

# รายงาน ประจำปี 2566

| ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์  
บัวหลวง ออฟฟิศ

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ 1 มกราคม 2566 - 31 ธันวาคม 2566



## สารบัญ

|  | หน้า |
|--|------|
| 1. สารจากผู้จัดการกองทรัสต์  | 1    |
| 2. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์   | 2    |
| 3. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ  | 12   |
| 4. ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์                                       | 16   |
| 5. ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์  | 21   |
| 6. ข้อมูลหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก   | 22   |
| 7. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาประโยชน์                                  | 27   |
| 8. โครงสร้างการจัดการ  | 42   |
| 9. ปัจจัยความเสี่ยง  | 78   |
| 10. การกำกับดูแลกองทรัสต์  | 85   |
| 11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง                                       | 97   |
| 12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์   | 98   |
| 13. ข้อพิพาททางกฎหมาย  | 105  |
| 14. ข้อมูลสำคัญอื่น  | 106  |
| 15. ความรับผิดชอบต่อสังคม  | 108  |
| 16. ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่กองทรัสต์ลงทุน                                   | 110  |
| 17. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์                               | 131  |
| 18. งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต | 133  |

## ส่วนที่ 1 สารจากผู้จัดการกองทรัสต์

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ขอนำเสนอรายงานประจำปี 2566 สำหรับรอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ (“กองทรัสต์”) มายังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกท่าน

ถึงแม้ว่าในปี 2566 จะเป็นปีที่มีความท้าทายเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ ทั้งจากการที่ผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่แจ้งไม่ต่ออายุสัญญาเช่า ประกอบกับสภาพตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าที่ปัจจุบันมีการแข่งขันอยู่ในระดับสูง ซึ่งทางผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้ตระหนักถึงความท้าทายดังกล่าวเป็นอย่างดี และได้มีการปรับกลยุทธ์การบริหารอาคารให้สอดคล้องกับสถานะตลาดและการแข่งขันทางธุรกิจ เพื่อตอบสนองความต้องการใช้พื้นที่ของผู้เช่าที่เปลี่ยนแปลงไป และการมุ่งเน้นรักษาผู้เช่าเดิม เพื่อเพิ่มโอกาสในการสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์

สุดท้ายนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ ขอแสดงความขอบคุณท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ให้ความไว้วางใจ แม้ปีที่ผ่านมากองทรัสต์จะเผชิญกับสถานการณ์ที่มีความท้าทาย แต่เราจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดที่จะบริหารกองทรัสต์ภายใต้หลักธรรมาภิบาล และ หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อส่งมอบการเติบโตของทรัพย์สินในระยะยาวของกองทรัสต์ B-WORK ให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต่อไป

นายพรชิต พลอยกระจำง

กรรมการผู้จัดการ

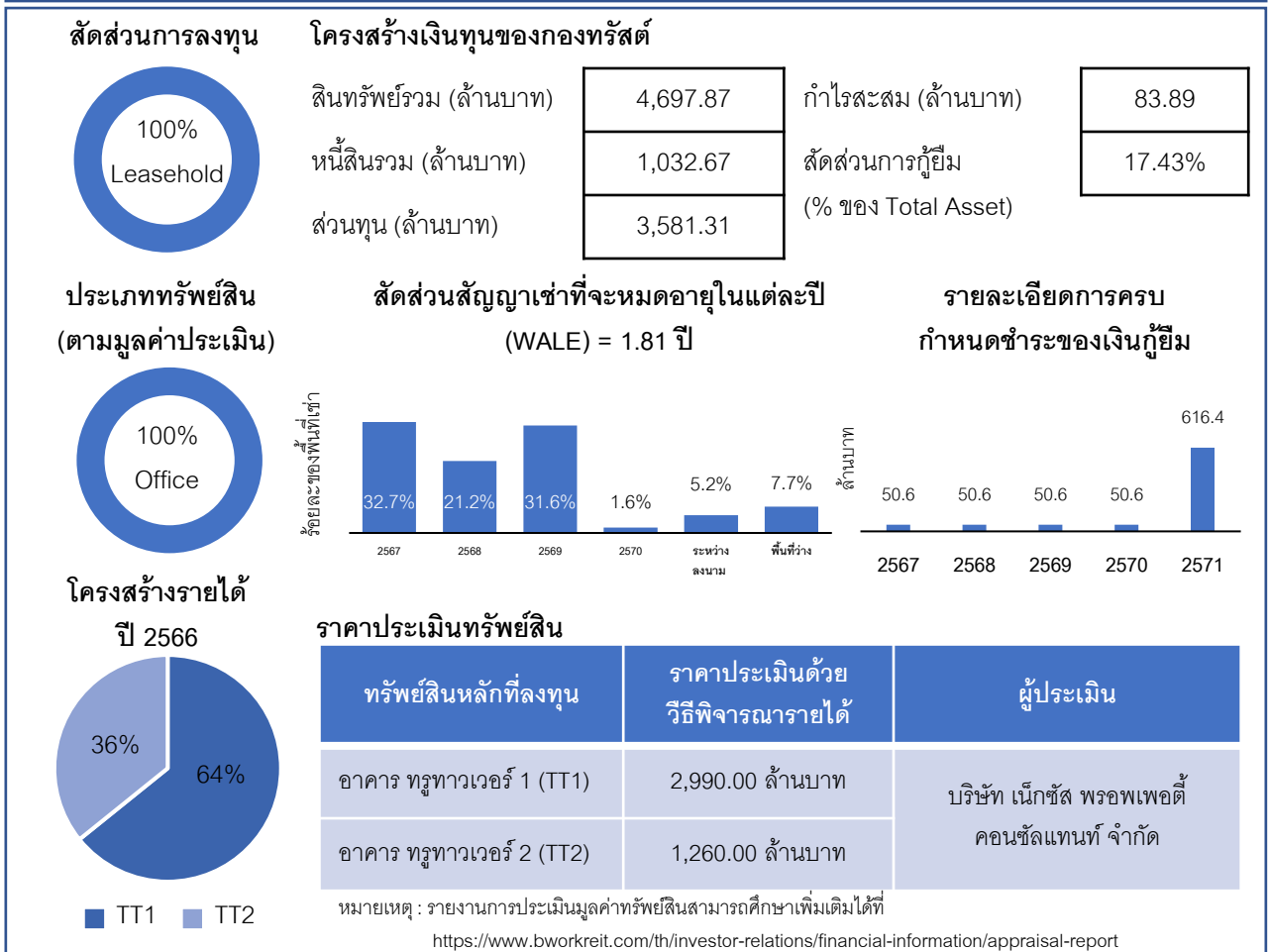
Head of Real Estate & Infrastructure Investment

## 2. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

|                          |  |
|--------------------------|--|
| ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)      | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ  |
| ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)   | Bualuang Office Leasehold Real Estate Investment Trust   |
| ชื่อย่อกองทรัสต์         | B-WORK   |
| ผู้จัดการกองทรัสต์       | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด  |
| ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ | บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด   |
| ทรัสต์                   | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)   |
| ผู้สอบบัญชี              | บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด   |
| วันจัดตั้งกองทรัสต์      | 6 กุมภาพันธ์ 2561  |
| อายุกองทรัสต์            | กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ  |
| ประเภทกองทรัสต์          | ไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์  |
| ระยะเวลาการเช่า          | สิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารของโครงการทู ทาวเวอร์ 1 และโครงการทู ทาวเวอร์ 2 ระยะเวลา 30 ปี (สิ้นสุดวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2591) |

|                            |                    |                            |                   |
|----------------------------|--------------------|----------------------------|-------------------|
| Market Cap                 | 1,659.60 ล้านบาท   | ราคาปิด                    | 4.50 บาท          |
| จำนวนหน่วยทรัสต์           | 368,800,000 หน่วย  | ทุนจดทะเบียน               | 3,581.31 ล้านบาท  |
| มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) | 3,665.20 ล้านบาท   | NAV (ต่อหน่วย)             | 9.9381 บาท        |
| ราคาพาร์                   | 9.7107 บาทต่อหน่วย | วันที่ได้รับอนุมัติจัดตั้ง | 7 กุมภาพันธ์ 2561 |
| Price/NAV                  | 0.45 เท่า          | อายุสัญญาเช่าคงเหลือ       | 24.1 ปี           |





## 2. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ข้อมูลผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566)

| รายชื่อ   | จำนวนหน่วย | สัดส่วน % |
|---|------------|-----------|
| 1. บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด                   | 56,000,000 | 15.18%    |
| 2. สำนักงานประกันสังคม                              | 33,330,000 | 9.04%     |
| 3. บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) | 27,761,800 | 7.53%     |
| 4. ธนาคาร ออมสิน                                    | 18,896,500 | 5.12%     |
| 5. กองทุนเปิดพรินซิเพิล พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม        | 16,358,100 | 4.43%     |

|               |       |                         |       |
|---------------|-------|-------------------------|-------|
| Foreign Limit | 49.0% | Current Foreign Holding | 0.38% |
|---------------|-------|-------------------------|-------|

### นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

- จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยสามารถศึกษาเพิ่มเติมได้จาก ส่วนที่ 6 ข้อ 6.3 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
- จ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง

| รายการ<br>(บาทต่อหน่วย) | 2561 –<br>2564 | 2565     | 2566     | ตั้งแต่<br>จัดตั้ง |
|-------------------------|----------------|----------|----------|--------------------|
| เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน  | 2.792600       | 0.708400 | 0.664620 | 4.165620           |
| เงินลงทุน               | 0.184300       | -        | 0.105000 | 0.289300           |
| รวม                     | 2.976900       | 0.708400 | 0.769620 | 4.454920           |

### ประมาณการผลตอบแทนของกองทรัสต์

|   |              |                             |
|---|--------------|-----------------------------|
| สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ IRR ณ ราคาที่เข้าลงทุน      | 10 บาท/หน่วย | Expected IRR =<br><br>8.58% |
| - กระแสเงินสดคำนวณจากรายงานประเมินเมื่อวันที่       | 1/7/2566     |                             |
| - ค่าใช้จ่ายระดับกองทรัสต์ตามสัญญา (% ต่อรายได้รวม) | 12.76%       |                             |
| - สัดส่วนการกู้ยืม*                                 | 17.43%       |                             |
| - สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้                      | MLR-1%       |                             |

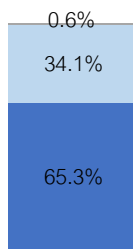
\*เปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

### สัดส่วนผู้เช่าแยกตามประเภทธุรกิจ\* (ร้อยละของพื้นที่เช่าทั้งหมด)

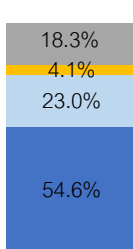
| ประเภทธุรกิจ                   | สัดส่วนของพื้นที่เช่าทั้งหมด |
|--------------------------------|------------------------------|
| เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร | 55.0%                        |
| ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์         | 11.8%                        |
| บริการ                         | 8.0%                         |
| สื่อและสิ่งพิมพ์               | 6.9%                         |
| ปิโตรเคมีและเคมีภัณฑ์          | 2.5%                         |
| อาหารและเครื่องดื่ม            | 2.1%                         |
| พัฒนาอสังหาริมทรัพย์           | 1.9%                         |
| ขายส่ง                         | 1.6%                         |
| เกมสโตนไลน์และอื่น ๆ           | 0.8%                         |
| ขนส่งและโลจิสติกส์             | 0.8%                         |
| บริการเฉพาะกิจ                 | 0.7%                         |
| ขายปลีก                        | 0.2%                         |
| พื้นที่ว่าง                    | 7.7%                         |
| รวม                            | 100.0%                       |

### สัดส่วนผู้เช่าแยกตามกลุ่มบริษัท\* (ร้อยละของพื้นที่โครงการ)

โครงการทู ทาวเวอร์ 1



โครงการทู ทาวเวอร์ 2



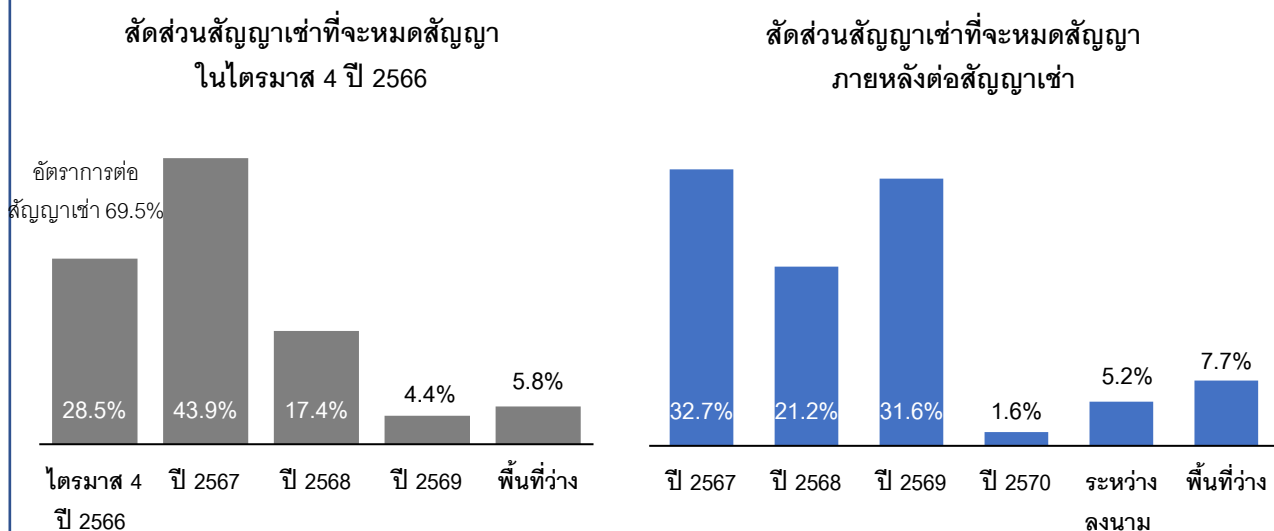
■ กลุ่ม A ■ กลุ่ม B ■ กลุ่ม C ■ กลุ่ม D ■ ผู้เช่าภายนอก ■ พื้นที่ว่าง

\*สัดส่วนผู้เช่าภายหลังการต่ออายุสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

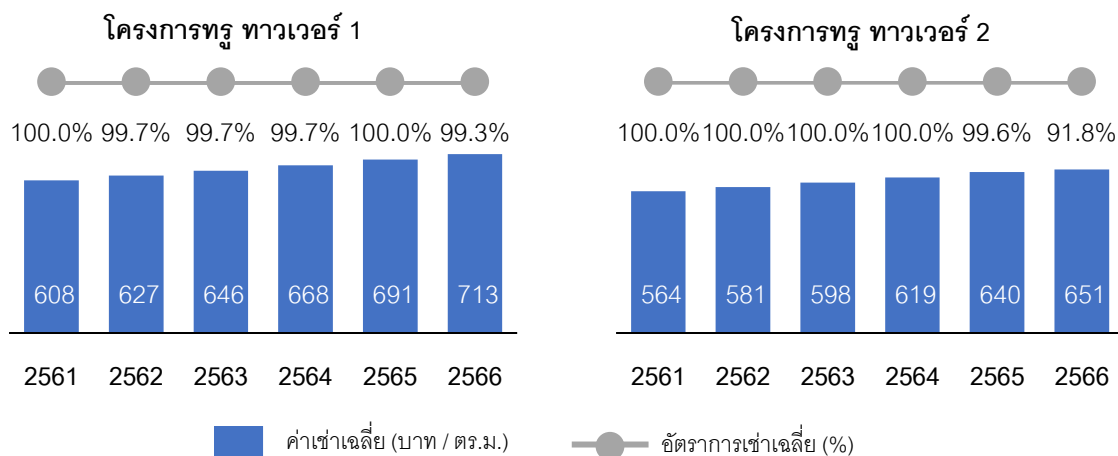
## 2. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

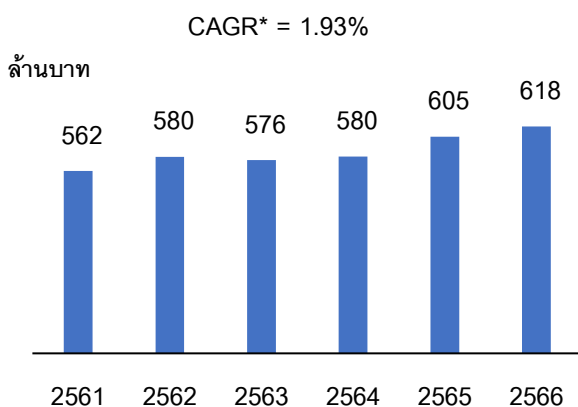
### สัดส่วนสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า



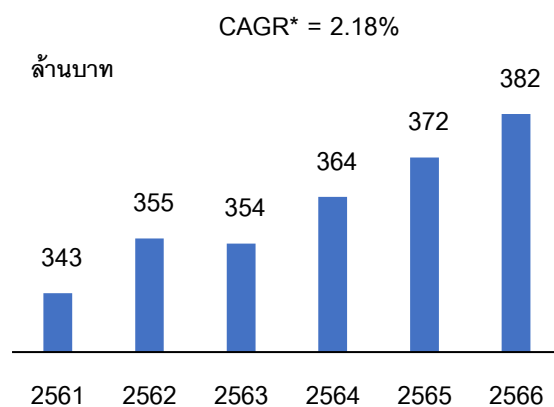
### ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ อัตราการเช่าเฉลี่ยและค่าเช่าเฉลี่ย



### รายได้รวม



### กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย



\*กองทรัสต์จัดตั้งเมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 ดังนั้นผลประกอบการของปี 2561 คำนวณจากการปรับตัวเลขให้เต็มปี (Annualized)

## 2. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

| ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (ล้านบาท)   | ปี 2566  | ปี 2565  | ปี 2564  |
|--|----------|----------|----------|
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ  | 604.35   | 593.31   | 569.03   |
| รายได้อื่น   | 10.51    | 11.21    | 10.15    |
| กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และตัดจำหน่าย (EBITDA) | 381.86   | 372.37   | 363.79   |
| การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน                                  | (148.49) | 416.84   | 367.84   |
| อัตรากำไรจากการลงทุนสุทธิต่อหน่วย (บาท)                                      | 0.90     | 0.90     | 0.88     |
| ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) (บาท)   | 0.664620 | 0.7084   | 0.7825   |
| เงินลงทุนชำระแล้วต่อหน่วย (บาท)  | 0.1050   | -        | -        |
| หนี้สินรวม/สินทรัพย์รวม (เท่า)   | 0.22     | 0.21     | 0.22     |
| ดอกเบี้ย (%)   | 5.76%    | 4.36%    | 4.25%    |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน                               | 352.20   | 304.24   | 293.17   |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน                               | (360.92) | (355.70) | (327.58) |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี/งวด                               | 112.97   | 121.70   | 173.16   |
| สินทรัพย์สุทธิ   | 3,665.20 | 4,078.93 | 3,928.64 |
| ราคา/สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า)   | 0.45     | 0.90     | 1.00     |
| ประโยชน์ตอบแทน (%) เทียบ ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี                               | 14.77%   | 7.16%    | 7.38%    |
| มูลค่าตลาด   | 1,659.60 | 3,651.12 | 3,909.28 |
| ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี (บาท)  | 4.5      | 9.9      | 10.6     |

### การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ในปี 2566 กองทรัสต์มีรายได้รวมเท่ากับ 617.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.1 จากปีก่อน โดยกองทรัสต์มีรายได้หลักจากค่าเช่าและค่าบริการ 604.35 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 97.79 ของรายได้รวม และมีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 284.48 ล้านบาท ซึ่งมีองค์ประกอบหลักมาจากต้นทุนการเช่าและบริการ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 53.91 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด ส่งผลให้มีกำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 333.50 ล้านบาท และมีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 148.49 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการรับรู้รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด - ไม่มีเงื่อนไข -

## 2. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

### สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| ธนาคารผู้ให้เงินกู้           | ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)  |
| ผู้ขอสินเชื่อ                 | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง ออฟฟิศ   |
| วัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงิน   | เพื่อใช้ลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์   |
| วงเงินกู้                     | ประเภทวงเงินกู้ระยะยาว 920.0 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน ยอดเงินกู้ระยะยาวคงเหลือ เท่ากับ 818.8 ล้านบาท)   |
| ประเภทของอัตราดอกเบี้ย        | เป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว  |
| อัตราดอกเบี้ย                 | ไม่เกินอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ลบร้อยละ 1.00 ต่อปี โดย “อัตราดอกเบี้ย MLR” หมายถึง อัตราดอกเบี้ยลูกค้ายอดนิยม  |
| การชำระดอกเบี้ย               | ประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลาของธนาคารผู้ให้เงินกู้ (MLR) ชำระราย 6 เดือน ในวันสุดท้ายของเดือน  |
| ระยะเวลาปลอดการชำระคืนเงินต้น | เริ่มชำระเงินต้นงวดแรกในวันสุดท้ายของเดือนที่ 48 นับจากเดือนที่เบิกเงินกู้   |
| ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้        | ชำระเงินให้แก่ธนาคารเป็นงวด จำนวน 13 งวด โดยเริ่มชำระเงินต้นงวดแรก ในวันสุดท้ายของเดือนที่ 48 นับจากเดือนที่เบิกเงินกู้ และงวดต่อไปเมื่อครบ กำหนดระยะเวลาทุก ๆ 6 เดือน |

### ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

| ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด (บาท)               | อัตราที่เรียกเก็บจริง | % ของกำไรจากการลงทุนสุทธิ |
|--|-----------------------|---------------------------|
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์                       | 13,247,410            | 3.97%                     |
| ค่าธรรมเนียมทรัสต์                                   | 8,600,653             | 2.58%                     |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน                               | 1,215,530             | 0.36%                     |
| ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์                 | 55,667,910            | 16.69%                    |
| ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ                                  | 1,586,100             | 0.48%                     |
| ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน                      | ไม่มีเรียกเก็บ        | -                         |
| ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์                 | ไม่มีเรียกเก็บ        | -                         |
| ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์       | 151,750,291           | 45.50%                    |
| ค่าเบี้ยประกันภัย                                    | 1,610,017             | 0.48%                     |
| ภาษีที่เกี่ยวข้อง                                    | ไม่มีเรียกเก็บ        | -                         |
| ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย | ไม่มีเรียกเก็บ        | -                         |
| ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV     | ไม่มีเรียกเก็บ        | -                         |
| ค่าใช้จ่ายอื่นๆ                                      | ไม่มีเรียกเก็บ        | -                         |
| รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด                  | 233,677,911           | 70.07%                    |



