detective Control)	เป็นวิธีการควบคุมเพื่อให้ค้นพบข้อผิดพลาดที่ได้เกิดขึ้นแล้ว
การควบคุมโดยการชี้แนะ (Directive Control)	เป็นวิธีการควบคุมที่ส่งเสริมหรือกระตุ้นให้เกิดความสำเร็จตาม
การควบคุมเพื่อการแก้ไข (Corrective Control)	เป็นวิธีการควบคุมที่กำหนดขึ้นเพื่อแก้ไขข้อผิดพลาดที่เกิดขึ้น และป้องกันไม่ให้เกิดซ้ำอีกในอนาคต

7. ข้อมูลและการติดต่อสื่อสาร (Information and Communication)

สารสนเทศเป็นสิ่งจำเป็นสำหรับองค์กรในการบ่งชี้ ประเมิน และจัดการความเสี่ยง ข้อมูลสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับองค์กรทั้งจากแหล่งข้อมูลภายในและภายนอกองค์กรได้รับการบันทึกและสื่อสารไปยังบุคลากรในองค์กรอย่างเหมาะสมทั้งในด้านรูปแบบและเวลา เพื่อให้ปฏิบัติงานตามหน้าที่และความรับผิดชอบ รวมถึงการรายงานการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้ทุกคนในองค์กรได้รับทราบถึงความเสี่ยงที่เกิดขึ้น และผลของการบริหารจัดการความเสี่ยงเหล่านั้น
การสื่อสารที่มีประสิทธิภาพควรคลอบคลุมถึงการสื่อสารจากระดับบนลงล่าง , ระดับจากล่างไปสู่บน และการสื่อสารระหว่างหน่วยงาน

8. การติดตาม (Monitoring)

กระบวนการบริหารความเสี่ยงที่ดำเนินการภายในองค์กร มีความจำเป็นต้องมีการสื่อสารถึงการประเมินความเสี่ยงและการควบคุมความคืบหน้าในการบริหารความเสี่ยง การดูแลติดตามแนวโน้มของความเสี่ยงหลัก รวมถึงการเกิดเหตุการณ์ผิดปกติอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มั่นใจว่ามีความเพียงพอในการติดตามดังต่อไปนี้

- เจ้าของความเสี่ยง (Risk Owner) มีการติดตาม ประเมินสถานการณ์ วิเคราะห์ และบริหารความเสี่ยงที่อยู่ภายใต้ความรับผิดชอบของตนอย่างสม่ำเสมอและเหมาะสม
- ความเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่อการบรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กร ได้รับการรายงานถึงความคืบหน้าในการบริหารความเสี่ยง และแนวโน้มของความเสี่ยงต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารรับทราบได้โดยตรง รวมถึง คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน และ/หรือ คณะกรรมการบริษัท
- ระบบการควบคุมภายในที่วางไว้เพียงพอ เหมาะสม มีประสิทธิภาพ และมีการนำมาปฏิบัติใช้อย่างป้องกันหรือลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น รวมถึงมีการปรับปรุงแก้ไขการควบคุมภายในอยู่เสมอเพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์หรือความเสี่ยงที่เปลี่ยนแปลงไป

นโยบายฉบับนี้ให้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 เป็นต้นไป

นาย กวินทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO) บริษัทผู้จัดการกองทรัสต์

(19 พฤศจิกายน 2567)