## 2. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

### สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์
  - 1.1) ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา
  - 1.2) ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า
  - 1.3) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการพื้นที่ ของผู้เช่ารายย่อย
  - 1.4) ความเสี่ยงจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ที่มีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์
  - 1.5) ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้เช่ารายย่อยรายใหญ่
  - 1.6) ความเสี่ยงของผลประโยชน์ของกองทรัสต์จะขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
  - 1.7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์
  - 1.8) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืม
  - 1.9) การเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ระหว่างกองทรัสต์กับ ทูร พรอพเพอร์ตี้ส์
  - 1.10) ความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของโรคติดต่อ ความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาด หรือปัญหาร้ายแรงด้านสาธารณสุขอื่น
2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน
  - 2.1) ความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดิน
  - 2.2) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศภัยและเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ
  - 2.3) ความเสี่ยงจากการที่พื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินมีการออกแบบเพื่อลักษณะการใช้งานที่เฉพาะเจาะจง
3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์
  - 3.1) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ตามการประเมินค่าโดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
  - 3.2) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน
  - 4.1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์ซึ่งอาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์และสภาพคล่องในตลาดรองสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์
  - 4.2) ความเสี่ยงจากผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - 4.3) ความเสี่ยงจากผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของภาษีหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง

### ข้อมูลเบื้องต้น

|                    |  |
|--------------------|--|
| ผู้จัดการกองทรัสต์ | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด  |
| ที่อยู่            | 175 อาคารสารคดีตึกยาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 |
| โทรศัพท์           | 02-674-6488  |
| URL                | <a href="http://www.bworkreit.com">www.bworkreit.com</a>   |

|          |   |
|----------|---|
| ทรัสต์   | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)  |
| ที่อยู่  | เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 |
| โทรศัพท์ | 02-686-6100   |
| URL      | <a href="http://www.ktam.co.th">www.ktam.co.th</a>  |

## ส่วนที่ 2 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

### 2.1 สารสำคัญของกองทรัสต์

|   |   |
|---|---|
| ชื่อกองทรัสต์   | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ   |
| ชื่อย่อกองทรัสต์  | B-WORK  |
| ผู้จัดการกองทรัสต์  | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด (“บลจ.บวหลวง”)   |
| ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์  | บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (“ทู พรอพเพอร์ตี้ส์”)  |
| ทรัสต์  | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“บลจ.กรุงไทย”)  |
| อายุกองทรัสต์   | กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ   |
| ประเภทกองทรัสต์   | ไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์   |
| ระยะเวลาการเช่า   | สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารของโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 และโครงการทูล ทาวเวอร์ 2 ระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้นไป โดยสิทธิการเช่าจะสิ้นสุดในวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2591  |
| ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว  | 3,581,306,160 บาท (ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566)  |
| สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการจัดการรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน | นโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย ผู้จัดการกองทรัสต์โดย บลจ.บวหลวง (REIT Manager) เป็นผู้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ และมอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) |
| สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน                             | กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ประเภทเงินกู้ระยะยาว จำนวน 920,000,000 บาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวนยอดเงินกู้ระยะยาวคงเหลือ เท่ากับ 818,800,000 บาท)   |
| ข้อมูลสำคัญการประกันรายได้ของอสังหาริมทรัพย์                      | - ไม่มี -   |

**สรุปเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญ  
ที่กระทบต่อการดำเนินงาน  
ของกองทรัสต์**

กองทรัสต์ได้มีการแจ้งข่าวผ่านช่องทางตลาดหลักทรัพย์ เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2566 เรื่องที่กลุ่มผู้เช่าหลักของโครงการทูล ทาวเวอร์ 2 แจ้งความประสงค์ ไม่ต่ออายุสัญญาเช่าที่จะสิ้นสุดช่วงปลายปี 2566 จำนวน 7,861 ตร.ม. หรือ คิดเป็นร้อยละ 31.4 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของโครงการ และมีสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดใน ปี 2567 อีกประมาณร้อยละ 49.0 ซึ่งยังไม่ได้ข้อสรุปเรื่องการต่อสัญญาเช่าจากทางกลุ่มผู้เช่าหลัก ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์ในปี 2568 เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

**ข้อมูลการจ่ายประโยชน์  
ตอบแทนของกองทรัสต์**

สำหรับรอบปี 2566 กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน รวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง คิดเป็นมูลค่า 0.664620 บาทต่อหน่วยทรัสต์ รวมเป็นเงินผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายทั้งสิ้น 245,111,856 บาท โดยคิดเป็นร้อยละ 223.1 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการเงินสำรองตามที่ประกาศกำหนด ส่วนที่ 6 ข้อ 6.3.3 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ทั้งนี้ ตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์ สามารถสรุปรายละเอียดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ ดังนี้

| ครั้งที่ | รอบผลประโยชน์                | วันจ่ายประโยชน์<br>ตอบแทน | ประโยชน์ตอบแทน<br>(บาทต่อหน่วย) | รวม<br>(บาทต่อหน่วย) |
|----------|------------------------------|---------------------------|---------------------------------|----------------------|
| 1        | 6 ก.พ. 2561 – 30 มิ.ย. 2561  | 6 กันยายน 2561            | 0.3034                          | 0.4834               |
| 2        | 1 ก.ค. 2561 – 31 ธ.ค. 2561   | 25 มีนาคม 2562            | 0.1800                          |                      |
| 3        | 1 ม.ค. 2562 – 31 มี.ค. 2562  | 11 มิถุนายน 2562          | 0.1912                          | 0.7558               |
| 4        | 1 เม.ย. 2562 – 30 มิ.ย. 2562 | 5 กันยายน 2562            | 0.1810                          |                      |
| 5        | 1 ก.ค. 2562 – 30 ก.ย. 2562   | 6 ธันวาคม 2562            | 0.1880                          |                      |
| 6        | 1 ต.ค. 2562 – 31 ธ.ค. 2562   | 26 มีนาคม 2563            | 0.1956                          |                      |
| 7        | 1 ม.ค. 2563 – 31 มี.ค. 2563  | 10 มิถุนายน 2563          | 0.1951                          | 0.7709               |
| 8        | 1 เม.ย. 2563 – 30 มิ.ย. 2563 | 10 กันยายน 2563           | 0.1923                          |                      |
| 9        | 1 ก.ค. 2563 – 30 ก.ย. 2563   | 8 ธันวาคม 2563            | 0.1923                          |                      |
| 10       | 1 ต.ค. 2563 – 31 ธ.ค. 2563   | 24 มีนาคม 2564            | 0.1912                          |                      |
| 11       | 1 ม.ค. 2564 – 31 มี.ค. 2564  | 9 มิถุนายน 2564           | 0.2029                          | 0.7825               |
| 12       | 1 เม.ย. 2564 – 30 มิ.ย. 2564 | 8 กันยายน 2564            | 0.1966                          |                      |
| 13       | 1 ก.ค. 2564 – 30 ก.ย. 2564   | 13 ธันวาคม 2564           | 0.1915                          |                      |
| 14       | 1 ต.ค. 2564 – 31 ธ.ค. 2564   | 25 มีนาคม 2565            | 0.1915                          |                      |

| ครั้งที่ | รอบผลประกอบการ               | วันจ่ายประโยชน์<br>ตอบแทน | ประโยชน์ตอบแทน<br>(บาทต่อหน่วย) | รวม<br>(บาทต่อหน่วย) |
|----------|------------------------------|---------------------------|---------------------------------|----------------------|
| 15       | 1 ม.ค. 2565 – 31 มี.ค. 2565  | 14 มิถุนายน 2565          | 0.1771                          | 0.7084               |
| 16       | 1 เม.ย. 2565 – 30 มิ.ย. 2565 | 8 สิงหาคม 2565            | 0.1771                          |                      |
| 17       | 1 ก.ค. 2565 – 30 ก.ย. 2565   | 13 ธันวาคม 2565           | 0.1771                          |                      |
| 18       | 1 ต.ค. 2565 – 31 ธ.ค. 2565   | 24 มีนาคม 2566            | 0.1771                          |                      |
| 19       | 1 ม.ค. 2566 – 31 มี.ค. 2566  | 9 มิถุนายน 2566           | 0.1807                          | 0.664620             |
| 20       | 1 เม.ย. 2566 – 30 มิ.ย. 2566 | 8 กันยายน 2566            | 0.1807                          |                      |
| 21       | 1 ก.ค. 2566 – 30 ก.ย. 2566   | 12 ธันวาคม 2566           | 0.075754                        |                      |
| 22       | 1 ต.ค. 2566 – 31 ธ.ค. 2566   | 22 มีนาคม 2567            | 0.227466                        |                      |
| รวม      |                              |                           | 4.165620                        | 4.165620             |

**ข้อมูลการจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจาก  
การลงทุนชำระแล้ว**

กองทรัสต์มีการจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลงทุนชำระแล้ว ในปี 2566 จำนวน 0.1050 บาทต่อหน่วยทรัสต์ รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 38,724,000 บาท โดยปัจจุบันมีมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ตราไว้คงเหลือ 9.7107 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ซึ่งสามารถสรุปรายละเอียดการจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลงทุนชำระแล้ว ดังนี้

| ครั้งที่ | วันจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลงทุนชำระแล้ว | เงินเฉลี่ยคืนทุน<br>(บาทต่อหน่วย) |
|----------|---|-----------------------------------|
| 1        | 11 ธันวาคม 2561                         | 0.1843                            |
| 2        | 12 ธันวาคม 2566                         | 0.1050                            |
| รวม      |   | 0.2893                            |



## 2.2 ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

### 2.2.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

- 2.2.1.1) ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา
- 2.2.1.2) ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า
- 2.2.1.3) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการพื้นที่ของผู้เช่ารายย่อย
- 2.2.1.4) ความเสี่ยงจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ที่มีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์
- 2.2.1.5) ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้เช่ารายย่อยรายใหญ่
- 2.2.1.6) ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทรัสต์จะขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 2.2.1.7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์
- 2.2.1.8) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืม
- 2.2.1.9) การเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ระหว่างกองทรัสต์กับ ทูร พรอพเพอร์ตี้ส์
- 2.2.1.10) ความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของโรคติดต่อ ความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาด หรือปัญหาภัยแรงด้านสาธารณสุขอื่น

### 2.2.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

- 2.2.2.1) ความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดิน
- 2.2.2.2) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศภัยและเหตุสุดวิสัยอื่นๆ
- 2.2.2.3) ความเสี่ยงจากการที่พื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินมีการออกแบบเพื่อลักษณะการใช้งานที่เฉพาะเจาะจง

### 2.2.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์

- 2.2.3.1) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ตามการประเมินค่าโดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
- 2.2.3.2) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

### 2.2.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน

- 2.2.4.1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์ซึ่งอาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์และสภาพคล่องในตลาดรองสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์
- 2.2.4.2) ความเสี่ยงจากผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2.2.4.3) ความเสี่ยงจากผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของภาษีหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง

### ส่วนที่ 3 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีในระยะเวลาที่ผ่านมา

| งบการเงินสำหรับปี | ผู้สอบบัญชี          | สำนักงานสอบบัญชี                         |
|-------------------|----------------------|--|
| 2566              | นางสาวสุจิตรา มะเสนา | บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด |
| 2565              | นางสาวสุจิตรา มะเสนา | บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด |
| 2564              | นางสาวสุจิตรา มะเสนา | บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด |

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้เป็นรายงานเกี่ยวกับงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยมีความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงินประจำปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 สรุปได้ ดังนี้

“ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์”

#### 3.1 งบแสดงฐานะทางการเงิน

| รายการ (หน่วย : บาท)                                    | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม 2566 | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม 2565 | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม 2564 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม | 4,242,168,661               | 4,722,357,711               | 4,629,225,928               |
| เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน    | 184,586,072                 | 276,729,814                 | 208,022,405                 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด                          | 112,971,828                 | 121,701,480                 | 173,162,339                 |
| ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ                    | 128,793,867                 | 24,854,300                  | 14,810,195                  |
| ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ                                | 9,640,755                   | 8,352,981                   | 17,603,842                  |
| ลูกหนี้ดอกเบี้ยค้างรับ                                  | 8,381                       | 74,077                      | 56,306                      |
| ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี                                 | -                           | 52,232                      | 581,807                     |
| เงินมัดจำ   | 11,832,700                  | 10,523,200                  | 10,523,200                  |
| สินทรัพย์อื่น   | 7,863,828                   | 16,132,737                  | 13,011,464                  |
| <b>รวมสินทรัพย์</b>                                     | <b>4,697,866,092</b>        | <b>5,180,778,532</b>        | <b>5,066,997,486</b>        |
| เจ้าหนี้การค้า  | 26,499,133                  | 24,971,868                  | 13,450,109                  |
| เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย                       | 45,437,905                  | 48,996,455                  | 72,695,181                  |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า                    | 4,328,349                   | 25,422,425                  | 23,269,235                  |
| เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ                               | 129,863,532                 | 131,058,606                 | 107,102,401                 |

| รายการ (หน่วย : บาท)                               | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม 2566 | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม 2565 | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม 2564 |
|--|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| เงินกู้ยืมระยะยาว                                  | 818,800,000                 | 869,400,000                 | 920,000,000                 |
| หนี้สินอื่น  | 7,740,780                   | 1,996,124                   | 1,838,475                   |
| <b>รวมหนี้สิน</b>                                  | <b>1,032,669,699</b>        | <b>1,101,845,478</b>        | <b>1,138,355,401</b>        |
| <b>สินทรัพย์สุทธิ</b>                              | <b>3,665,196,393</b>        | <b>4,078,933,054</b>        | <b>3,928,642,085</b>        |
| ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคล                  | 3,581,306,160               | 3,620,030,160               | 3,620,030,160               |
| กำไรสะสม   | 83,890,233                  | 458,902,894                 | 308,611,925                 |
| <b>สินทรัพย์สุทธิ</b>                              | <b>3,665,196,393</b>        | <b>4,078,933,054</b>        | <b>3,928,642,085</b>        |
| <b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)</b>                | <b>9.9381</b>               | <b>11.0600</b>              | <b>10.6525</b>              |
| จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด | 368,800,000                 | 368,800,000                 | 368,800,000                 |

### 3.2 งบกำไรขาดทุน

| รายการ (หน่วย : บาท)  | 1 มกราคม 2566 –<br>31 ธันวาคม 2566 | 1 มกราคม 2565 -<br>31 ธันวาคม 2565 | 1 มกราคม 2564 -<br>31 ธันวาคม 2564 |
|---|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ   | 604,346,639                        | 593,305,699                        | 569,034,589                        |
| รายได้ดอกเบี้ย  | 3,130,843                          | 786,816                            | 653,512                            |
| รายได้อื่น  | 10,508,510                         | 11,213,973                         | 10,150,926                         |
| <b>รวมรายได้</b>  | <b>617,985,992</b>                 | <b>605,306,488</b>                 | <b>579,839,027</b>                 |
| ค่าธรรมเนียมการจัดการ   | 13,247,410                         | 13,769,319                         | 13,513,554                         |
| ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์   | 8,600,653                          | 8,872,046                          | 8,739,048                          |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน  | 1,215,530                          | 1,177,523                          | 1,187,153                          |
| ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์   | 55,667,910                         | 53,872,931                         | 52,040,542                         |
| ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ   | 1,586,100                          | 1,556,155                          | 1,513,300                          |
| ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีที่ตัดจำหน่าย  | 52,232                             | 529,575                            | 529,575                            |
| ต้นทุนการเช่าและค่าบริการ   | 153,360,308                        | 141,944,769                        | 136,773,883                        |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร   | 2,444,415                          | 11,741,393                         | 2,285,751                          |
| ต้นทุนทางการเงิน  | 48,309,376                         | 38,819,381                         | 39,100,000                         |
| <b>รวมค่าใช้จ่าย</b>  | <b>284,483,934</b>                 | <b>272,283,092</b>                 | <b>255,682,806</b>                 |
| <b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>   | <b>333,502,058</b>                 | <b>333,023,396</b>                 | <b>324,156,221</b>                 |
| รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า<br>ยุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์                   | (481,999,001)                      | 83,799,910                         | 43,741,175                         |
| รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า<br>ยุติธรรมของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไร<br>หรือขาดทุน | 6,828                              | 14,477                             | (57,017)                           |

| รายการ (หน่วย : บาท)                                | 1 มกราคม 2566 -<br>31 ธันวาคม 2566 | 1 มกราคม 2565 -<br>31 ธันวาคม 2565 | 1 มกราคม 2564 -<br>31 ธันวาคม 2564 |
|---|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน            | (481,992,173)                      | 83,814,387                         | 43,684,158                         |
| การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน | (148,490,115)                      | 416,837,783                        | 367,840,379                        |

### 3.3 งบกระแสเงินสด

| รายการ (หน่วย : บาท)  | 1 มกราคม 2566 -<br>31 ธันวาคม 2566 | 1 มกราคม 2565 -<br>31 ธันวาคม 2565 | 1 มกราคม 2564 -<br>31 ธันวาคม 2564 |
|---|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน   | (148,490,115)                      | 416,837,783                        | 367,840,379                        |
| เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์   | (14,045,193)                       | (3,963,916)                        | -                                  |
| การซื้อเงินลงทุน  | (539,553,154)                      | (642,017,215)                      | (652,421,063)                      |
| การจำหน่ายเงินลงทุน   | 634,000,000                        | 574,054,665                        | 592,399,773                        |
| การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี  | 52,232                             | 529,575                            | 529,575                            |
| การตัดจำหน่ายส่วนต่อจากเงินลงทุนในพันธบัตร  | (2,296,276)                        | (730,382)                          | (164,080)                          |
| การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ  | (103,939,567)                      | (10,044,105)                       | (303,044)                          |
| การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้รายได้ค่างวดค้างรับ  | (1,287,774)                        | 9,250,861                          | (9,738,458)                        |
| การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเงินมัดจำ   | (1,309,500)                        | -                                  | -                                  |
| การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในสินทรัพย์อื่น   | 8,268,909                          | (3,121,273)                        | 10,107,688                         |
| การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้การค้า  | 4,753,594                          | 7,049,944                          | (1,969,478)                        |
| การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย   | 2,219,205                          | (24,856,293)                       | 22,317,601                         |
| การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า  | (21,094,076)                       | 2,153,190                          | (14,993,257)                       |
| การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ   | (1,195,074)                        | 23,956,205                         | (14,768,866)                       |
| การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น   | 5,744,656                          | 157,649                            | (1,073,828)                        |
| ดอกเบี้ยรับ   | (834,567)                          | (786,816)                          | (653,512)                          |
| รับดอกเบี้ย   | 900,262                            | 769,045                            | 643,145                            |
| ต้นทุนทางการเงิน  | 48,309,376                         | 38,819,381                         | 39,100,000                         |
| รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงใน มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์                        | 481,999,001                        | (83,799,910)                       | (43,741,175)                       |
| รายการขาดทุน (กำไร) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน | (6,828)                            | (14,477)                           | 57,017                             |
| <b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน</b>   | <b>352,195,111</b>                 | <b>304,243,911</b>                 | <b>293,168,417</b>                 |
| จ่ายดอกเบี้ย  | (45,078,217)                       | (38,557,956)                       | (39,100,000)                       |
| เงินสดจ่ายชำระหนี้ระยะยาว   | (50,600,000)                       | (50,600,000)                       | -                                  |



| รายการ (หน่วย : บาท)                                 | 1 มกราคม 2566 -<br>31 ธันวาคม 2566 | 1 มกราคม 2565 -<br>31 ธันวาคม 2565 | 1 มกราคม 2564 -<br>31 ธันวาคม 2564 |
|--|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส              | (226,522,546)                      | (266,546,814)                      | (288,475,006)                      |
| การคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส                      | (38,724,000)                       | -                                  | -                                  |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน       | (360,924,763)                      | (355,704,770)                      | (327,575,006)                      |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ | (8,729,652)                        | (51,460,859)                       | (34,406,589)                       |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี/งวด        | 121,701,480                        | 173,162,339                        | 207,568,928                        |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี/งวด       | 112,971,828                        | 121,701,480                        | 173,162,339                        |

## ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

### 4.1 ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

#### 4.1.1 รายได้จากการลงทุน

ในปี 2566 กองทรัสต์มีรายได้รวม เท่ากับ 617.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.1% จากปีก่อน โดยประกอบด้วย รายได้ค่าเช่า 229.05 ล้านบาท ค่าบริการ 375.30 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ย 3.13 ล้านบาท และรายได้อื่น 10.51 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

- รายได้ค่าเช่า 229.05 ล้านบาท ลดลง 1.4% จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากอัตราการเช่าที่ปรับตัวลดลง ประกอบกับการรับรู้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าด้วยวิธีการรับรู้รายได้ด้วยวิธีเส้นตรง
- รายได้ค่าบริการ 375.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.0% จากปีก่อน ซึ่งประกอบด้วย
  - รายได้จากสัญญาบริการพื้นที่ 271.55 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากอัตราการเช่าที่ปรับตัวลดลง ประกอบกับการรับรู้ค่าบริการตามสัญญาบริการด้วยวิธีการรับรู้รายได้ด้วยวิธีเส้นตรง
  - รายได้ค่าสาธารณูปโภค 101.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15.9% จากปีก่อน สอดคล้องกับค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคที่เพิ่มขึ้น
  - รายได้ค่าที่จอดรถ 2.48 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 21.5% จากปีก่อน เนื่องจากผู้เช่าพื้นที่มีการกลับเข้ามาใช้พื้นที่สำนักงานมากขึ้น

| รายการ (หน่วย บาท) | 1 มกราคม 2566 - 31 ธันวาคม 2566 | 1 มกราคม 2565 - 31 ธันวาคม 2565 | เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ) |
|--------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------|
| รายได้ค่าเช่า      | 229,048,747                     | 232,282,432                     | (1.4%)               |
| รายได้ค่าบริการ    | 375,297,893                     | 361,023,267                     | 4.0%                 |
| ดอกเบี้ยรับ        | 3,130,843                       | 786,616                         | 298.0%               |
| รายได้อื่น         | 10,508,510                      | 11,213,973                      | (6.3%)               |
| <b>รวมรายได้</b>   | <b>617,985,992</b>              | <b>605,306,488</b>              | <b>2.1%</b>          |

#### 4.1.2 ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมสำหรับ ปี 2566 เท่ากับ 284.48 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.5% จากปีก่อน โดยประกอบด้วย ต้นทุนการเช่าและบริการ 153.36 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์และอสังหาริมทรัพย์ 80.32 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 2.44 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย 0.05 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงิน 48.31 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

- ต้นทุนการเช่าและบริการ 153.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.0% จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคที่เพิ่มขึ้น
- ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์และอสังหาริมทรัพย์ 80.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.3% จากปีก่อน
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 2.44 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นครั้งเดียวเนื่องจากคำขอเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ได้สิ้นสุดลงในวันที่ 28 กันยายน 2565 ส่งผลให้กองทรัสต์ต้องรับรู้ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการดังกล่าวในปี 2565
- ต้นทุนทางการเงิน 48.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 24.4% จากปีก่อน เนื่องจากการปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ย MLR

| รายการ (หน่วย : บาท)               | 1 มกราคม 2566 -<br>31 ธันวาคม 2566 | 1 มกราคม 2565 -<br>31 ธันวาคม 2565 | เปลี่ยนแปลง<br>(ร้อยละ) |
|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-------------------------|
| ค่าธรรมเนียมการจัดการ              | 13,247,410                         | 13,769,319                         | (3.8%)                  |
| ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์      | 8,600,653                          | 8,872,046                          | (3.1%)                  |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน             | 1,215,530                          | 1,177,523                          | 3.2%                    |
| ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์  | 55,667,911                         | 53,872,931                         | 3.3%                    |
| ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ                | 1,586,100                          | 1,556,155                          | 1.9%                    |
| ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย | 52,232                             | 529,575                            | (90.1%)                 |
| ต้นทุนการเช่าและบริการ             | 153,360,308                        | 141,944,769                        | 8.0%                    |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร              | 2,444,415                          | 11,741,393                         | (79.2%)                 |
| ต้นทุนทางการเงิน                   | 48,309,376                         | 38,819,381                         | 24.4%                   |
| <b>รวมค่าใช้จ่าย</b>               | <b>284,483,934</b>                 | <b>272,283,092</b>                 | <b>4.5%</b>             |

#### 4.1.3 กำไรจากการลงทุนสุทธิ และ การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ในปี 2566 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 333.50 ล้านบาท ใกล้เคียงกับปีก่อนถึงแม้ว่าอัตราการเข้าจะลดลง โดยมีสาเหตุหลักจากการปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการ ด้วยวิธีการรับรู้รายได้ด้วยวิธีเส้นตรง และค่าใช้จ่ายในการบริหารที่ลดลง ขณะที่กองทรัสต์มีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน เท่ากับ 148.49 ล้านบาท ลดลง 135.6% โดยมีสาเหตุหลักจากการรับรู้รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

| รายการ (หน่วย : บาท)                                     | 1 มกราคม 2566 -<br>31 ธันวาคม 2566 | 1 มกราคม 2565 -<br>31 ธันวาคม 2565 | เปลี่ยนแปลง<br>(ร้อยละ) |
|--|------------------------------------|------------------------------------|-------------------------|
| รวมรายได้  | 617,985,992                        | 605,306,488                        | 2.1%                    |
| รวมค่าใช้จ่าย  | 284,483,934                        | 272,283,092                        | 4.5%                    |
| <b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>                              | <b>333,502,058</b>                 | <b>333,023,396</b>                 | <b>0.1%</b>             |
| รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน                   | (481,992,173)                      | 83,814,387                         | (675.1%)                |
| <b>การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b> | <b>(148,490,115)</b>               | <b>416,837,783</b>                 | <b>(135.6%)</b>         |

#### 4.2 งบแสดงฐานะทางการเงิน

##### 4.2.1 สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 สินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ มีจำนวน 4,697.87 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 4,242.17 ล้านบาท เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากสถาบันการเงิน จำนวน 297.57 ล้านบาท และสินทรัพย์อื่น จำนวน 29.35 ล้านบาท

| รายการ (หน่วย : บาท)                                    | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม 2566 | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม 2565 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม | 4,242,168,661               | 4,722,357,711               |
| เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน    | 184,586,072                 | 276,729,814                 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด                          | 112,971,828                 | 121,701,480                 |
| ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ                    | 128,793,867                 | 24,854,300                  |
| ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ                                | 9,640,755                   | 8,352,981                   |
| ลูกหนี้ดอกเบี้ยค้างรับ                                  | 8,381                       | 74,077                      |
| ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี                                 | -                           | 52,232                      |



| รายการ (หน่วย : บาท) | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม 2566 | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม 2565 |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| เงินมัดจำ            | 11,832,700                  | 10,523,200                  |
| สินทรัพย์อื่น        | 7,863,828                   | 16,132,737                  |
| <b>รวมสินทรัพย์</b>  | <b>4,697,866,092</b>        | <b>5,180,778,532</b>        |

#### 4.2.2 หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 หนี้สินรวม มีจำนวน 1,032.67 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เจ้าหนี้ ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า จำนวน 76.27 ล้านบาท เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ จำนวน 129.86 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 818.80 ล้านบาท และหนี้สินอื่น จำนวน 7.74 ล้านบาท

| รายการ (หน่วย : บาท)                 | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม 2566 | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม 2565 |
|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| เจ้าหนี้การค้า                       | 26,499,133                  | 24,971,868                  |
| เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย    | 45,437,905                  | 48,996,455                  |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า | 4,328,349                   | 25,442,425                  |
| เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ            | 129,863,532                 | 131,058,606                 |
| เงินกู้ยืมระยะยาว                    | 818,800,000                 | 869,400,000                 |
| หนี้สินอื่น                          | 7,740,780                   | 1,996,124                   |
| <b>รวมหนี้สิน</b>                    | <b>1,032,669,699</b>        | <b>1,101,845,478</b>        |

#### 4.2.3 สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ (NAV) เท่ากับ 3,665.20 ล้านบาท หรือคิดเป็น 9.9381 บาทต่อหน่วย

| รายการ (หน่วย : บาท)   | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม 2566 | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม 2565 |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์                             | 3,581,306,160               | 3,620,030,160               |
| กำไรสะสม   | 83,890,233                  | 458,902,894                 |
| <b>สินทรัพย์สุทธิ</b>  | <b>3,665,196,393</b>        | <b>4,078,933,054</b>        |
| <b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย</b>                                | <b>9.9381</b>               | <b>11.0600</b>              |
| จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด<br>ณ วันสิ้นปี (หน่วย) | 368,800,000                 | 368,800,000                 |

#### 4.3 งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 112.97 ล้านบาท โดยมีสาเหตุมาจากรายการที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

(1) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 352.20 ล้านบาท โดยเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจากงวดดำเนินงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 47.95 ล้านบาท

(2) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 360.92 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ จำนวน 226.52 ล้านบาท การจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 50.60 ล้านบาท การจ่ายดอกเบี้ย จำนวน 45.08 ล้านบาท และการคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ จำนวน 38.72 ล้านบาท

| รายการ (หน่วย : บาท)                                    | 1 มกราคม 2566 -<br>31 ธันวาคม 2566 | 1 มกราคม 2565 -<br>31 ธันวาคม 2565 |
|---|------------------------------------|------------------------------------|
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน          | 352,195,111                        | 304,243,911                        |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน          | (360,924,763)                      | (355,704,770)                      |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ    | (8,729,652)                        | (51,460,859)                       |
| <b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี / งวด</b>  | <b>121,701,480</b>                 | <b>173,162,339</b>                 |
| <b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี / งวด</b> | <b>112,971,828</b>                 | <b>121,701,480</b>                 |

#### 4.4 อัตราส่วนทางการเงิน

| รายการ   | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม 2566 | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม 2565 | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม 2564 |
|--|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| อัตราการใช้หนี้และก่อภาระผูกพันต่อสินทรัพย์รวม (%) | 17.43%                      | 16.78%                      | 18.16%                      |
| อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย (เท่า)        | 7.90 เท่า                   | 9.58 เท่า                   | 9.29 เท่า                   |
| อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์ดำเนินงาน (ROCE) (%)      | 8.26%                       | 7.32%                       | 7.33%                       |

## ส่วนที่ 5 ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์

|                          |  |
|--------------------------|--|
| ชื่อกองทรัสต์            | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ  |
| ชื่อย่อกองทรัสต์         | B-WORK   |
| ผู้จัดการกองทรัสต์       | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด   |
| ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ | บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด   |
| ทรัสต์                   | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)   |
| อายุกองทรัสต์            | กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ  |
| ประเภทหน่วยทรัสต์        | ไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์  |
| ระยะเวลาการเช่า          | สิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารของโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 และโครงการทูล ทาวเวอร์ 2 ระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้นไป โดยจะสิ้นสุดในวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2591 |
| ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว     | 3,581,306,160 บาท  |

## ส่วนที่ 6 ข้อมูลหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

### 6.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์

|   |                           |
|---|---------------------------|
| ทุนจดทะเบียนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์               | 3,688,000,000 บาท         |
| ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว                                    | 3,688,000,000 บาท         |
| จ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลดทุนชำระแล้ว                    | 106,693,840 บาท           |
| ทุนจดทะเบียนปัจจุบัน                                    | 3,581,306,160 บาท         |
| จำนวนหน่วยทรัสต์  | 368,800,000 หน่วย         |
| ประเภทหน่วยทรัสต์                                       | ไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์   |
| มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)         | 3,665,196,393 บาท         |
| มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566) | 9.9381 บาทต่อหน่วยทรัสต์  |
| มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565)         | 4,078,933,054 บาท         |
| มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) | 11.0600 บาทต่อหน่วยทรัสต์ |
| มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อปี                             | 315,574,576 บาท           |
| มูลค่าตามราคาตลาด*                                      | 1,659,600,000 บาท         |

หมายเหตุ \* ข้อมูลอ้างอิงตามวันทำการล่าสุด ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566

### 6.2 ข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์

#### 6.2.1 กลุ่มผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ 10 รายแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด วันที่ 28 ธันวาคม 2566

| ลำดับ | ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์                            | จำนวนหน่วยทรัสต์ | ร้อยละ |
|-------|--|------------------|--------|
| 1     | บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด                   | 56,000,000       | 15.18% |
| 2     | สำนักงานประกันสังคม                              | 33,330,000       | 9.04%  |
| 3     | บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) | 27,761,800       | 7.53%  |
| 4     | ธนาคารออมสิน                                     | 18,896,500       | 5.12%  |
| 5     | กองทุนเปิดพรินซิเพิล พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม        | 16,358,100       | 4.43%  |
| 6     | นาย วัฒนะ เสงเกียรติศักดิ์                       | 10,106,800       | 2.74%  |
| 7     | บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)         | 8,478,200        | 2.30%  |
| 8     | บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)           | 7,836,700        | 2.13%  |
| 9     | บริษัท ไอโออี กรุงเทพ ประกันภัย จำกัด(มหาชน)     | 7,323,100        | 1.99%  |
| 10    | บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)  | 6,855,500        | 1.86%  |
| รวม   |  | 192,946,700      | 52.32% |

## 6.2.2 ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ณ วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด วันที่ 28 ธันวาคม 2566 (ถือหน่วยทรัสต์ตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

| ลำดับ | ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์          | จำนวนหน่วยทรัสต์ | ร้อยละ |
|-------|--------------------------------|------------------|--------|
| 1     | บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด | 56,000,000       | 15.18% |
| รวม   |                                | 56,000,000       | 15.18% |

## 6.3 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

### 6.3.1 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง อย่างไรก็ตามในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาการจ่ายประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มากกว่าปีละ 2 ครั้งได้ ทั้งนี้

(1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี ภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 (สอง) ครั้ง ทั้งนี้ ประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี)

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้

- การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงสิ่งหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า

- การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า

- การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

### เงื่อนไขเพิ่มเติม

- ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

- ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

- ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบในการประชุมสามัญประจำปี

- ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

- สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

(2) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

### 6.3.2 ข้อจำกัดและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

(1) ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 หรือในสัดส่วนอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน ทั้งนี้ เฉพาะในอัตราส่วนที่เกินกว่าหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในส่วนที่อยู่ในอัตราที่ประกาศ ทจ. 49/2555 หรือในสัดส่วนอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการคำนวณหาจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวให้นับตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น

(2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และอัตราประโยชน์ตอบแทนผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ และอาจประกาศโดยวิธีใดวิธีหนึ่งดังต่อไปนี้ด้วย

(2.1) ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือ

(2.2) ทำการปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ

(2.3) ผ่านเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ

(2.4) ประกาศในหนังสือพิมพ์อย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับ

(3) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามชื่อและที่อยู่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์

(4) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

### 6.3.3 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ในรอบผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์ได้มีการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 4 ครั้ง รวมทั้งสิ้นในอัตรา 0.664620 บาทต่อหน่วย รวมเป็นเงินประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายทั้งสิ้น 245,111,856 บาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 223.1 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการเงินสำรองตามที่ประกาศกำหนด

สำหรับรายละเอียดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ดังนี้

| ครั้งที่ | รอบผลประกอบการ               | วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน | เงินประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วย) | รวม (บาทต่อหน่วย) |
|----------|------------------------------|---------------------------|----------------------------------|-------------------|
| 1        | 6 ก.พ. 2561 – 30 มิ.ย. 2561  | 6 กันยายน 2561            | 0.3034                           | 0.4834            |
| 2        | 1 ก.ค. 2561 – 31 ธ.ค. 2561   | 25 มีนาคม 2562            | 0.1800                           |                   |
| 3        | 1 ม.ค. 2562 – 31 มี.ค. 2562  | 11 มิถุนายน 2562          | 0.1912                           | 0.7558            |
| 4        | 1 เม.ย. 2562 – 30 มิ.ย. 2562 | 5 กันยายน 2562            | 0.1810                           |                   |
| 5        | 1 ก.ค. 2562 – 30 ก.ย. 2562   | 6 ธันวาคม 2562            | 0.1880                           |                   |
| 6        | 1 ต.ค. 2562 – 31 ธ.ค. 2562   | 26 มีนาคม 2563            | 0.1956                           |                   |
| 7        | 1 ม.ค. 2563 – 31 มี.ค. 2563  | 10 มิถุนายน 2563          | 0.1951                           | 0.7709            |
| 8        | 1 เม.ย. 2563 – 30 มิ.ย. 2563 | 10 กันยายน 2563           | 0.1923                           |                   |
| 9        | 1 ก.ค. 2563 – 30 ก.ย. 2563   | 8 ธันวาคม 2563            | 0.1923                           |                   |
| 10       | 1 ต.ค. 2563 – 31 ธ.ค. 2563   | 24 มีนาคม 2564            | 0.1912                           |                   |
| 11       | 1 ม.ค. 2564 – 31 มี.ค. 2564  | 9 มิถุนายน 2564           | 0.2029                           | 0.7825            |
| 12       | 1 เม.ย. 2564 – 30 มิ.ย. 2564 | 8 กันยายน 2564            | 0.1966                           |                   |
| 13       | 1 ก.ค. 2564 – 30 ก.ย. 2564   | 13 ธันวาคม 2564           | 0.1915                           |                   |
| 14       | 1 ต.ค. 2564 – 31 ธ.ค. 2564   | 25 มีนาคม 2565            | 0.1915                           |                   |
| 15       | 1 ม.ค. 2565 – 31 มี.ค. 2565  | 14 มิถุนายน 2565          | 0.1771                           | 0.7084            |
| 16       | 1 เม.ย. 2565 – 30 มิ.ย. 2565 | 8 สิงหาคม 2565            | 0.1771                           |                   |
| 17       | 1 ก.ค. 2565 – 30 ก.ย. 2565   | 13 ธันวาคม 2565           | 0.1771                           |                   |
| 18       | 1 ต.ค. 2565 – 31 ธ.ค. 2565   | 24 มีนาคม 2566            | 0.1771                           |                   |
| 19       | 1 ม.ค. 2566 – 31 มี.ค. 2566  | 9 มิถุนายน 2566           | 0.1807                           |                   |



| ครั้งที่ | รอบผลประกอบการ               | วันจ่ายเงินประโยชน์<br>ตอบแทน | เงินประโยชน์ตอบแทน<br>(บาทต่อหน่วย) | รวม<br>(บาทต่อหน่วย) |
|----------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|----------------------|
| 20       | 1 เม.ย. 2566 – 30 มิ.ย. 2566 | 9 สิงหาคม 2566                | 0.1807                              | 0.664620             |
| 21       | 1 ก.ค. 2566 – 30 ก.ย. 2566   | 12 ธันวาคม 2566               | 0.075754                            |                      |
| 22       | 1 ต.ค. 2566 – 31 ธ.ค. 2566   | 22 มีนาคม 2567                | 0.227466                            |                      |
| รวม      |                              |                               | 4.165620                            | 4.165620             |

#### 6.3.4 ประวัติการจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลงทุนชำระแล้ว

| ครั้งที่ | วันที่ปิดสมุด<br>ทะเบียนเพื่อสิทธิ<br>ในการรับเงิน | วันจ่ายเงิน<br>เฉลี่ยคืนจากการ<br>ลงทุนชำระแล้ว | เงินเฉลี่ยคืนทุน<br>(บาทต่อหน่วย) | เหตุในการลดเงินทุนชำระแล้ว  |
|----------|--|---|-----------------------------------|---|
| 1        | 27 พฤศจิกายน 2561                                  | 11 ธันวาคม 2561                                 | 0.1843                            | เกิดจากรายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เกิดขึ้นในไตรมาสที่ 3 ประจำปี 2561 ซึ่งรายการดังกล่าวเป็นรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด และไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ ดังนั้นกองทรัสต์จึงสามารถดำเนินการลดทุนได้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ |
| 2        | 28 พฤศจิกายน 2566                                  | 12 ธันวาคม 2566                                 | 0.1050                            | เกิดจากรายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เกิดขึ้นในไตรมาสที่ 3 ประจำปี 2566 ซึ่งรายการดังกล่าวเป็นรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด และไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ ดังนั้นกองทรัสต์จึงสามารถดำเนินการลดทุนได้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ |
| รวม      |  |   | 0.2893                            |   |

## ส่วนที่ 7 นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาประโยชน์

### 7.1 ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ (“กองทรัสต์”) ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติ ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“บลจ.กรุงเทพ”) เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด (“บลจ.บวหลวง”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

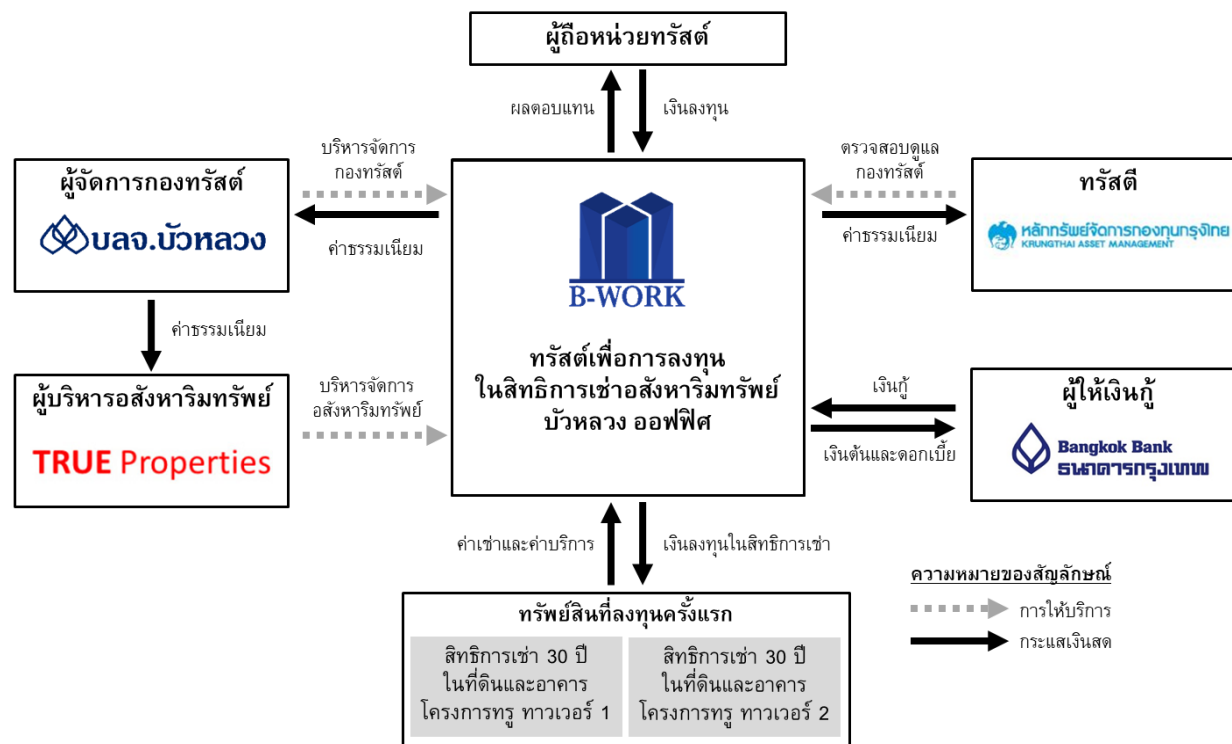
กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust (“REIT”)) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนตามประกาศที่ ทจ. 49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แล้ว บลจ.บวหลวง ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ได้แต่งตั้งบริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (“ทู พรอพเพอร์ตี้ส์”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) สำหรับโครงการทู ทาวเวอร์ 1 และโครงการทู ทาวเวอร์ 2 เพื่อดำเนินการจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่า และ/หรือให้เช่าช่วง รวมไปถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า โดยจะได้รับรายได้จากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้แก่ ค่าเช่าพื้นที่ และค่าบริการพื้นที่ และประโยชน์อื่นใดที่เกี่ยวข้อง

โดยการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ.ทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ กองทรัสต์ จะจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักดังกล่าวโดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น โดยจะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น อีกทั้งจะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ทั้งนี้ การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยผู้ลงทุนสามารถขอข้อมูลสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด

โครงสร้างของกองทรัสต์ สามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ ดังต่อไปนี้



## 7.2 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัท ทูล พรอพเพอร์ตีส จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหุ้นทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 15.18

แม้ว่าบริษัท ทูล พรอพเพอร์ตีส จำกัด จะมีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ในฐานะผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตามกองทรัสต์มีกลไกและมาตรการในการคัดเลือกและควบคุมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยคำนึงถึงการรักษาประโยชน์สูงสุดให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

### 7.3 รายละเอียดสินทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

#### 7.3.1 รายละเอียดสินทรัพย์

##### 1.) โครงการทูล ทาวเวอร์ 1



โครงการทูล ทาวเวอร์ 1 เป็นอาคารสำนักงานขนาดใหญ่สูง 36 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ตั้งอยู่เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดใช้อาคารเมื่อปี พ.ศ. 2536 มีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดตามใบอนุญาตก่อสร้าง ณ วันที่เข้าลงทุน เท่ากับ 63,615 ตารางเมตร และพื้นที่จอดรถจำนวน 431 คัน โดยปัจจุบันมีผู้เช่าหลักเป็นบริษัทในกลุ่มทูล และกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ ภายในอาคารมีระบบสาธารณูปโภคที่ครบครัน อันประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ระบบลิฟท์ ระบบโทรศัพท์ ระบบป้องกันอัคคีภัย รวมถึงระบบกล้องรักษาความปลอดภัย ทั้งภายในและภายนอกอาคาร

ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

| ลำดับ | โฉนดที่ดินเลขที่ | เลขที่ดิน<br>(เลขที่ดินเดิม) | หน้าสำรวจ | เนื้อที่ |     |         |
|-------|------------------|------------------------------|-----------|----------|-----|---------|
|       |                  |                              |           | ไร่      | งาน | ตารางวา |
| 1     | 8027             | 409 (328)                    | 468       | 2        | 1   | 86.7    |
| 2     | 42843            | 405 (1857)                   | 2968      | 1        | 1   | 92.0    |
| รวม   |                  |                              |           | 3        | 3   | 78.7    |

งานระบบและสาธารณูปโภคภายในโครงการทูล ทาวเวอร์ 1

| งานระบบภายในโครงการ  | รายละเอียด  |
|--|---|
| ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร<br>(Electrical and Communication System)         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ระบบไฟฟ้าแรงสูง (High Voltage System)</li> <li>- ระบบสำรองไฟฟ้า (Electrical Emergency)</li> <li>- ระบบตู้ประธาน (Main Distribution Board) ตู้จ่ายไฟฟ้า (Load Center) และตู้สลับแหล่งจ่ายไฟฟ้าฉุกเฉินต่างๆ (Emergency Distribution Board)</li> <li>- ระบบโทรศัพท์ (Telephone System)</li> <li>- ระบบโทรทัศน์วงจรเปิด (Television System)</li> <li>- ระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV)</li> <li>- ระบบเครือข่ายคอมพิวเตอร์ (Computer Network System)</li> </ul> |
| ระบบสุขาภิบาลและดับเพลิง<br>(Sanitary and Fire Protection System)    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ระบบน้ำดี (Cold Water System)</li> <li>- ระบบบำบัดน้ำเสีย (Waste Water Treatment System)</li> <li>- ระบบระบายน้ำเสีย (Drainage System)</li> <li>- ระบบดับเพลิง (Fire Protection System)</li> </ul>   |
| ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ<br>(Air Condition and Ventilation System) | <ul style="list-style-type: none"> <li>- เครื่องปรับอากาศระบบ VRV</li> <li>- ระบบระบายอากาศ</li> </ul>  |
| ระบบลิฟท์<br>(Elevator System)                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ลิฟท์โดยสาร Low Zone (ชั้น G ถึง 21) จำนวน 6 ชุด</li> <li>- ลิฟท์โดยสาร High Zone (ชั้น G, 21 ถึง 33) จำนวน 6 ชุด</li> <li>- ลิฟท์โดยสาร Car Park (ชั้น G ถึง 9) จำนวน 2 ชุด</li> <li>- ลิฟท์ขนของ (ชั้น G ถึง 33) จำนวน 1 ชุด</li> </ul>  |

## 2.) โครงการทรู ทาวเวอร์ 2



โครงการทรู ทาวเวอร์ 2 เป็นโครงการอาคารสำนักงาน ตั้งอยู่เลขที่ 1252 ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร ปัจจุบันโครงการทรู ทาวเวอร์ 2 ดำเนินการเป็นอาคารสำนักงานให้เช่าแก่กลุ่มทรู กลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ และบุคคลภายนอก โดยประกอบด้วยอาคารจำนวน 4 อาคาร ดังนี้

1. อาคาร 1 เป็นอาคารสำนักงานสูง 14 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
2. อาคาร 2 เป็นอาคารสำนักงานสูง 7 ชั้น
3. อาคาร 3 เป็นอาคารที่จอดรถสูง 7 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
4. อาคาร 4 เป็นอาคารสำนักงานสูง 5 ชั้น



โดยอาคาร 1 ก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดใช้อาคารเมื่อปี พ.ศ. 2534 ส่วนอาคาร 2 อาคาร 3 และ อาคาร 4 ก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดใช้อาคารเมื่อปี พ.ศ. 2555 มีพื้นที่ใช้สอยทั้งโครงการประมาณ 41,417 ตารางเมตร และพื้นที่จอดรถจำนวนรวม 429 คัน ภายในมีระบบสาธารณูปโภค ซึ่งประกอบไปด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ระบบลิฟท์ ระบบโทรศัพท์ ระบบป้องกันอัคคีภัย รวมถึงระบบกล้องรักษาความปลอดภัยทั้งภายในและภายนอกอาคาร

ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการทิว ทาวเวอร์ 2 มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

| ลำดับ | โฉนดที่ดินเลขที่ | เลขที่ดิน<br>(เลขที่ดินเดิม) | หน้าสำรวจ | เนื้อที่ |     |         |
|-------|------------------|------------------------------|-----------|----------|-----|---------|
|       |                  |                              |           | ไร่      | งาน | ตารางวา |
| 1     | 2923             | 2822 (61)                    | 99        | 4        | 0   | 56.0    |
| 2     | 90760            | 2823 (1684)                  | 7111      | 4        | 0   | 57.0    |
| รวม   |                  |                              |           | 8        | 1   | 13.0    |

งานระบบและสาธารณูปโภคภายในโครงการทิว ทาวเวอร์ 2

| งานระบบภายในโครงการ  | รายละเอียด  |
|--|---|
| ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร<br>(Electrical and Communication System)         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ระบบไฟฟ้าแรงสูง (High Voltage System)</li> <li>- ระบบสำรองไฟฟ้า (Electrical Emergency)</li> <li>- ระบบตู้ประจํา (Main Distribution Board) ตู้จ่ายไฟฟ้า (Load Center) และตู้สลับแหล่งจ่ายไฟฟ้าฉุกเฉินต่างๆ (Emergency Distribution Board)</li> <li>- ระบบโทรศัพท์ (Telephone System)</li> <li>- ระบบโทรทัศน์วงจรเปิด (Television System)</li> <li>- ระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV)</li> <li>- ระบบเครือข่ายคอมพิวเตอร์ (Computer Network System)</li> </ul> |
| ระบบสุขาภิบาลและดับเพลิง<br>(Sanitary and Fire Protection System)    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ระบบน้ำดี (Cold Water System)</li> <li>- ระบบบำบัดน้ำเสีย (Waste Water Treatment System)</li> <li>- ระบบระบายน้ำเสีย (Drainage System)</li> <li>- ระบบดับเพลิง (Fire Protection System)</li> </ul>   |
| ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ<br>(Air Condition and Ventilation System) | <ul style="list-style-type: none"> <li>- เครื่องปรับอากาศแบบ Chiller</li> <li>- เครื่องปรับอากาศระบบ VRV</li> </ul>   |



| งานระบบภายในโครงการ            | รายละเอียด   |
|--------------------------------|--|
|                                | - ระบบระบายอากาศ   |
| ระบบลิฟท์<br>(Elevator System) | โครงการทูล ทาวเวอร์ 2 อาคาร 1<br>- ลิฟท์โดยสารจำนวน 3 ชุด<br>- ลิฟท์ขนส่งของจำนวน 1 ชุด<br>โครงการทูล ทาวเวอร์ 2 อาคาร 2<br>- ลิฟท์โดยสารจำนวน 3 ชุด<br>- ลิฟท์ขนส่งของจำนวน 1 ชุด<br>โครงการทูล ทาวเวอร์ 2 อาคาร 3<br>- ลิฟท์โดยสาร Car Park จำนวน 2 ชุด<br>โครงการทูล ทาวเวอร์ 2 อาคาร 4<br>- ลิฟท์โดยสารจำนวน 1 ชุด<br>- ลิฟท์ขนส่งของขนาดใหญ่จำนวน 1 ชุด |

### 7.3.2 มูลค่าทรัพย์สินจากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นการประมาณการงบกระแสเงินสดตลอดอายุสิทธิการเช่าคงเหลือ โดยวิธีดังกล่าวเป็นการพิจารณาประมาณการรายได้ของทรัพย์สินที่คาดว่าจะสามารถสร้างรายได้ในอนาคต โดยสามารถสรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่า ดังนี้

| รายละเอียด                | โครงการทูล ทาวเวอร์ 1  | โครงการทูล ทาวเวอร์ 2  |
|---------------------------|--|--|
| วิธีการประเมินมูลค่า      | วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach)             |  |
| ระยะเวลาโครงการคงเหลือ    | 24 ปี 7 เดือน นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน                   |  |
| วันที่ประเมิน             | 1 กรกฎาคม 2566   |  |
| มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน | 2,990,000,000 บาท  | 1,260,000,000 บาท  |
| <b>สมมติฐานสำคัญ</b>      |  |  |
| พื้นที่เช่าสุทธิ (NLA)    | อาคาร 36 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน<br>พื้นที่เช่าสุทธิ 37,827 ตารางเมตร | - อาคาร 1 พื้นที่ 11,669 ตารางเมตร<br>- อาคาร 2 พื้นที่ 7,757 ตารางเมตร<br>- อาคาร 3 พื้นที่ 1,063 ตารางเมตร |

| รายละเอียด                           | โครงการทูล ทาวเวอร์ 1  | โครงการทูล ทาวเวอร์ 2   |
|--------------------------------------|--|---|
|                                      |  | - อาคาร 4 ชั้นที่ 4,552 ตารางเมตร<br>รวมพื้นที่เช่าสุทธิ 25,041 ตารางเมตร   |
| อัตราค่าเช่าพื้นที่                  | 722 บาท/ตร.ม./เดือน  | พื้นที่สำนักงาน<br>ระหว่าง 550 - 648 บาท/ตร.ม./เดือน<br>พื้นที่ห้อง Studio<br>ระหว่าง 1,010 - 1,028 บาท/ตร.ม./เดือน |
| อัตราการปรับค่าเช่า                  | ปรับขึ้นร้อยละ 3.25 ต่อปี  | ปรับขึ้นร้อยละ 0.00 - 3.25 ต่อปี  |
| อัตราการเช่าพื้นที่                  | ร้อยละ 98.0  | - เฉลี่ย 5 ปีแรก ร้อยละ 81.06<br>- ภายหลัง 5 ปีแรก ร้อยละ 87.8  |
| รายได้อื่นๆ                          | ประกอบด้วยรายได้ค่าที่จอดรถ รายได้สาธารณูปโภค และรายได้อื่น  |   |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการบริหารจัดการ | ประมาณการจากค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง  |   |
| ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ | ตามสัญญาจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์   |   |
| ค่าใช้จ่ายอื่นๆ                      | ค่าใช้จ่ายการปรับปรุง และ/หรือซ่อมแซมอาคารและสิ่งปลูกสร้างในทรัพย์สินที่เช่าครั้งใหญ่ (Major Renovation) ร้อยละ 3 ของรายได้รวม |   |
| อัตราคิดลด                           | ร้อยละ 9.75  |   |

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินแล้ว เห็นว่ามีความสมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับผลประกอบการในปัจจุบัน และครอบคลุมถึงแนวโน้มของธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน

อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่างๆ อาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เนื่องจากความเห็นดังกล่าวตั้งอยู่บนปัจจัยสภาพแวดล้อมการดำเนินธุรกิจ และภาวะเศรษฐกิจปัจจุบัน ดังนั้นหากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในอนาคต อาจส่งผลให้ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต

## 7.4 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

### 7.4.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

บลจ.บัวหลวง ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนครั้งแรก โดยการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้ประกอบการรายย่อย โดยได้แต่งตั้ง ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการหาผู้สนใจเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าว และมีหน้าที่ในการทำการตลาดโดยการติดต่อลูกค้าเป้าหมายโดยตรง หรือการติดต่อผ่านตัวกลางต่างๆ รวมทั้งการส่งเสริมการตลาด การให้ผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่เข้าชมทรัพย์สินดังกล่าว การเจรจากับผู้ที่สนใจจะเช่าพื้นที่ การทำสัญญาเช่าและการต่อสัญญาเช่า และการเก็บค่าเช่าและติดตามลูกหนี้ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะชำระค่าตอบแทนการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราที่อ้างอิงตามผลประโยชน์ของโครงการที่บริหารจัดการ

### 7.4.2 ลักษณะของสัญญาเช่าและผู้เช่า

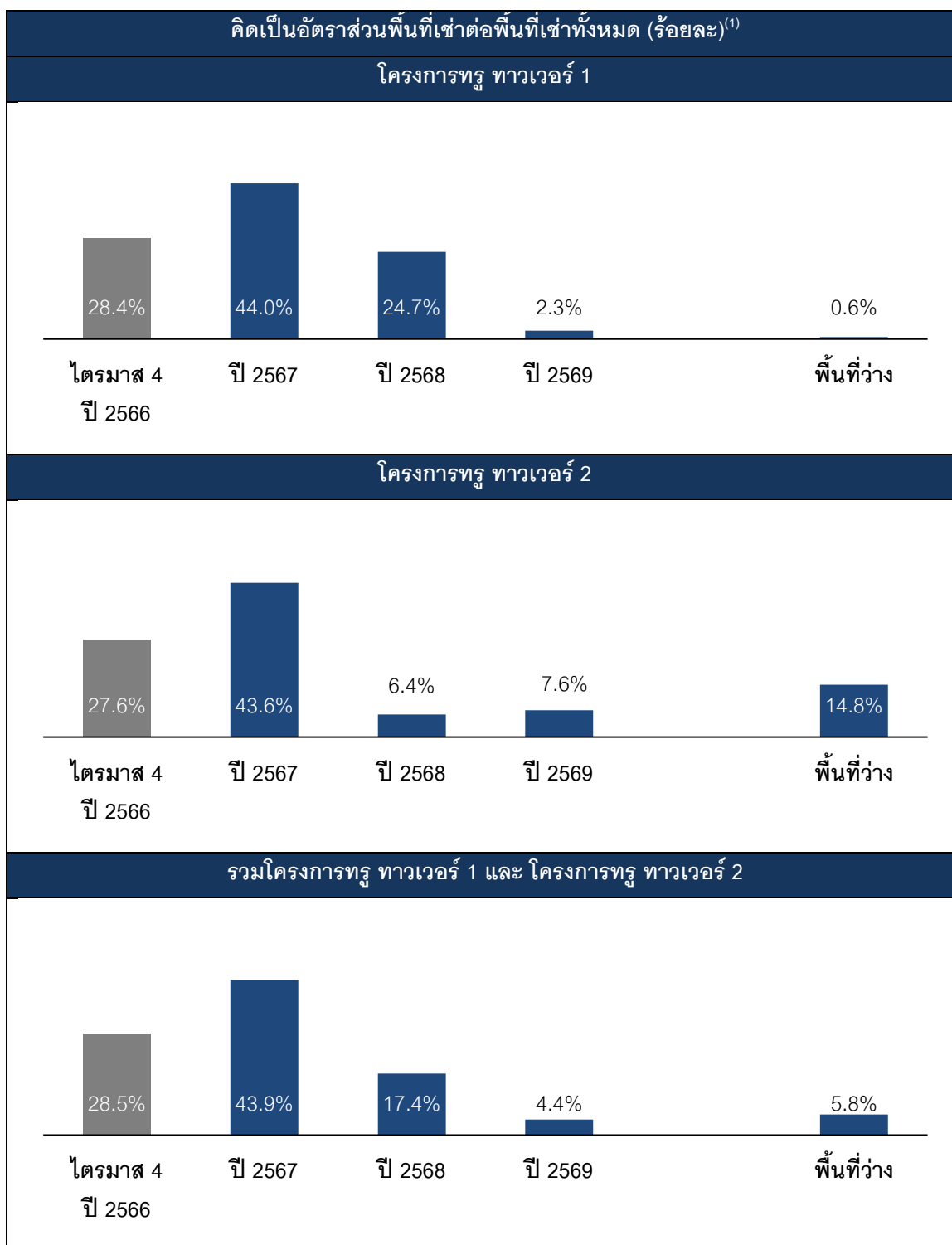
สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 และโครงการทูล ทาวเวอร์ 2 กองทรัสต์ได้เข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการพื้นที่ (“สัญญาเช่า”) กับผู้เช่า ซึ่งประกอบด้วย คือ กลุ่มทูล กลุ่มเจริญโภคภัณฑ์ และผู้เช่าภายนอก ซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าว ส่วนใหญ่เป็นสัญญามาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาที่คล้ายคลึงกัน โดยระยะเวลาการเช่าและการให้บริการ ส่วนใหญ่จะมีอายุสัญญาไม่เกิน 3 ปี และให้สิทธิคู่สัญญาในการต่ออายุสัญญาต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาที่ได้จัดทำกับผู้เช่า ทั้งนี้ อัตราการเช่า สถานะอายุสัญญาคงเหลือก่อนต่ออายุสัญญาเช่า และภายหลังต่ออายุสัญญาเช่า มีรายละเอียดตามตาราง ด้านล่างนี้

#### 1.) อัตราการเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2567<sup>(1)</sup>

| โครงการ               | พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตร.ม.) | พื้นที่ที่มีผู้เช่า (ตร.ม.) | อัตราการเช่า |
|-----------------------|----------------------------|-----------------------------|--------------|
| โครงการทูล ทาวเวอร์ 1 | 37,827                     | 37,604                      | 99.4%        |
| โครงการทูล ทาวเวอร์ 2 | 25,041                     | 16,151                      | 64.5%        |
| รวมทั้งหมด            | 62,868                     | 53,755                      | 85.5%        |

หมายเหตุ (1) ไม่รวมผู้เช่ารายใหม่ที่มาเช่าพื้นที่ช่วงต้นปี 2567

2.) อายุสัญญาคงเหลือของสัญญาเช่าพื้นที่ในแต่ละปี



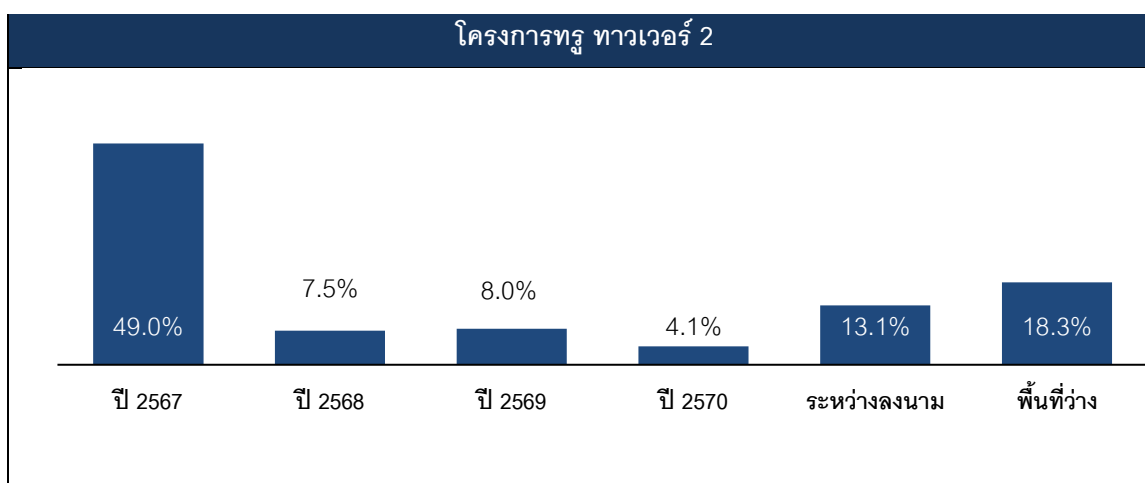
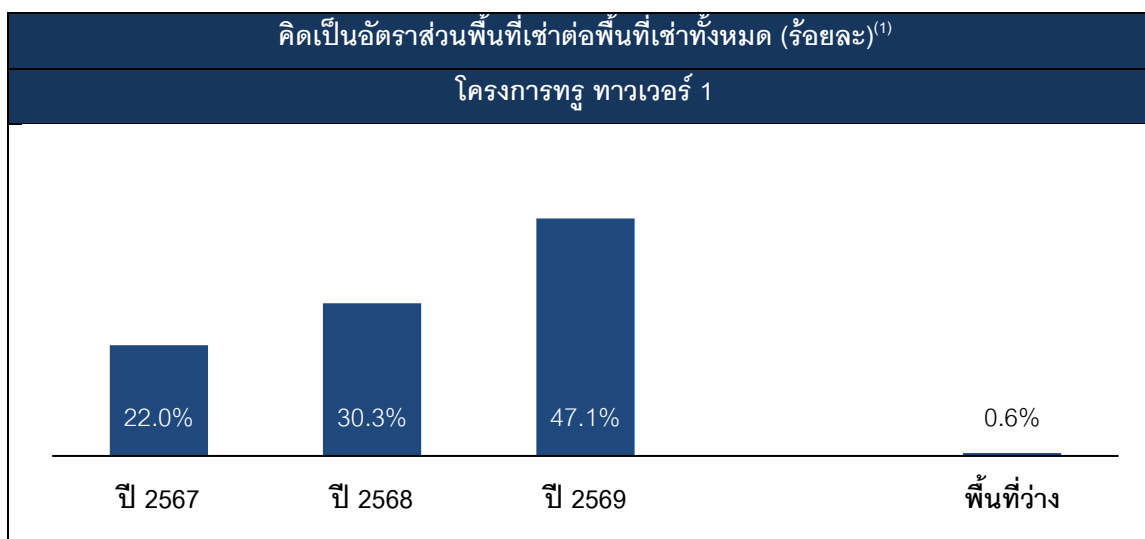
หมายเหตุ (1) ข้อมูลโครงสร้างสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ก่อนต่อสัญญาเช่า

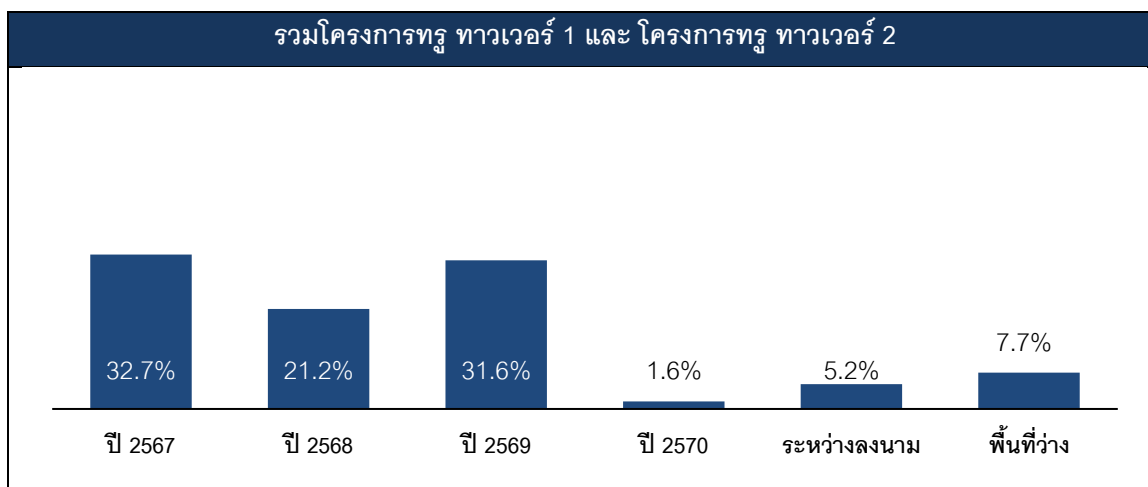
3.) อัตราการต่อสัญญาเช่าของสัญญาเช่าที่สิ้นสุด ณ สิ้นปี 2566

| โครงการ               | พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า<br>ณ ช่วงสิ้นปี 2566 (ตร.ม.) <sup>(1)</sup> | พื้นที่เช่าที่มีการต่อสัญญาเช่า หรือ<br>จัดทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ <sup>(1)</sup> |
|-----------------------|--|--|
| โครงการทรู ทาวเวอร์ 1 | 11,006 (17.5% ของพื้นที่เช่าทั้งหมด)                                       | 100.0%   |
| โครงการทรู ทาวเวอร์ 2 | 6,903 (11.0% ของพื้นที่เช่าทั้งหมด)  | 21.0%  |
| รวมทั้งหมด            | 17,909 (28.5% ของพื้นที่เช่าทั้งหมด)                                       | 69.5%  |

หมายเหตุ (1) ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

4.) อายุสัญญาคงเหลือภายหลังต่อสัญญาเช่า





หมายเหตุ (1) ข้อมูลโครงสร้างสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ภายหลังต่อสัญญาเช่า

#### 5.) อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย

| โครงการ               | อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท / ตร.ม.) <sup>(1)</sup> |                        |                        |         |         |
|-----------------------|--|------------------------|------------------------|---------|---------|
|                       | ปี 2562  | ปี 2563 <sup>(2)</sup> | ปี 2564 <sup>(3)</sup> | ปี 2565 | ปี 2566 |
| โครงการทูล ทาวเวอร์ 1 | 627  | 646                    | 668                    | 691     | 713     |
| โครงการทูล ทาวเวอร์ 2 | 581  | 598                    | 619                    | 640     | 651     |
| รวมทั้งหมด            | 608  | 627                    | 648                    | 670     | 690     |

หมายเหตุ

(1) ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

(2) ปี 2563 หากไม่รวมส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการของโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 และโครงการทูล ทาวเวอร์ 2 เนื่องจากสถานการณ์ COVID-19 จะอยู่ที่ 648 บาท/ตร.ม./เดือน และ 600 บาท/ตร.ม./เดือน ตามลำดับ

(3) ปี 2564 หากไม่รวมส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการของโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 และโครงการทูล ทาวเวอร์ 2 เนื่องจากสถานการณ์ COVID-19 จะอยู่ที่ 669 บาท/ตร.ม./เดือน และ 620 บาท/ตร.ม./เดือน ตามลำดับ

#### 6.) ประเภทธุรกิจของผู้เช่า

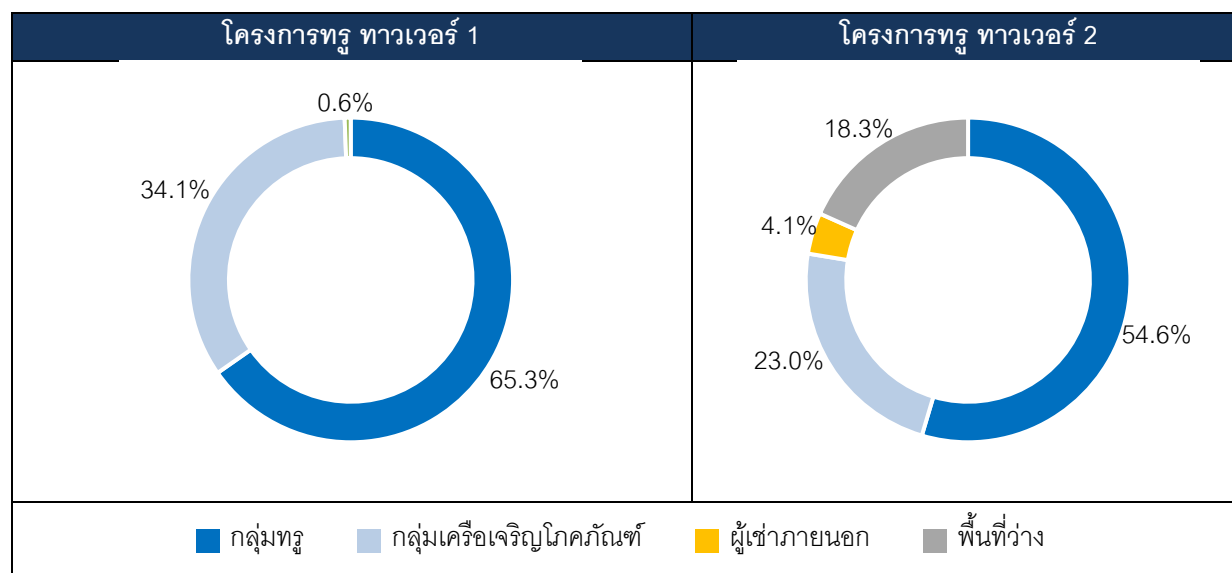
| ประเภทธุรกิจ                   | สัดส่วนของพื้นที่เช่าทั้งหมด |
|--------------------------------|------------------------------|
| เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร | 55.0%                        |
| ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์         | 11.8%                        |
| บริการ                         | 8.0%                         |
| สื่อและสิ่งพิมพ์               | 6.9%                         |
| ปิโตรเคมีและเคมีภัณฑ์          | 2.5%                         |
| อาหารและเครื่องดื่ม            | 2.1%                         |

| ประเภทธุรกิจ          | สัดส่วนของพื้นที่เช่าทั้งหมด |
|-----------------------|------------------------------|
| พัฒนาอสังหาริมทรัพย์  | 1.9%                         |
| ขายส่ง                | 1.6%                         |
| เกมส์ออนไลน์และอื่น ๆ | 0.8%                         |
| ขนส่งและโลจิสติกส์    | 0.8%                         |
| บริการเฉพาะกิจ        | 0.7%                         |
| ขายปลีก               | 0.2%                         |
| พื้นที่ว่าง           | 7.7%                         |
| <b>รวม</b>            | <b>100.0%</b>                |

หมายเหตุ ข้อมูลสัดส่วนผู้เช่าพื้นที่ภายหลังจากการต่ออายุสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และพิจารณาผู้เช่ารายใหม่ที่มาเช่าพื้นที่ช่วงต้นปี 2567

#### 7.) ข้อมูลสัดส่วนการกระจายตัวของผู้เช่า

ปัจจุบันกองทรัสต์มี กลุ่มතුและกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ เป็นกลุ่มผู้เช่าหลักของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุน โดยมีข้อมูลสัดส่วนการกระจายตัวของผู้เช่า ดังนี้



#### 8.) ผลกระทบในกรณีที่กลุ่มผู้เช่าหลักไม่ต่อสัญญาเช่า

เนื่องจากกลุ่มතු และกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ เป็นกลุ่มผู้เช่าหลักของกองทรัสต์ จึงส่งผลให้ผลการดำเนินงานนโยบายการใช้พื้นที่ และแผนการขยายธุรกิจของกลุ่มผู้เช่าหลัก อาจส่งผลกระทบต่ออัตราการเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้น ในกรณีที่กลุ่มผู้เช่าหลักไม่ต่ออายุสัญญาเช่า กองทรัสต์อาจจะต้องใช้เวลาในการหาผู้เช่ารายใหม่ รวมไปถึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะสามารถนำพื้นที่ว่างออกให้เช่าใหม่ได้ด้วยอัตราค่าเช่าเดิม ซึ่งขึ้นอยู่กับสภาพ

ตลาดการแข่งขันของอาคารสำนักงานให้เข้าในขณะนั้น และอาจส่งผลกระทบต่อรายได้และอัตราผลตอบแทนของกองทรัสต์ อย่างมีนัยสำคัญ แต่อย่างไรก็ดี ทางผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ในการ เจริญกับกลุ่มผู้เช่าหลักเรื่องการต่อสัญญาเช่า และเร่งดำเนินการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ในส่วนในพื้นที่ซึ่งยังไม่มี ผู้เช่าในปัจจุบัน เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับผลกระทบน้อยที่สุด

## 7.5 การกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| ธนาคารผู้ให้เงินกู้           | ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)   |
| ผู้ขอสินเชื่อ                 | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง ออฟฟิศ  |
| วัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงิน   | เพื่อใช้ลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์  |
| วงเงินกู้                     | ประเภทวงเงินกู้ระยะยาว 920,000,000 บาท เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ การซื้ออสังหาริมทรัพย์และงานระบบของโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 และ 2                                       |
| ประเภทของอัตราดอกเบี้ย        | เป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว   |
| อัตราดอกเบี้ย                 | ไม่เกินอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ลดร้อยละ 1.00 ต่อปี โดย “อัตราดอกเบี้ย MLR” หมายถึง อัตราดอกเบี้ยลูกค้ายาวใหญ่ชั้นดี ประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate, “MLR”) |
| การชำระดอกเบี้ย               | ชำระราย 6 เดือน ในวันสุดท้ายของเดือน  |
| ระยะเวลาปลอดการชำระคืนเงินต้น | เริ่มชำระเงินต้นงวดแรกในวันสุดท้ายของเดือนที่ 48 นับจากเดือนที่เบิกเงินกู้  |
| ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้        | ชำระเงินให้แก่ธนาคาร ทุกๆ 6 เดือน โดยมีรายละเอียด ดังนี้<br>งวดที่ 1-12 จำนวนเงินงวดละ 25,300,000 บาท<br>งวดที่ 13 (งวดสุดท้าย) ชำระหนี้ส่วนที่เหลือทั้งหมด                             |



|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <p><b>หลักประกันการกู้ยืม</b></p> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ไม่จำหน่ายจ่ายโอนหรือก่อภาระผูกพันในโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 และโครงการทูล ทาวเวอร์ 2 (Negative Pledge)</li> <li>2) จัดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจในสิทธิการเช่าในโครงการทูล ทาวเวอร์ 1</li> <li>3) จัดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจในสิทธิการรับเงินค่าเช่าทั้งหมดของโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 และโครงการทูล ทาวเวอร์ 2</li> <li>4) การประกันภัยความเสี่ยงภัยทุกประเภทในทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) และการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยธนาคารเป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วมกับกองทรัสต์</li> </ol> |
|-----------------------------------|--|

ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินจะช่วยให้เกิดประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ในแง่ของอัตราผลตอบแทน เนื่องจากมีต้นทุนทางการเงิน ต่ำกว่าต้นทุนของผู้ถือหุ้นรายไตรมาส โดยสถานะของการกู้ยืมเงิน ณ สิ้นปี 2566 ของกองทรัสต์ มีจำนวนเงินวงเงินกู้ระยะยาว เท่ากับ 818,800,000 บาท และมีสัดส่วนเงินกู้ยืมเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินรวม เท่ากับร้อยละ 17.43

## ส่วนที่ 8 โครงสร้างการจัดการ

### 8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

#### 8.1.1 ข้อมูลทั่วไป

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| ชื่อ                            | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (“บลจ.บัวหลวง”)<br>(BBL Asset Management Company Limited, “BBLAM”)   |
| ใบอนุญาต                        | ได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2560<br>และได้รับความเห็นชอบในการต่ออายุการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์<br>เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2565 |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่             | 175 อาคารสารคดีตึกยาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26 ถนนสาทรใต้<br>แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120  |
| โทรศัพท์                        | 02-674-6488  |
| โทรสาร                          | 02-679-5996  |
| เว็บไซต์                        | <a href="http://www.bworkreit.com/">http://www.bworkreit.com/</a>  |
| อีเมลล์                         | bworkreit@bblam.co.th  |
| เวลาทำการ                       | 8.30 น. ถึง 17.00 น.   |
| ทุนจดทะเบียน                    | 100,000,000 บาท  |
| ทุนชำระแล้ว                     | 100,000,000 บาท  |
| จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว | 1,000,000 หุ้น   |
| มูลค่าที่ตราไว้                 | 100 บาทต่อหุ้น   |

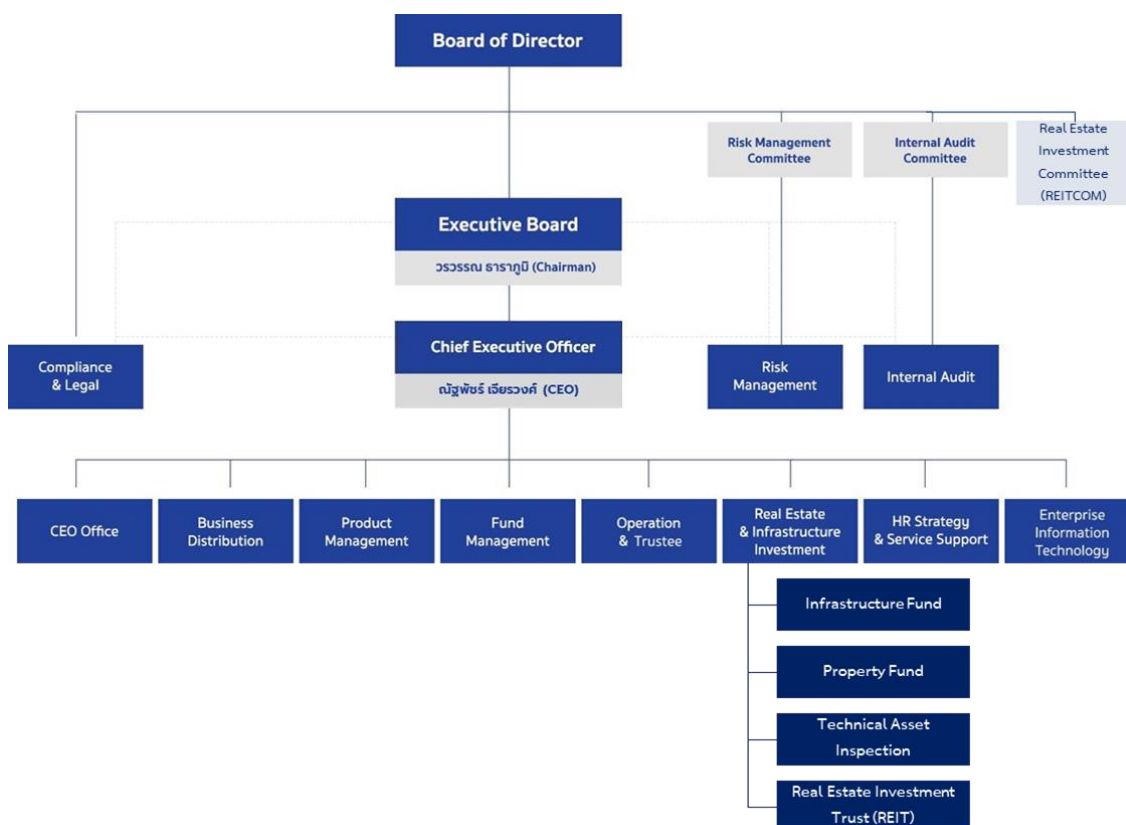
## 8.1.2 โครงสร้างการบริหารจัดการ

### 8.1.2.1 รายชื่อผู้ถือหุ้น (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)

| ลำดับ | ชื่อผู้ถือหุ้น                          | จำนวนหุ้น | สัดส่วนการถือหุ้น<br>(ร้อยละ) |
|-------|---|-----------|-------------------------------|
| 1     | ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)             | 749,996   | 75.00                         |
| 2     | บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) | 100,000   | 10.00                         |
| 3     | Asia Financial Holdings Ltd.            | 100,000   | 10.00                         |
| 4     | บริษัท กรุงเทพประกันภัย จำกัด (มหาชน)   | 50,000    | 5.00                          |
| 5     | ผู้ถือหุ้นอื่น                          | 4         | 0.00                          |

### 8.1.2.2 โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างคณะกรรมการของบลจ.บัวหลวง ประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการบริหารตามโครงสร้าง ดังนี้



### 8.1.2.3 คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท มีจำนวนทั้งสิ้น 8 ท่าน ดังรายชื่อต่อไปนี้

| ลำดับ | ชื่อและสกุล               | ตำแหน่ง | วุฒิการศึกษา  | การดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน   |
|-------|---------------------------|---------|---|--|
| 1     | นายสตีเฟ่น เทน            | กรรมการ | - Master of Business Administration,<br>St. John's University<br>- BA Rutgers University  | Executive Director,<br>Asia Financial Holdings Ltd.  |
| 2     | นางสาวสุภาณี ภูริปัญญานิช | กรรมการ | - ปริญญาโท สาขาการเงิน<br>สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์  | ผู้ช่วยผู้จัดการใหญ่<br>พัฒนาผลิตภัณฑ์ลูกค้าบุคคล<br>สายลูกค้าบุคคล<br>บมจ. ธนาคารกรุงเทพ              |
| 3     | นายไพศาล เลิศโกวิทย์      | กรรมการ | - Master of Commerce ,<br>Funds Management ,<br>University of New South Wales   | ผู้ช่วยผู้จัดการใหญ่<br>ซื้อขายเงินตราต่างประเทศ<br>บริหารเงิน สายบริหารการเงิน<br>บมจ. ธนาคารกรุงเทพ  |
| 4     | นางสาวปิยะมาศ คำไทรแก้ว   | กรรมการ | - ปริญญาเอก สาขาวิศวกรรม<br>อุตสาหกรรม Iowa State University<br>- ปริญญาโท สาขาวิศวกรรม<br>อุตสาหกรรม Iowa State University<br>- ปริญญาตรี สาขาวิศวกรรม<br>คอมพิวเตอร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง | Senior Vice President<br>Manager<br>สนับสนุนระบบข้อมูล<br>สารสนเทศเพื่อการบริหาร<br>บมจ. ธนาคารกรุงเทพ |
| 5     | นายชิน ใสภณพนิช           | กรรมการ | - ปริญญาโท<br>Johns Hopkins University<br>- ปริญญาตรี<br>University College London  | กรรมการผู้จัดการใหญ่และ<br>ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร<br>บมจ. กรุงเทพประกันชีวิต                          |

| ลำดับ | ชื่อและสกุล           | ตำแหน่ง | วุฒิการศึกษา   | การดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน                |
|-------|-----------------------|---------|--|---|
| 6     | นางวรวรรณ ธาราภูมิ    | กรรมการ | - ปริญญาโท MBA<br>University of North Texas<br>- ปริญญาตรี สถาปัตยกรรมศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยศิลปากร  | ประธานกรรมการบริหาร<br>บลจ. บัวหลวง     |
| 7     | นายณัฐพัชร เลี้ยววงค์ | กรรมการ | - ปริญญาเอก Computer Science and Engineering,<br>The University of Michigan - Ann Arbor, Michigan USA<br>- ปริญญาโท Computer Information and Control Engineering,<br>The University of Michigan - Ann Arbor, Michigan USA<br>- ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์บัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร<br>บลจ. บัวหลวง |
| 8     | นายวศิน วัฒนวรกิกกุล  | กรรมการ | - ปริญญาโท สาขาการตลาด จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย<br>- ปริญญาตรี สาขาการตลาดระหว่างประเทศ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย   | กรรมการผู้จัดการ<br>บลจ. บัวหลวง        |

#### 8.1.2.4 คณะกรรมการบริหาร (Executive Board)

คณะกรรมการบริหาร มีจำนวนทั้งสิ้น 6 ท่าน ดังรายชื่อต่อไปนี้

| ลำดับ | ชื่อและสกุล               | ตำแหน่ง             |
|-------|---------------------------|---------------------|
| 1     | นางวรวรรณ ธาราภูมิ        | ประธานกรรมการบริหาร |
| 2     | นายณัฐพัชร เลี้ยววงค์     | กรรมการ             |
| 3     | นางสาวสุภาณี ภูริปัญญานิช | กรรมการ             |
| 4     | นายไพศาล เลิศโกวิท        | กรรมการ             |
| 5     | นายชิน ไสภณพนิช           | กรรมการ             |
| 6     | นายวศิน วัฒนวรกิกกุล      | กรรมการ             |

## ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญของกรรมการและผู้บริหาร

ผู้บริหารสูงสุดของกลุ่มงาน Real Estate and Infrastructure Investment มีประสบการณ์ที่เกี่ยวข้อง ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นเวลากว่า 5 ปี และประสบการณ์จากการทำงานในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยตรงอีกประมาณ 8 ปี นอกจากนี้ ยังมีทีมงานที่มีประสบการณ์ในการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 10 ปี

## กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทน บลจ.บัวหลวง ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทน บลจ.บัวหลวง ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แก่ นางวรวรรณ ธาราภูมิ นางสาวสุภาณี ฐิริปัญญวานิช นายไพศาล เลิศโกวิทย์ นางสาวปิยะมาศ คำไทรแก้ว นายณัฐพัชร เจียรวงศ์ และ นายวศิน วัฒนวรภิกกุล สองในหกคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

## บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ 1) หน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินกิจการของบริษัท และ 2) หน้าที่และความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์ภายใต้การบริหารจัดการ ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

### 1) หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อตัวบริษัท

- (1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระวังผลประโยชน์ และรักษาผลประโยชน์ และมีความรับผิดชอบที่เป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้น
- (2) กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัท และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายและกฎระเบียบอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี
- (3) รายงานให้ผู้ถือหุ้นทราบถึงผลประกอบการของบริษัท ในที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- (4) ดำเนินการให้มีรายงานทางการเงิน การควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพและเชื่อถือได้
- (5) ควบคุม ดูแล ให้ฝ่ายบริหารมีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างมีจริยธรรม และมีความเท่าเทียมกัน
- (6) มีความพร้อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนเองอย่างเป็นอิสระในการพิจารณากำหนดกลยุทธ์ การบริหารงาน การแต่งตั้งกรรมการ และการกำหนดมาตรฐานการดำเนินงาน ตลอดจนพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่นหรือฝ่ายจัดการ ในกรณีที่มีความเห็นขัดแย้งในเรื่องที่มีผลกระทบต่อความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นทุกราย
- (7) พิจารณาเสนอวาระการประชุม กรณีที่เห็นว่ามีความสำคัญที่คณะกรรมการควรพิจารณา และยังมีได้ มีการบรรจุไว้ในวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัท

- (8) พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้งกรรมการบริษัทแทนกรรมการเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือกเสนอแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท
- (9) พิจารณาและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่สำคัญของบริษัท เช่น การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท การจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท การคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของบริษัท เป็นต้น

## 2) หน้าที่และความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์

- (1) กำหนดนโยบายที่สำคัญของกองทรัสต์ ได้แก่ นโยบายการลงทุน การให้เข้าทรัพย์สิน การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น
- (2) ดูแลจัดการให้ผู้บริหารมีการรายงานผลประกอบการของกองทรัสต์ รวมทั้งรายงานประเด็นต่างๆ ที่สำคัญต่อคณะกรรมการในทุกๆ ไตรมาส หรือในเวลาที่อันสมควร
- (3) พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการตามประกาศที่เกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ และการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- (4) พิจารณาอนุมัติแนวทางดำเนินการเพื่อบริหารความเสี่ยงต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์
- (5) ดูแลให้กองทรัสต์มีการควบคุมภายในที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในระบบการควบคุมภายในของกองทรัสต์
- (6) หากกรรมการรับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญอันจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ของกองทรัสต์ กรรมการจะต้องระงับการซื้อขายหลักทรัพย์ของกองทรัสต์ในช่วงระยะเวลาที่เหมาะสม ก่อนที่ข้อมูลในนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชน และจะต้องไม่เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น โดยผู้ฝ่าฝืนอาจได้รับโทษตามกฎหมาย

### 8.1.2.5 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง (Risk Management Committee)

#### องค์ประกอบของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงประกอบด้วยตัวแทนจากหน่วยงานต่างๆ ดังต่อไปนี้

|   |                     |
|---|---------------------|
| 1. กรรมการบริษัท 1 ราย                  | ประธาน              |
| 2. หัวหน้าฝ่ายงาน Risk Management       | กรรมการและเลขานุการ |
| 3. หัวหน้าฝ่ายงาน Compliance & Legal    | กรรมการ             |
| 4. หัวหน้าฝ่ายงาน Fund Management       | กรรมการ             |
| 5. หัวหน้าฝ่ายงาน Business Distribution | กรรมการ             |
| 6. หัวหน้าฝ่ายงาน Operation & Trustee   | กรรมการ             |

#### บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีหน้าที่กำหนดกรอบนโยบายและแนวทางการบริหารความเสี่ยงโดยรวมของบริษัท ควบคุมให้ระบบบริหารความเสี่ยงของบริษัทมีกลไกด้านการบ่งชี้ การวัด การควบคุม และการติดตามความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ รวมทั้งดูแล ติดตามและประเมินผลกระบวนการบริหารความเสี่ยงของฝ่ายบริหารให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนด โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- 1) กำหนดนโยบายบริหารความเสี่ยงโดยรวม ซึ่งต้องครอบคลุมถึงความเสี่ยงประเภทต่าง ๆ ที่สำคัญ ได้แก่ ความเสี่ยงด้านเครดิต ความเสี่ยงด้านตลาด ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง และความเสี่ยงด้านปฏิบัติการ เป็นต้น
- 2) กำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับกลยุทธ์ โดยให้ครอบคลุมถึงการควบคุม ติดตาม ประเมินผล การบริหารความเสี่ยง และดูแลปริมาณความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม
- 3) ควบคุม ติดตาม ประเมินผลการบริหารความเสี่ยง และทบทวนแนวทางการบริหารความเสี่ยง รวมถึงกำหนดมาตรการการควบคุมความเสี่ยง และระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้
- 4) ทบทวนความเพียงพอของนโยบายและระบบบริหารความเสี่ยงโดยรวมถึงประสิทธิภาพของระบบและการปฏิบัติตามนโยบายที่กำหนด
- 5) รายงานผลการปฏิบัติงานต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้เกิดการปรับปรุงแก้ไขให้สอดคล้องกับนโยบายและหลักเกณฑ์การบริหารความเสี่ยงที่กำหนด



#### 8.1.2.6 คณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee)

##### องค์ประกอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการที่ไม่ได้รับผิดชอบการบริหารงานประจำวันอย่างน้อย 2 ท่าน

##### บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ

###### 1) รายงานทางการเงิน

- (1) สอบทานให้มีรายงานทางการเงินอย่างเพียงพอ ถูกต้อง เชื่อถือได้และเป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป
- (2) สอบทานกับผู้สอบบัญชีถึงประเด็นสำคัญ ๆ อันอาจกระทบต่อความเชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินที่มีสาระสำคัญ
- (3) สอบทานการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทในกรณีที่เกิดรายการเกี่ยวโยงหรือ รายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้องและครบถ้วน

###### 2) การควบคุมภายใน

- (1) สอบทานและประเมินประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายใน รวมถึงการควบคุมภายในสำหรับการจัดทำรายงานทางการเงิน
- (2) สอบทานเพื่อให้มั่นใจได้ว่าข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้ตรวจสอบภายใน และผู้สอบบัญชีเสนอแนะฝ่ายบริหารได้นำไปปรับปรุงแก้ไขแล้ว

###### 3) การตรวจสอบภายใน

- (1) สอบทานและอนุมัติกฎบัตรฝ่ายตรวจสอบภายในและแผนงานตรวจสอบประจำปี ตลอดจนบุคลากรและทรัพยากรที่จำเป็นในการปฏิบัติงาน
- (2) สอบทานกิจกรรมและการปฏิบัติงานของฝ่ายตรวจสอบภายในเพื่อให้มั่นใจได้ว่าปฏิบัติงานได้อย่างเป็นอิสระและเป็นไปตามแผนงานที่กำหนด
- (3) ให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้ง ถอดถอน โยกย้าย หรือเลิกจ้าง และพิจารณาความดีความชอบของผู้บริหารสูงสุดฝ่ายตรวจสอบ

###### 4) การปฏิบัติตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และระเบียบที่เกี่ยวข้อง

- (1) รับทราบประเด็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และระเบียบที่เกี่ยวข้อง
- (2) สอบทาน และติดตามผลการแก้ไขข้อบกพร่องที่ตรวจพบโดยองค์กรที่มีหน้าที่ในการกำกับดูแลบริษัท

###### 5) การบริหารความเสี่ยง

- (1) รับทราบให้บริษัทมีมาตรการและระบบบริหารความเสี่ยง และนโยบายการประเมินและการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม

## 6) ความรับผิดชอบอื่น ๆ

- (1) ปฏิบัติงานอื่นตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
- (2) สอบทานและประเมินกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอ และนำเสนอขออนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทเมื่อมีการแก้ไข
- (3) ตรวจสอบข้อเท็จจริงเบื้องต้น เมื่อได้รับแจ้งพฤติการณ์อันควรสงสัยจากผู้สอบบัญชีเกี่ยวกับการทุจริต หรือฝ่าฝืนกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการและผู้บริหาร ตามมาตรา 89/25 ของพรบ.หลักทรัพย์ และแจ้งผลให้ผู้สอบบัญชีและสำนักงาน ก.ล.ต. ทราบภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด

## 8.1.2.7 คณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Committee, REITCOM)

## องค์ประกอบของคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์

คณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ เป็นคณะกรรมการที่จัดตั้งขึ้นตามมติที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 3/2559 เมื่อวันที่ 7 กันยายน 2559 โดยได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ให้ทำหน้าที่หลักในการพิจารณา ทบทวนและอนุมัติการเข้าทำรายการเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ และการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท รวมถึงการพิจารณา ทบทวนและอนุมัติการเข้าทำรายการอื่นๆ ที่มีนัยสำคัญต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

ปัจจุบันคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิในด้านต่าง ๆ โดยประกอบด้วยกรรมการจำนวนอย่างน้อย 3 ท่าน แต่ไม่เกิน 5 ท่าน ดังนี้ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ผู้บริหารสูงสุดของฝ่ายงาน Real Estate & Infrastructure Investment และกรรมการโดยการแต่งตั้ง อีกอย่างน้อย 1 ท่าน แต่ไม่เกิน 3 ท่าน ทั้งนี้ คณะกรรมการชุดนี้ ต้องประกอบด้วย กรรมการบริษัท ไม่น้อยกว่า 1 ท่าน

คณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์มีการกำหนดการประชุมเป็นรายไตรมาสหรือเมื่อมีวาระสำคัญหรือตามที่เห็นสมควร หน่วยงาน Real Estate Investment Trust (REIT) จะเป็นผู้ดำเนินการจัดการประชุมและทำหน้าที่เป็นเลขานุการในการประชุม ในการประชุมต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการจึงจะครบองค์ประชุม การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก ทั้งนี้ กรรมการที่มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในเรื่องใด จะต้องไม่เข้าร่วมในการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องนั้น ๆ

เรื่องที่น่าเข้าประชุมคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ เช่น กลยุทธ์การลงทุน นโยบายการจัดการโครงสร้างเงินทุน การแต่งตั้งผู้รับมอบหมายงานภายนอก การคัดเลือกทรัพย์สินที่จะลงทุน รายการที่เข้าข่ายเป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ การกำหนดงบประมาณประจำปี การเพิ่มทุน การกู้ยืมเงิน การออกหุ้นกู้ และการเข้าทำรายการอื่น ๆ ที่มีนัยสำคัญต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง เช่น การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ เป็นต้น

## บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ

ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ มีดังต่อไปนี้

- 1) ทำหน้าที่ทบทวนและอนุมัติ กลยุทธ์การลงทุน นโยบายการจัดการ นโยบายการจัดหาผลประโยชน์ รวมถึงโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัท
- 2) ทำหน้าที่ทบทวนและอนุมัติ กรอบการปฏิบัติงานของหน่วยงาน Real Estate Investment Trust (REIT)
- 3) กำกับดูแลการดำเนินงานของกองทรัสต์ภายใต้การบริหารจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น กลยุทธ์การลงทุน นโยบายการจัดการ รวมถึงโครงสร้างเงินทุน ให้เป็นไปตามที่ได้อนุมัติไว้
- 4) พิจารณาทบทวนและเห็นชอบการเข้าทำรายการเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ ก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริหารบริษัท
- 5) ทำหน้าที่ในการรายงานเรื่องหรือการเข้าทำรายการที่มีนัยสำคัญต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้คณะกรรมการบริษัท รับทราบ
- 6) ทำหน้าที่อนุมัติแต่งตั้งผู้รับมอบหมายงานภายนอก ได้แก่ ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้จัดการจำหน่ายหลักทรัพย์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 7) ทำหน้าที่อนุมัติการกำหนดงบประมาณประจำปี ตามขั้นตอนการกำหนดงบประมาณในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- 8) ทำหน้าที่อนุมัติการเพิ่มทุน การกู้ยืม และการออกหุ้นกู้ ตามขั้นตอนการจัดหาเงินทุนสำหรับกองทรัสต์
- 9) ทำหน้าที่การติดตามรายงานผลการจัดการกับเรื่องร้องเรียน และข้อพิพาทที่เกิดขึ้นจากหน่วยงานผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงร่วมพิจารณาแนวทางแก้ไขหากมีข้อร้องเรียน และข้อพิพาทที่มีนัยสำคัญ
- 10) ทำหน้าที่อนุมัติการเข้าทำรายการอื่น ๆ ที่มีนัยสำคัญต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง เช่น การอนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ เป็นต้น

### 8.1.3 การบริหารจัดการ

บลจ.บัวหลวง มีจำนวน 11 ฝ่ายงานที่ปฏิบัติหน้าที่ในการสนับสนุนงานที่เกี่ยวข้องกับการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ มีขอบเขตและหน้าที่ความรับผิดชอบซึ่งสามารถสรุปได้ ดังนี้

#### 1) ฝ่ายงาน Real Estate and Infrastructure Investment

มีหัวหน้าฝ่ายงาน Head of Real Estate and Infrastructure Investment เป็นผู้ควบคุมดูแลการปฏิบัติงานของแต่ละหน่วยงานให้เป็นไปตามนโยบายการปฏิบัติงานที่กำหนดไว้ ซึ่งประกอบด้วย 4 หน่วยงาน คือ

- (1) หน่วยงาน Infrastructure Fund
- (2) หน่วยงาน Property Fund
- (3) หน่วยงาน Technical Asset Inspection

(4) หน่วยงาน Real Estate Investment Trust (REIT) ซึ่งเป็นหน่วยงานที่ทำหน้าที่หลักในการบริหารจัดการกองทรัสต์

2) ฝ่ายงาน Compliance & Legal

มีหน้าที่กำกับดูแลการปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงสนับสนุนงานที่เกี่ยวข้องด้านกฎหมาย

3) ฝ่ายงาน Operation & Trustee

มีหน้าที่จัดทำและจัดเตรียมงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ และการคำนวณ NAV ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชี กฎหมาย และประกาศที่เกี่ยวข้อง

4) ฝ่ายงาน Risk Management

มีหน้าที่บริหารความเสี่ยง นำเสนอนโยบายการบริหารความเสี่ยงให้คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและคณะกรรมการบริษัท พิจารณานุมัติ นำกรอบการบริหารความเสี่ยงไปใช้เป็นพื้นฐานแนวทางในการประเมินความเสี่ยง และถ่ายทอดให้ผู้บริหารและพนักงานได้รับทราบ

5) ฝ่ายงาน Internal Audit

มีหน้าที่ตรวจสอบและประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานด้านต่างๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์

6) ฝ่ายงาน CEO Office

มีหน้าที่จัดทำและจัดเตรียมงานที่เกี่ยวข้องกับงบการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์

7) ฝ่ายงาน HR Strategy & Service Support

มีหน้าที่ร่วมวางแผน ประสานงาน และดำเนินการงานด้านทรัพยากรบุคคล เพื่อสนับสนุนการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์

8) ฝ่ายงาน Enterprise Information Technology

มีหน้าที่สนับสนุนระบบงานเทคโนโลยีสารสนเทศ ตลอดจนแก้ไขปัญหาที่เกิดจากเครื่องคอมพิวเตอร์ อุปกรณ์ โปรแกรม เครือข่าย และการโจมตีทางไซเบอร์

9) ฝ่ายงาน Business Distribution

มีหน้าที่สนับสนุนด้านการตอบคำถาม และ/หรือ ให้ข้อมูลแก่ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผ่านระบบ Client Relationship Management

#### 10) ฝ่ายงาน Fund Management

มีหน้าที่สนับสนุนด้านการบริหารสภาพคล่องของกองทรัสต์

#### 11) ฝ่ายงาน Product Management

มีหน้าที่ร่วมวางแผน จัดเตรียม งานโฆษณาประชาสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ เช่น งานประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และงานโฆษณาประชาสัมพันธ์อื่น ๆ เป็นต้น

รายละเอียดบุคลากรและผู้รับผิดชอบในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของหน่วยงานต่างๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ มีรายละเอียดดังนี้

| ฝ่ายงาน                                 | จำนวนบุคลากร | ผู้รับผิดชอบหลัก          | คุณสมบัติและประสบการณ์   |
|---|--------------|---------------------------|--|
| Real Estate & Infrastructure Investment | 16           | นายพรชิต พลอยกระจำ        | กรรมการผู้จัดการ<br>ประสบการณ์การทำงานด้านการเงินและอสังหาริมทรัพย์ 13 ปี          |
| Compliance & Legal                      | 5            | นายสุธีร์ คันธารวงสกุล    | รองกรรมการผู้จัดการ<br>ประสบการณ์การทำงานด้านกำกับ<br>การปฏิบัติงานและกฎหมาย 31 ปี |
| Operation & Trustee                     | 30           | นายวินัย หิรัญย์ภิญโญภาค  | กรรมการผู้จัดการ<br>ประสบการณ์การทำงานด้านการเงินและบจ. 36 ปี                      |
| Risk Management                         | 6            | นายพีร์ ยงวนิชย์          | รองกรรมการผู้จัดการ<br>ประสบการณ์การทำงานด้านการเงินและบจ. 32 ปี                   |
| Internal Audit                          | 2            | นางสาวสิริมา ประภาพานิษฐ์ | รองกรรมการผู้จัดการ<br>ประสบการณ์การทำงานด้านการตรวจสอบภายใน 31 ปี                 |
| CEO Office                              | 7            | นายครรชิต พิสุทธิชินวงศ์  | รองกรรมการผู้จัดการ<br>ประสบการณ์การทำงานด้านการเงินและบจ. 22 ปี                   |
| HR Strategy & Service Support           | 17           | นางอุบลรัตน์ บุษะกะนิษฐ์  | รองกรรมการผู้จัดการ<br>ประสบการณ์การทำงานบริหาร<br>ทรัพยากรบุคคลและบจ. 39 ปี       |
| Enterprise Information Technology       | 12           | นายชาญสิทธิ์ สิริธนาโชติ  | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ<br>ประสบการณ์การทำงาน<br>ด้านไอที 13 ปี                    |

| ฝ่ายงาน               | จำนวนบุคลากร | ผู้รับผิดชอบหลัก         | คุณสมบัติและประสบการณ์  |
|-----------------------|--------------|--------------------------|---|
| Business Distribution | 36           | นายวศิน วัฒนวรภิกกุล     | กรรมการผู้จัดการ<br>ประสบการณ์การทำงานด้าน<br>การเงินและบลจ. 36 ปี    |
| Fund Management       | 48           | นายสันติ ธนะนิรันดร์     | รองกรรมการผู้จัดการ<br>ประสบการณ์การทำงานด้าน<br>การเงินและบลจ. 29 ปี |
| Product Management    | 19           | นางสาววิภาวรัตน์ เสรีกิจ | รองกรรมการผู้จัดการ<br>ประสบการณ์การทำงานด้าน<br>การเงินและบลจ. 31 ปี |

### หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

บลจ.บัวหลวง ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลและจัดการกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำเนินการใด ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงหน้าที่ดังต่อไปนี้

#### 1.) หน้าที่โดยทั่วไป

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์มีขอบเขตอำนาจหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ หรือตามที่กฎหมาย และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด โดยขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในเรื่องต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึง
  - (ก) ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นงานดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา และการดำเนินกิจการต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขเท่าที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ระบุไว้
  - (ข) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

- (ค) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อมีเหตุผลอันสมควรและไม่กระทบต่อการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ หากทรัสต์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือและนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้มั่นใจได้ว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (ง) จัดทำและจัดส่งข้อมูลเอกสารต่าง ๆ พร้อมทั้งรับรองความถูกต้องของข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการจัดโครงสร้างรายได้ของกองทรัสต์ วิธีการให้เข้าการจัดหาและการจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำในนามกองทรัสต์กับบริษัทหรือบุคคลต่าง ๆ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องประสานงานและทำข้อตกลงเกี่ยวกับลักษณะของข้อมูล เอกสารหลักฐานประกอบการทำธุรกรรม และรายงานต่าง ๆ รวมทั้งความถี่และระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องนำส่งข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (จ) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตน ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง ตลอดจนกำกับ ควบคุม ดูแล และตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้รับดำเนินการ ทั้งนี้ การมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนนั้นจะต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555 รวมถึงกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องอย่างมีนัยสำคัญ
- (ฉ) จัดให้มีการประกันภัยกับผู้รับประกันภัยที่ทรัสต์ยอมรับเพื่อประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาที่ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ทั้งนี้ ไม่รวมถึงความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่เกิดจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์มีเจตนากระทำความผิดต่อบุคคลภายนอกนั้น หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงจนเป็นผลละเมิดต่อบุคคลภายนอกนั้น อนึ่ง วงเงินประกันภัยให้เป็นไปตามที่ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์เห็นร่วมกันว่าเพียงพอและเหมาะสม

- (ข) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอน อสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกองทรัสต์ เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย และเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องมีการประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี รวมถึงการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึง ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ในกรณีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จสำหรับในกรณีที่เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกและยังไม่ได้จัดตั้งกองทรัสต์ หรือนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในกรณีที่เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนของภายหลังการจัดตั้งกองทรัสต์แล้ว

- (ข) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยอาจเป็นผู้รับมอบฉันทะ (Proxy) จากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อใช้สิทธิในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เฉพาะในวาระการประชุมที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ทั้งนี้ ในวาระการประชุมที่ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้น ทรัสต์อาจเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์

การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่สามารถรองรับให้การจัดการกองทรัสต์ดำเนินไปในลักษณะที่เป็นธรรม ไม่เป็นการเอาเปรียบกองทรัสต์ และเป็นไปตามประกาศ สช .29/2555 และประกาศ กร .14/2555



## 2.) หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์

- (1) เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ และสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้
  - (ก) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การพิจารณาคัดเลือกการลงทุน และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามที่กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
  - (ข) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง และเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
  - (ค) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
  - (ง) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เพื่อให้มีผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติและเพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด
  - (จ) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์และกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด

- (ด) การเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด
- (ข) การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
- (ง) การตรวจสอบและควบคุมภายใน
- (ฉ) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
- (ญ) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้ โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 2 นี้

- (2) การจัดให้มีระบบงานที่กล่าวมาข้างต้นทั้งหมดนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็นเพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
  - (ก) การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
  - (ข) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้
  - (ค) ในกรณีที่มีการมอบหมายงานเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ต้องมอบหมายให้กับผู้ที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

การมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการตามข้างต้น ต้องมิใช่การมอบหมายระบบและงานตามข้อ (1) (ก) (ข) (ค) (ง) และ (ฉ)

- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ หากทรัสต์ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาใด ๆ กับบุคคลภายนอก (เช่น สัญญากู้เงินที่ทรัสต์ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์เข้าทำกับผู้ให้กู้ เป็นต้น) ซึ่งสัญญาดังกล่าวกำหนดให้ทรัสต์ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าวซึ่งอาจส่งผลต่อการดำเนินงานในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ทรัสต์แจ้งข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาที่

กองทรัสต์มีความผูกพันกับบุคคลภายนอกและอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับหนังสือดังกล่าวจากทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ถือปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ทรัสต์กำหนดไว้ในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เพื่อมิให้กองทรัสต์กระทำผิดสัญญาใด ๆ ที่กองทรัสต์เข้าทำไว้

- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสาร หลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนตามสัญญาข้อนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยให้ยึดถือและปฏิบัติตามเป็นมาตรฐานขั้นต่ำในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่าง ๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์ของกองทรัสต์อย่างมืออาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น
  - (ก) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวน
  - (ข) ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การกู้ยืมเงิน และก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา และการดำเนินกิจการต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ ทั้งนี้ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขเท่าที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนได้ระบุไว้
  - (ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใด ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด
  - (ง) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
  - (จ) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
  - (ฉ) จัดให้มีการประกันภัยตลอดเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่

อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งอย่างน้อยต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และการประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากทรัพย์สินหลักหรือจากการดำเนินการในทรัพย์สินหลัก ในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสม โดยระบุให้กองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบประโยชน์ในการประกันภัยดังกล่าว (เว้นแต่ในกรณีการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนมีการประกันภัยในวงเงินที่เหมาะสม และหากกองทรัสต์มิได้เป็นผู้รับผิดชอบและผู้เอาประกันภัยในการประกันภัยดังกล่าว เนื่องจากเหตุใด ๆ เช่น การเช่าเป็นผู้รับผิดชอบและผู้เอาประกันภัยดังกล่าวขัดกับข้อกำหนดในสัญญาเช่าหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่ามีมาตรการหรือกลไกที่เหมาะสมเพียงพอในการนำเงินค่าสินไหมทดแทนมาสร้างทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนขึ้นใหม่เพื่อให้หาประโยชน์ได้ต่อไป และ/หรือ ชดเชยให้แก่กองทรัสต์สำหรับการขาดประโยชน์ในการครอบครองทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

- (ข) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
- (ค) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน ตลอดจนดูแลและดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนนั้น ไม่ถูกนำไปใช้ในการประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตลอดจนไม่ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว
- (ง) จัดการและบริหารพื้นที่สำหรับให้บริการและพื้นที่ให้เช่า เช่น ควบคุมดูแลให้มีการให้บริการพื้นที่ในอัตราค่าเช่าที่สูงและเหมาะสมตามสภาวะตลาด และดูแลการปล่อยเช่าให้มีการต่อสัญญาเช่าอย่างต่อเนื่อง หรือมีอัตราพื้นที่ว่างต่ำ เจรจาทอรองกับผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า ทบทวนอัตราค่าเช่า บอกลีกหรือต่ออายุสัญญาเช่าสำหรับการเช่าระยะยาว เป็นต้น ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาที่กองทรัสต์เป็นคู่สัญญา (ถ้ามี) และไม่เป็นการตัดสิทธิทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์หากปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเช่าทำสัญญาเช่าดังกล่าวโดยไม่เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาที่กองทรัสต์เป็นคู่สัญญา

- (ญ) ประเมินผลการปล่อยเช่าและการให้บริการในอดีต เพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและการให้บริการ และจัดทำสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการให้เหมาะสม และประเมินผลความถูกต้อง การติดตามเรียกเก็บรายได้ ค่าเช่า ค่าใช้จ่าย เพื่อบันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญ หรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
  - (ฎ) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบ ไฟฟ้าไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
  - (ฏ) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
- (6) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่ กองทรัสต์ลงทุนโดยถูกต้อง รวมทั้งสัญญาต่าง ๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญามีการจัดทำโดยถูกต้อง ตามกฎหมาย และมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
- (7) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน ของกองทรัสต์และบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง หนังสือเชิญประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของ กองทรัสต์ งบการเงินและเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์และบริษัทที่กองทรัสต์เข้า ลงทุน และการปฏิบัติตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายใน ระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
- (8) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำและเผยแพร่ทางการเงิน รายงานประจำปี และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับ กองทรัสต์ ให้ถูกต้องครบถ้วนและเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญา แต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รวมทั้ง กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ต้องรับผิดชอบ ร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มี ระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่า ข้อมูลที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขาย หน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศสิ่งตีพิมพ์ หรือ เอกสารเผยแพร่อื่นใดได้รับการตรวจสอบว่า มีความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นปัจจุบัน ไม่ขาดข้อมูลที่ควร ต้องแจ้งให้ทราบ หรือไม่มีข้อความที่อาจทำให้สับสนเกี่ยวกับการดำเนินงานหรือฐานะทางการเงิน

ของกองทรัสต์ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องแล้ว

- (9) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอ ก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่าง ๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รวมถึงกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง
- (10) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องหรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (11) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี ภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 (สอง) ครั้ง ทั้งนี้ ประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้
  - (ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
  - (ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
  - (ค) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

เงื่อนไขเพิ่มเติม

- ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

- ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กั๊ยเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
  - ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบในการประชุมสามัญประจำปี
- (12) ในกรณีที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ การเบิกจ่ายดังกล่าวจะกระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน และบัญชีเงินสด (Petty Cash) ภายใต้วงเงินที่ได้รับการอนุมัติจากทรัสต์ในการเบิกค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ที่ได้รับมอบอำนาจจากทรัสต์ในการลงนามแทนทรัสต์ตามที่ได้รับ การอนุมัติจากทรัสต์ โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายให้แก่ทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบรายการดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่ทรัสต์เห็นสมควร พร้อมทั้งจัดส่ง ใบแจ้งหนี้ (Invoice) ใบเสร็จรับเงิน (Receipt) และ/หรือ หลักฐานแสดงรายละเอียดซึ่งเกี่ยวกับรายการ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวมายังทรัสต์ โดยทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์จะตรวจพิจารณาและชำระเงิน เข้าบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวันภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการนับแต่วันที่ทรัสต์ได้รับเอกสารหลักฐาน ดังกล่าวครบถ้วน
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เก็บรักษาเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการ กองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเอกสารประกอบยืนยันการจ่ายเงินสดย่อยต่าง ๆ และต้นฉบับใบเสร็จรับเงิน ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) ปี นับตั้งแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารกล่าวให้อยู่ใน สภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ทรัสต์ตรวจสอบ
- ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์อาจร่วมกันพิจารณาปรับขยาย หรือลดวงเงินสำหรับบัญชีเพื่อการ ดำเนินงานประจำวันและบัญชีเงินสด (Petty Cash) ข้างต้นได้ โดยพิจารณาถึงความเหมาะสมในการ ดำเนินงานของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- (13) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการจัดทำ และ/หรือ จัดส่งและรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่เกี่ยวข้อง กับการบริหารจัดการกองทรัสต์ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องหรือตามที่ทรัสต์ เห็นสมควร ให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อมูลเกี่ยวกับการ คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์
- (14) ในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์สูญหาย ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องดำเนินการใด ๆ เพื่อติดตาม เอาคืนซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวให้กลับมาอยู่ในความครอบครองของกองทรัสต์ดั้งเดิม

- (15) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ตรวจตราและดำเนินการใด ๆ ตามสมควรเพื่อให้สัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ เป็นไปตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้และสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ตามที่ประกาศ ทจ. 49/2555 หรือกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง
- (16) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดเตรียมแผนเรื่องการกู้ยืมเงินให้แก่กองทรัสต์ ดังต่อไปนี้
  - (ก) จัดเตรียมแผนเรื่องการกู้ยืมเงินระยะยาวเพื่อใช้ในการชำระหนี้เงินกู้เดิม (Refinancing) ก่อนที่หนี้เงินกู้ตามสัญญาเงินกู้ระยะยาวที่ยังมีผลใช้บังคับอยู่จะถึงกำหนดชำระอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ปี
  - (ข) จัดเตรียมแผนการทบทวนวงเงินหมุนเวียนระยะสั้นเพื่อใช้ในการดำเนินการในกิจการ (Working Capital) ในตลาดเงิน เพื่อเปรียบเทียบกับเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้วงเงินหมุนเวียนระยะสั้นเพื่อใช้ในการดำเนินการในกิจการ (Working Capital) ที่ยังมีผลใช้บังคับอยู่โดยการกู้ยืมเงินนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีการนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไปโดยให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (17) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับคุณสมบัติหรือลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามที่ได้รับการร้องขอจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
- (18) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปลี่ยนแปลง พื้นฟู และดัดแปลงทรัพย์สินหลัก ตามความจำเป็นและสมควรเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสัญญาจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยจะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบล่วงหน้า
- (19) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องควบคุมและดูแลการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก และการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก รวมตลอดถึงการบริหารจัดการในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน การซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ตามที่จำเป็น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบล่วงหน้าในกรณีที่เป็นการซ่อมแซมใหญ่
- (20) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการอื่นใดตามที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์ นอกจากทรัพย์สินหลักเป็นไปตามแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง
- (21) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการใด ๆ ร่วมกับทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์ได้มาซึ่งใบอนุญาต หนังสืออนุญาต หนังสือผ่อนผัน และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก



- (22) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่อำนวยความสะดวกให้กับทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในการตรวจตราทรัพย์สินหลัก ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ตามที่ทรัสต์ร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
- (23) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่อำนวยความสะดวกให้กับบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวในการสำรวจทรัพย์สินหลักเพื่อการประเมินค่า รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ตามบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
- (24) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใด ๆ ที่อยู่ในความครอบครองของผู้จัดการกองทรัสต์อันเกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินหลัก และ/หรือ ได้ครอบครองไว้ในนามของกองทรัสต์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางการบัญชีที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบได้ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ และหากได้รับการร้องขอจากทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ตามที่ได้รับการร้องขอให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น
- (25) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่แจ้งให้ทรัสต์ทราบภายในระยะเวลาอันสมควรถึงความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินหลัก รวมถึงอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ หรือเมื่อเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ที่จะทำให้มูลค่าของทรัพย์สินหลักลดลงอย่างมีนัยสำคัญ
- (26) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการอื่นใดตามที่กองทรัสต์จะพิจารณาเห็นว่าจำเป็นและสมควรเพื่อให้ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมในการจัดหาผลประโยชน์ หรือเป็นไปตามเจตนารมณ์ของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ทุกประการ รวมทั้งให้คำแนะนำเกี่ยวกับสถานะตลาดในกรณีที่กองทรัสต์ประสงค์จะจำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินหลัก
- (27) นอกเหนือจากการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตนนอกเหนือจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น การมอบหมายให้บุคคลอื่นบริหารทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง ตลอดจนการกำกับและตรวจสอบการดำเนินการของผู้รับดำเนินการ ทั้งนี้

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555 รวมถึงประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

### 3.) หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

- (1) การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะกระทำได้โดยการให้เช่า และ/หรือ ให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ซึ่งต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมดรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการควบคุม ดูแล รวมทั้งสร้างมาตรการในการควบคุม ดูแล และดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้เช่า ผู้เช่าช่วง (ถ้ามี) และ/หรือ บุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก ปฏิบัติตามหน้าที่ เงื่อนไข และ/หรือ ข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า สัญญาเช่าช่วง (ถ้ามี) และ/หรือ สัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก รวมถึงระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อบังคับ หรือข้อกำหนดอื่นใดของทรัพย์สินหลัก หรือนโยบายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการ สัญญาว่าจ้างกับผู้ให้บริการภายนอก และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก (ถ้ามี)

### 4.) การให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) รับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) รับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง เพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ตลอดจนจัดทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องและไม่ขัดกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งควบคุมดูแล กำกับ และตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญานี้ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป โดยต้องดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

#### 1 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด และการบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

- (1) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสบการณ์ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องต่าง ๆ เช่น ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายใน

อาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ผู้ใช้บริการ ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น อนึ่ง ระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดขั้นต่ำตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัพย์สินที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

- (2) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้และลดค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์
- (3) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข ไม่ปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
- (4) จัดให้มีระบบในการติดตาม ตรวจสอบ และประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบการควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบการควบคุมภายในได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างการสอบบัญชี และให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเป็นต้น

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมทำให้เกิดการทุจริตได้โดยง่าย

- (5) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือกระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้แก่ผู้เช่ารายเดียวโดยกองทรัสต์ได้รับค่าตอบแทนทั้งหมดหรือบางส่วนในรูปแบบแบ่งกำไร (Profit Sharing) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการคัดเลือกและติดตามตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้เช่ารายเดียวนั้นใน

ลักษณะเดียวกับการมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ข้างต้นด้วย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้เช่ารายเดียวนี้จะสามารถจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ได้ครบถ้วนตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า และไม่มีภาระหนี้ของรายได้ อันอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลตอบแทนอย่างเต็มที่ตามที่กองทรัสต์พึงได้รับ

- (6) ในกรณีที่ทรัสต์พบว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือกระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์อาจแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเป็นหนังสือถึงเหตุการณ์ดังกล่าวเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

## 2 การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ควบคุมดูแลและบริหารรายรับรายจ่ายของกองทรัสต์เพื่อให้ผลตอบแทนของกองทรัสต์เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ซึ่งมาตรการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการจัดทำหรือเป็นผู้พิจารณาอนุมัติแผนดำเนินการจัดทำงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละเดือน เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ กำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้แต่ละเดือนและแต่ละปี รวมทั้งติดตามควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนงบประมาณประจำปีที่ตั้งไว้ โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ทางธุรกิจ แผนการตลาดและส่งเสริมการขาย รวมถึงแผนการดำเนินการด้านต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถเพิ่มการจัดหารายได้ และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ รวมถึงประสานงาน ติดตามและควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการในด้านต่าง ๆ ให้เป็นไปตามกลยุทธ์และแผนงานที่ได้กำหนดไว้
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ และวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าของทรัสต์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งจัดทำโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในแต่ละปี

- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณา ทบทวน การกำหนดนโยบายค่าเช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้อัตราค่าเช่าเป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดการให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น รวมทั้งต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายดังกล่าว และต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อตกลงกับผู้เช่าเกี่ยวกับการคำนวณและการชำระค่าเช่า
- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเข้าไปตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารที่กองทรัสต์ลงทุน เพื่อประเมินความเหมาะสมของการซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนทดแทน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่สูญเปล่าและก่อให้เกิดประโยชน์แก่กองทรัสต์โดยแท้จริง
- (6) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนเกิดความจำเป็น และอยู่ภายใต้กรอบที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญานี้ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (7) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมิน ติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่าครบถ้วน
- (8) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่าง ๆ ให้ครบถ้วนถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด รวมทั้งต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าว
- (9) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า
- (10) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือก ติดตาม ตรวจสอบ และประเมินระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการติดตามควบคุม และสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์อย่างน้อยในเรื่องดังต่อไปนี้

- (ก) จัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์ครบถ้วนถูกต้อง
- (ข) ไม่เรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญานี้กำหนดให้เรียกเก็บได้

- (ค) มีการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถใช้จ่ายผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
- (ง) จัดให้มีแผนฉุกเฉิน เพื่อรองรับเหตุฉุกเฉินหรือเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้ หรืออาจมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินการตามมาตรการการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์

#### 8.1.4 ค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ แบ่งเป็น 3 ส่วน ดังนี้

| ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์            | เพดาน % ของ NAV                                    | อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)              |
|--|--|--|
| ส่วนที่ 1 ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทรัสต์               | ไม่เกิน 1.00% ต่อปีของ NAV                         | ไม่เกิน 0.50% ของ TAV แต่ไม่ต่ำกว่า 8 ล้านบาทต่อปี             |
| ส่วนที่ 2 ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์               | ดูรายละเอียดในค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ |  |
| ส่วนที่ 3 ค่าธรรมเนียมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก | ไม่เกิน 5.00% ต่อปีของ NAV                         | ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่มีการได้มาหรือจำหน่ายไป |

#### 8.1.5 เงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

##### การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์

การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์สามารถทำได้เฉพาะในกรณีใดกรณีหนึ่ง ดังต่อไปนี้เท่านั้น

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่โดยทรัสต์ เนื่องจากปรากฏเหตุใดเหตุหนึ่งดังต่อไปนี้
  - (ก) เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นทรัสต์เห็นว่าเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
  - (ข) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และการผิดสัญญานั้นทรัสต์เห็นว่าเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อ

กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาที่ทรัสต์กำหนดตามสมควร ทรัสต์อาจบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ได้โดยบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วัน

- (ค) ปรากฏข้อเท็จจริงต่อทรัสต์ว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศ สช. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
- (ง) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลง และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศ สช. 29/2555
- (จ) ปรากฏว่ามีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อันทำให้ทรัสต์เห็นว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาฉบับนี้ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (ฉ) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 (เก้าสิบ) วัน ตามประกาศ สช. 29/2555
- (ช) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคล หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท หรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์
- (ซ) กรณีการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นอายุ และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ยื่นคำขอต่ออายุการให้ความเห็นชอบต่อสำนักงาน ก.ล.ต.
- (ณ) ผู้จัดการกองทรัสต์ ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ หรือมีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และทรัสต์ได้ทำหนังสือแจ้งการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์แก่ผู้จัดการกองทรัสต์แล้ว

โดยในกรณีที่กองทรัสต์ได้ทำสัญญา หรือข้อตกลงกับบุคคลใด ๆ เช่น สัญญากู้ยืมเงิน และในสัญญา หรือข้อตกลงดังกล่าวมีข้อกำหนดให้การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขใด ๆ การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือข้อตกลงนั้นด้วย

### 8.1.6 วิธีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

ในการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ และแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบเพื่อปฏิบัติหน้าที่

เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ต่อไป ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่เกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่เกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้มีมติแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ในการประชุมคราวเดียวกันแล้ว ทรัสต์ไม่ต้องดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในข้อนี้อีกครั้งหนึ่ง

### 8.1.7 กองทรัสต์ และ/หรือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้บริหารจัดการ

ณ สิ้นปี 2566 บลจ.บัวหลวง มีกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่ภายใต้บริหารจัดการ คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค ซึ่งลงทุนในสิทธิการเช่าพื้นที่ในโครงการฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต บางส่วน โดยมีระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 24 พฤศจิกายน 2549 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2584 โดยนักลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่ <http://futurepf-th.listedcompany.com>

## 8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

### 8.2.1 ข้อมูลทั่วไป

|                              |   |
|------------------------------|---|
| ชื่อ                         | บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด  |
| วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท | 2 กรกฎาคม 2535  |
| ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว         | 7,059,000,000 บาท   |
| ประเภทธุรกิจ                 | ประกอบธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานคร และอาคารสำนักงานในเขตภูมิภาค รวมทั้งให้บริการภายในอาคาร และการให้เช่าเฟอร์นิเจอร์ |
| ผู้ถือหุ้น                   | รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีดังนี้   |

| รายชื่อ                                   | จำนวนหุ้นที่ถือ<br>(หุ้น) | สัดส่วน<br>(ร้อยละ) |
|---|---------------------------|---------------------|
| 1. บริษัท ธนทะเลคอม จำกัด                 | 40,079,998                | 56.78               |
| 2. บริษัท ซีพี พร็อพเพอร์ตี้โฮลดิ้ง จำกัด | 30,510,001                | 43.22               |
| 3. นายวรวิทย์ เจริญนากุล                  | 1                         | 0.00                |

|                     |   |
|---------------------|---|
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ | อาคารทู ทาวเวอร์ 1 เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 |
| โทรศัพท์            | 02-858-1188   |
| โทรสาร              | 02-858-1480   |



#### คณะกรรมการบริษัท

- |                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| 1. นายศุภชัย       | เจียรนวนนท์     |
| 2. นายขจร          | เจียรนวนนท์     |
| 3. นายณัฐวุฒิ      | อมรวิวัฒน์      |
| 4. นางสาวนฤมล      | ธเนศสุนทร       |
| 5. นายชาติวุฒิ     | ตันจันทร์พงศ์   |
| 6. นายเรืองเกียรติ | เชาวรัตน์       |
| 7. นายสมเกียรติ    | วิภูษณมั่งคละ   |
| 8. นายประเสริฐ     | เจียรกุล        |
| 9. นางสาวเนติมา    | เอื้อธรรมาภิมุข |
| 10. นายฐนสรณ์      | ใจดี            |

#### คณะกรรมการลงชื่อผูกพัน

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามของทูล พรอเพอร์ติส ประกอบด้วย นายศุภชัย เจียรนวนนท์ หรือ นายขจร เจียรนวนนท์ หรือ นายณัฐวุฒิ อมรวิวัฒน์ หรือ นางสาวนฤมล ธเนศสุนทร หรือ นายชาติวุฒิ ตันจันทร์พงศ์ หรือ นายเรืองเกียรติ เชาวรัตน์ ลงลายมือชื่อร่วมกับ นายสมเกียรติ วิภูษณมั่งคละ หรือ นายประเสริฐ เจียรกุล หรือ นางสาวเนติมา เอื้อธรรมาภิมุข หรือ นายฐนสรณ์ ใจดี รวมเป็นสองคน และประทับตราสำคัญของบริษัท

### 8.2.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

#### 8.2.2.1 หน้าที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

1.1 จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์

1.2 ซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดี และพร้อมในการจัดหาประโยชน์ รวมถึงการตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

1.3 การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน โดยจัดให้มีบัญชีและรายงานต่างๆ ตามความเหมาะสม รวมทั้งเอกสารหลักฐานใด ๆ ที่เกี่ยวกับรายได้จากการดำเนินการโดยรวมของกองทรัสต์ (Gross Operating Revenue) และค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ (Operating Expenses) เพื่อนำส่งแก่กองทรัสต์ รวมทั้งหน้าที่อื่นใดตามที่ระบุในสัญญาจัดจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1.4 การดำเนินการด้านการตลาดโดยจัดให้มีแผนการโฆษณาที่จำเป็นสำหรับกองทรัสต์ ทั้งนี้ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติแล้ว

#### 8.2.2.2 หน้าที่ในการเปิดเผยข้อมูล

เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการบริหารจัดการและการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์

### 8.2.2.3 หน้าที่ในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์

ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การบริหารจัดการกองทรัสต์ในเรื่องการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ โดยให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์

### 8.2.2.4 หน้าที่ในการให้ความร่วมมือกับผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์

การให้ความร่วมมือกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ ในการปฏิบัติตามระบบการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ดำเนินการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเตรียมการให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือส่งมอบเอกสารใด ๆ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม

### 8.2.2.5 หน้าที่ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการจัดให้มี ปฏิบัติตาม และปรับปรุงมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมทั้งเปิดเผยความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น ให้ถูกต้อง ครบถ้วนและตรงต่อความเป็นจริงให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ทราบ นอกจากนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่ดำเนินการใดๆ อันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

### 8.2.2.6 การมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติหน้าที่และการกำกับดูแล (Outsourcing)

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติหน้าที่บางส่วนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมาย กฎ ระเบียบ หรือประกาศใดๆ ที่ใช้บังคับแก่กองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในนโยบายเกี่ยวกับการมอบหมายงาน และการว่าจ้างบุคคลภายนอก (Outsourcing)

### 8.2.2.7 ระบบงานเกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการปฏิบัติตาม ปรับปรุง และเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับระบบงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และเป็นไปเพื่อผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

### 8.2.3 ค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยแบ่งเป็น 3 ส่วน ดังนี้

| ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย<br>ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ | เพดาน % ของ NAV            | อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ<br>(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)     |
|---|----------------------------|--|
| ส่วนที่ 1 ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน                         | ไม่เกิน 3.00% ต่อปีของ NAV | ไม่เกิน 3.00% ของรายได้จากการดำเนินงานสำหรับแต่ละโครงการ |

| ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย<br>ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ | เพดาน % ของ NAV | อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ<br>(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)  |
|---|-----------------|---|
| ส่วนที่ 2 ค่าธรรมเนียมพิเศษ                           |                 | ไม่เกิน 10.00% ของกำไรขั้นต้นจาก<br>อสังหาริมทรัพย์หลังปรับปรุง สำหรับ<br>แต่ละโครงการ  |
| ส่วนที่ 3 ค่าธรรมเนียมบริการ<br>การทำสัญญา            |                 | ไม่เกิน 3 เดือนของรายได้ค่าเช่าพื้นที่<br>และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ สำหรับการ<br>เข้าทำสัญญาใหม่หรือการต่ออายุ<br>สัญญาเดิมเพื่อการเช่าหรือการ<br>ให้บริการพื้นที่ รวมถึงการนำทรัพย์สิน<br>ของกองทรัสต์จัดหาประโยชน์ สำหรับ<br>กำหนดระยะเวลาตามสัญญา 3 ปี<br>และแปรผันตามระยะเวลาของสัญญา |

### 8.3 ทรัสต์

#### 8.3.1 ข้อมูลทั่วไป

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| ชื่อ                            | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“บลจ.กรุงไทย”)<br>(Krung Thai Asset Management Public Company Limited, “KTAM”)                            |
| ใบอนุญาต<br>ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ | ได้รับใบอนุญาตการประกอบธุรกิจทรัสต์ เมื่อวันที่ 23 มกราคม 2557<br>เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร<br>กรุงเทพมหานคร 10120 |
| ผู้ถือหุ้น                      | รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ประกอบด้วย<br>บมจ.ธนาคารกรุงไทย ร้อยละ 99.99 และ ผู้ถือหุ้นอื่น ร้อยละ 0.01  |
| โทรศัพท์                        | 02-686-6100   |
| โทรสาร                          | 02-670-0430   |
| เว็บไซต์                        | www.ktam.co.th  |

### 8.3.2 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง ดังต่อไปนี้

- 1) ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และในการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาต้องเป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้หากการแก้ไขไม่เป็นไปตามที่กล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม หากเป็นในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ และตาม พ.ร.บ. ทรัสต์มีการแก้ไขเพิ่มเติมในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่ง พ.ร.บ. ทรัสต์
- 2) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่ เว้นแต่เป็นกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้และทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ในสัญญานี้ และ พ.ร.บ. ทรัสต์ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
- 3) ดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้ที่ได้รับมอบหมาย (ถ้ามี) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม และการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ หรือผู้รับมอบหมายรายใหม่ (ถ้ามี)
- 4) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 5) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

### 8.3.3 ค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นทรัสต์ และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินโดยได้รับค่าธรรมเนียมในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม โดยมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำที่ 4 ล้านบาทต่อปี

#### 8.4 ชื่อ ที่อยู่ และโทรศัพท์ของนายทะเบียนหลักทรัพย์ ผู้สอบบัญชี และผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

##### 8.4.1 นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

|          |  |
|----------|--|
| ชื่อ     | บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด   |
| ที่อยู่  | เลขที่ 93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก<br>แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400 |
| โทรศัพท์ | 0-2009-9000  |

##### 8.4.2 ผู้สอบบัญชี

|          |   |
|----------|---|
| ชื่อ     | บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด  |
| ที่อยู่  | ชั้น 50-51 เอ็มไพร์ทาวเวอร์ 1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร<br>กรุงเทพมหานคร 10120 |
| โทรศัพท์ | 0-2677-2000   |

##### 8.4.3 บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

|          |   |
|----------|---|
| ชื่อ     | บริษัท เน็กซ์ดี พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด  |
| ที่อยู่  | ชั้น 31 อาคารกรุงเทพประกันภัย/ไ.ดับเบิลยู.ซี.เอ เลขที่ 25 ถนนสาทร<br>ใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 |
| โทรศัพท์ | 0-2286-8899   |

## ส่วนที่ 9 ปัจจัยความเสี่ยง

### 9.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

#### 9.1.1 ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา

กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญา ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์และดำเนินการใด ๆ เพื่อให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา อย่างไรก็ตาม ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญาหรือผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีที่คู่สัญญาปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาที่เกี่ยวข้องแล้ว คู่สัญญาอาจไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง กองทรัสต์อาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการระงับข้อพิพาทโดยการฟ้องร้องต่อศาลที่เกี่ยวข้องซึ่งจะมีค่าใช้จ่ายและใช้เวลาในการดำเนินการดังกล่าว

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาและผลกระทบในการดำเนินการดังกล่าว รวมถึงจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยจากความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดีจะขึ้นอยู่กับดุลพินิจของศาลที่เกี่ยวข้อง และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

#### 9.1.2 ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจประสบกับเหตุการณ์ที่สัญญาเช่าพื้นที่จำนวนมากจะครบกำหนดอายุในช่วงเวลาเดียวกัน ความถี่ของการต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ และค่าเช่าพื้นที่ จะส่งผลให้กองทรัสต์มีความอ่อนไหวต่อความผันผวนของราคาตลาดของค่าเช่าพื้นที่ซึ่งในช่วงที่ตลาดอาคารสำนักงานให้เช่ามีอุปสงค์การเช่าใช้พื้นที่ลดลงไม่ว่าด้วยสาเหตุใดก็ตามอาจนำไปสู่การมีพื้นที่ว่างมากขึ้นและอัตราค่าเช่าที่ลดลงจะทำให้รายได้จากค่าเช่าลดต่ำลงซึ่งจะส่งผลให้รายได้ของกองทรัสต์ลดลงโดยผู้เช่ารายย่อยบางส่วน และ/หรือ ทั้งหมดอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่หรืออาจต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ภายใต้เงื่อนไขที่กองทรัสต์ได้รับประโยชน์ด้อยลงกว่าที่เคยได้รับตามสัญญาเช่าพื้นที่ที่มีอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งหากอัตราค่าเช่าพื้นที่ใหม่เมื่อมีการต่ออายุหรือเมื่อมีการเข้าทำสัญญาใหม่ต่ำกว่าอัตราที่คาดว่าจะได้รับอย่างมีนัยสำคัญแล้วจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ นอกจากนี้ หากมีผู้เช่ารายย่อยรายใดบอกเลิกสัญญาเช่าหรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่า ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะสามารถนำพื้นที่ว่างออกให้เช่าใหม่ได้ด้วยอัตราค่าเช่าเดิม

#### 9.1.3 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการพื้นที่ ของผู้เช่ารายย่อย

ค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการพื้นที่ที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่าจะเป็นที่มาของรายได้หลักของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากฐานะทางการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการพื้นที่ของผู้เช่ารายย่อยได้ หากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวประสบปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าพื้นที่/ค่าบริการ ไม่ชำระค่าเช่าพื้นที่/ค่าบริการพื้นที่ ชำระล่าช้า หรือยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด และหากกองทรัสต์ไม่สามารถหา

ผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลโดยตรงต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี ผู้เช่ารายย่อยทุกรายที่ทำสัญญาเช่ากับกองทรัสต์จะต้องวางเงินประกันการเช่าพื้นที่และการบริการพื้นที่ตลอดอายุสัญญาเช่า โดยจำนวนเงินประกันที่จะเรียกเก็บนั้นอยู่ในอัตราเทียบเท่าค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการพื้นที่ประมาณ 3 เดือน ซึ่งกองทรัสต์สามารถยึดเงินประกันดังกล่าวในกรณีที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าพื้นที่และ/หรือค่าบริการพื้นที่ หรือยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด

#### 9.1.4 ความเสี่ยงจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ที่มีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์

ทรัพย์สินของกองทรัสต์ อาจต้องได้รับการซ่อมแซมและการปรับปรุงครั้งใหญ่ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ เพื่อให้อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีความทันสมัย และมีความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ของผู้เช่ารายย่อยมากยิ่งขึ้น และเพื่อเป็นการดึงดูดผู้เช่ารายย่อยให้มาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

การซ่อมแซมหรือการบำรุงรักษาเป็นประจำโดยทั่วไปนั้นไม่ควรจะมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ แต่การซ่อมแซมหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ อาจจำเป็นต้องดำเนินการเพื่อเปลี่ยนแปลงรูปลักษณะ ทั้งภายในและภายนอกของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงระบบงานที่สำคัญ การซ่อมแซมหรือปรับปรุงใหญ่ดังกล่าวอาจต้องปิดพื้นที่บางส่วนของอสังหาริมทรัพย์เป็นการชั่วคราว การปิดพื้นที่ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ หรือเป็นสาเหตุให้ผู้เช่ารายย่อยบอกเลิกสัญญาเช่า ไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือยกเลิกสัญญาให้บริการได้ ดังนั้น หากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนจำเป็นต้องมีการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

หากมีการซ่อมบำรุงครั้งใหญ่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพยายามให้การซ่อมบำรุงดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์อย่างเป็นสาระสำคัญโดยจะดำเนินการโดยปิดปรับปรุงที่ละส่วน เพื่อให้สามารถใช้พื้นที่โดยรอบของพื้นที่ที่อยู่ระหว่างการซ่อมบำรุงหรือปรับปรุงได้ เช่น การตกแต่งลิบปีของอาคาร การซ่อมแซมผนังภายใน การเปลี่ยนพรม การปรับปรุงห้องน้ำ การเปลี่ยนลิฟต์โดยสาร ฯลฯ สำหรับแผนงานการซ่อมบำรุงทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนในอนาคตนั้น กองทรัสต์ได้มีการจัดตั้งงบประมาณที่คาดว่าจะเพียงพอและเหมาะสมตามคำแนะนำของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อการซ่อมบำรุงให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพดี และสามารถใช้ในการจัดหาผลประโยชน์ได้อย่างดี รวมถึงการลงทุนเพื่อปรับปรุงอาคารหรือระบบงานต่างๆ ที่อาจใช้เงินลงทุนค่อนข้างสูง โดยที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสามารถจัดการบริหารงานซ่อมบำรุงตามความจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ไม่มีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์และกระแสเงินสดของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ หากงบประมาณในการซ่อมบำรุงทรัพย์สินนั้นไม่เพียงพอต่อการดำเนินการ กองทรัสต์จะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมเพื่อลดผลกระทบในการจัดหาผลประโยชน์

#### 9.1.5 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้เช่ารายย่อยรายใหญ่

ค่าเช่าหรือค่าตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่ารายย่อยจะเป็นที่มาของรายได้สำคัญของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยที่มีความสำคัญและมีการเช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ไม่ชำระค่าเช่า ชำระค่าเช่าล่าช้า หรือบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดระยะเวลา และหากกองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทน ผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวได้ กรณีนี้ อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลโดยตรงต่อความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

#### 9.1.6 ความเสี่ยงของผลประโยชน์ของกองทรัสต์จะขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนตาม que ผู้จัดการกองทรัสต์จะมอบหมาย รวมถึงร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ในการกำหนดนโยบายการจัดหาผลประโยชน์จากการประกอบธุรกิจให้เข้าพื้นที่สำนักงานของ ทรัพย์สินดังกล่าว เช่น การหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ การต่อสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยในปัจจุบัน การสร้างความสัมพันธ์อันดี ต่อผู้เช่ารายย่อย การโฆษณาประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับการให้เช่า รวมถึงการบำรุงรักษาหรือปรับปรุงทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ ดังนั้นผลประโยชน์ของกองทรัสต์จะขึ้นอยู่กับความสามารถของ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนจะส่งผล โดยตรงต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์

#### 9.1.7 ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

หากสภาวะการแข่งขันในตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานให้เช่าเพิ่มสูงขึ้นอย่างมากหรือหากมีอาคาร สำนักงานให้เช่าระดับเดียวกันสร้างเสร็จและเปิดดำเนินการจำนวนหลาย ๆ อาคารในเวลาพร้อม ๆ กันแล้ว อาจทำให้การ ประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ได้รับผลกระทบอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ เช่น ทำให้มีการแข่งขันในด้านราคาโดยการปรับลดอัตราค่า เช่า ทำให้อัตราการเช่าลดลงเนื่องจากอุปทานในทำเลดังกล่าวมากกว่าอุปสงค์ หรือทำให้กองทรัสต์ต้องปรับเปลี่ยนเงื่อนไขใน สัญญาเช่าเพื่อให้ประโยชน์แก่ผู้เช่ารายย่อยมากขึ้น เป็นต้น ซึ่งในที่สุดแล้วอาจจะทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงในการประกอบ ธุรกิจ หากไม่สามารถปรับกลยุทธ์ในการแข่งขันได้ทันกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป

#### 9.1.8 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืม

กรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและ/หรือเงินต้น ตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน หรือในกรณีที่กองทรัสต์ ขอเงินกู้ยืมใหม่เพื่อมาชำระคืนหนี้เงินกู้เดิม (Refinancing) แต่ไม่ได้รับอนุมัติจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ จนทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและ/ หรือเงินต้น ตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินได้อันเป็นการผิดสัญญากู้ยืมเงิน กรณีดังกล่าว ผู้ให้กู้อาจบังคับจำนองในทรัพย์สิน ของกองทรัสต์และ/หรือบังคับหลักประกันอื่น ๆ ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้ได้ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา เงินกู้ สัญญาจำนอง และสัญญาหลักประกันที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินใหม่เพื่อนำมาชำระคืนหนี้เงินกู้เดิม



(Refinancing) กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้ข้อตกลงในสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่ที่ดีเท่ากับข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิม

#### 9.1.9 การเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ระหว่างกองทรัสต์กับ ทู พรอพเพอร์ตี้ส์

ในปัจจุบัน ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ เป็นผู้จัดหาพื้นที่สำนักงานให้เช่าหลักให้กับบริษัทในกลุ่มทู และกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ นอกจากนี้ ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าในที่ดิน อาคาร และ/หรือ พื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในเขตกรุงเทพมหานคร และจังหวัดต่างๆ ในส่วนภูมิภาค ซึ่งอาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ให้แก่กองทรัสต์ทั้งที่เป็นผู้เช่าในกลุ่มทูหรือกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ และผู้เช่าที่เป็นบริษัทที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว โดยกรณีที่มีพื้นที่ให้เช่าว่างในทรัพย์สินที่เช่าลงทุน ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้

- ในกรณีที่บุคคลอื่นใดที่ไม่ใช่บริษัทในกลุ่มทู และ/หรือ บริษัทในกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ ดำเนินการติดต่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขอเช่าพื้นที่สำนักงานให้เช่าใด ๆ ซึ่งอยู่ภายใต้การบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะเสนอข้อมูลพื้นที่เช่าในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน ให้แก่บุคคลนั้นก่อนการเสนอพื้นที่เช่าในโครงการอื่นที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ

- ในกรณีที่บริษัทในกลุ่มทู และ/หรือ บริษัทในกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ มีความประสงค์จะเช่าพื้นที่จากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ หากสัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อยในโครงการอื่นที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สิ้นสุดลง และผู้เช่ารายย่อยนั้นประสงค์จะเช่าพื้นที่จากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อไป ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะเสนอข้อมูลพื้นที่เช่าในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน ประกอบกับพื้นที่ส่วนอื่นให้แก่ผู้เช่ารายย่อยนั้นเพื่อพิจารณาอย่างเท่าเทียมกัน

#### 9.1.10 ความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของโรคติดต่อ ความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาด หรือ ปัญหาร้ายแรงด้านสาธารณสุขอื่น

การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไข้หวัดใหญ่สายพันธุ์ A ที่เกิดขึ้นในสัตว์ปีก หรือไข้หวัดนก (Influenza A H5N1) โรคทางเดินหายใจเฉียบพลันรุนแรง (Severe Acute Respiratory Syndrome “SARS”) โรคทางเดินหายใจตะวันออกกลาง (“Middle East Respiratory Syndrome “MERS”) โรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) โรคภัยอื่นใดที่เป็นอันตรายถึงชีวิต โรคติดต่อ หรือโรคระบาดรุนแรง ที่ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโลกให้เกิดการชะลอตัวจากสถานการณ์การแพร่ระบาดดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินธุรกิจและความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อรายได้หรือฐานะทางการเงินของผู้เช่าและ/หรือกองทรัสต์ได้

## 9.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

### 9.2.1 ความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดิน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐประสงค์จะเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในอนาคต ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวมีน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของบริษัทตอบแทนและเงินลงทุน

### 9.2.2 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศภัยและเหตุสุดวิสัยอื่นๆ

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมถึงทรัพย์สินและบุคลากรของผู้เช่ารายย่อยหรือผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอาจจะได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศภัยและเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการทำการประกันภัยในทุนประกันที่ครอบคลุมมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน รวมถึงจะจัดให้มีการมีความคุ้มครองทรัพย์สินอย่างต่อเนื่อง โดยแบ่งเป็นการประกันภัยความเสี่ยงภัยทุกประเภทในทรัพย์สิน (Property All Risk Insurance) (ไม่รวมการก่อการร้าย) การทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และการประกันความเสี่ยงภัยจากการบาดเจ็บทางร่างกายและความเสี่ยงภัยต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) ทั้งนี้ อัตราเงินชดเชยและความคุ้มครองจะเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยที่กองทรัสต์ได้จัดให้มีตามมาตรฐานโดยทั่วไปสำหรับธุรกิจการให้เช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงาน และตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

### 9.2.3 ความเสี่ยงจากการที่พื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินมีการออกแบบเพื่อลักษณะการใช้งานที่เฉพาะเจาะจง

เนื่องจากพื้นที่บางส่วนของโครงการทูลุ ทาวเวอร์ 2 อาคาร 4 ได้ถูกออกแบบและสร้างขึ้นเพื่อตอบสนองความต้องการอันเฉพาะเจาะจงของผู้เช่ารายย่อย (Built-to-Suit) เพื่อเป็นสตูดิโอสำหรับถ่ายทำรายการโทรทัศน์ ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวคิดเป็นประมาณร้อยละ 1.4 ของพื้นที่เช่าสุทธิรวมของกองทรัสต์ (NLA) โดยพื้นที่สตูดิโอดังกล่าวมีระดับพื้นถึงฝ้าเพดาน (Floor to Ceiling) ประมาณ 10.15 เมตร ในขณะที่พื้นที่สำนักงานส่วนใหญ่นั้นมีระดับพื้นถึงฝ้าเพดานเพียงประมาณ 2.8 เมตร จึงทำให้อัตราค่าเช่าพื้นที่สตูดิโอนั้นสูงกว่าอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน ดังนั้น หากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวไม่ประสงค์จะต่อสัญญาเช่า กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการสูญเสียรายได้ค่าเช่า อันเกิดจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่มาทดแทน หรือไม่สามารถหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ที่ยินยอมจะเช่าพื้นที่ดังกล่าวในอัตราค่าเช่าที่สูงกว่าหรือเทียบเท่า รวมถึง กองทรัสต์อาจต้องเสียค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงพื้นที่ดังกล่าวเพื่อให้ผู้เช่ารายย่อยใหม่สามารถใช้งานได้ เนื่องจากพื้นที่สตูดิโอดังกล่าวถูกออกแบบเพื่อรองรับลักษณะการใช้งานเพื่อเป็นสตูดิโอเท่านั้น

### 9.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์

#### 9.3.1 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ตามการประเมินค่าโดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน

โดยทั่วไปการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้น เช่น สถานะทางการตลาด ความสามารถในการแข่งขัน และสภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์ หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่า มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในอนาคต จะสูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

#### 9.3.2 ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ อันเนื่องมาจากการประเมินมูลค่าของสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าพื้นที่ และ/หรืออัตราค่าเช่าพื้นที่หรือบริการพื้นที่ หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาของสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคาร มูลค่าทรัพย์สินของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกจะลดลงเท่ากับศูนย์

ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ มูลค่าของหน่วยทรัสต์ และ/หรือการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

### 9.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน

#### 9.4.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์ซึ่งอาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์และสภาพคล่องในตลาดรองสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์

หน่วยทรัสต์อาจจะซื้อขายในราคาที่ต่ำกว่าราคาเสนอขาย โดยราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์อาจจะได้รับผลจากปัจจัยต่าง ๆ ได้แก่

- โอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ รวมทั้งสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในทัศนะของนักลงทุน
- ความแตกต่างระหว่างผลการดำเนินงานจริงของกองทรัสต์และที่นักลงทุนรวมทั้งนักวิเคราะห์คาดการณ์
- การถือหน่วยทรัสต์โดยนักลงทุนรายใหญ่ที่อาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง
- การที่คำแนะนำการลงทุนและการคาดการณ์ของนักวิเคราะห์มีการเปลี่ยนแปลง
- อายุคงเหลือของสิทธิการเช่าในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- การเปลี่ยนแปลงของสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยและโลก รวมทั้งแนวโน้มของธุรกิจ
- มูลค่าตลาดของทรัพย์สินของกองทรัสต์

- การเพิ่มทุนหรือลดทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์
- ความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์เมื่อเปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ประเภทอื่น ๆ
- ปริมาณความต้องการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของนักลงทุน
- ขนาดในอนาคตและสภาพคล่องของตลาดสำหรับการลงทุนในหน่วยทรัสต์กองทรัสต์
- กฎเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ ที่อาจมีการเปลี่ยนแปลง รวมถึงระบบภาษี ทั้งที่เป็นการเปลี่ยนแปลงโดยทั่วไป และที่เกี่ยวข้องกับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นการเฉพาะ
- การที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถดำเนินการตามแผนการลงทุนและแผนการขยายธุรกิจได้อย่างประสบผลสำเร็จ
- การเปลี่ยนแปลงและแนวโน้มของอัตราดอกเบี้ย รวมทั้งความผันผวนและความอ่อนไหวของราคาและอัตราผลตอบแทนที่คาดหวังของหลักทรัพย์ในตลาดทุนของประเทศไทย

เนื่องด้วยความผันผวนของราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์จากปัจจัยดังที่ได้กล่าวข้างต้นนี้ หน่วยทรัสต์อาจมีการซื้อขายที่ราคาสูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value หรือ NAV) ต่อหน่วย ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์หรือในราคาตามมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ต่อหน่วย

#### 9.4.2 ความเสี่ยงจากผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

งบการเงินของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการประกาศและมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ในประเทศไทยหรือการปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวกับกองทรัสต์และอสังหาริมทรัพย์ ปัจจุบันยังไม่มีข้อมูลเกี่ยวกับขอบเขตและระยะเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชี และการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเป็นสิ่งที่ไม่อาจคาดหมายได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถประมาณการในเชิงตัวเลขสำหรับผลกระทบที่อาจเกิดจากการเปลี่ยนแปลงได้และไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้อาจส่งผลกระทบด้านลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

#### 9.4.3 ความเสี่ยงจากผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของภาษีหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง

การดำเนินงานเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินในอนาคตของกองทรัสต์นั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดขึ้น ซึ่งกองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน รวมถึงในอนาคต ภาระภาษีของกองทรัสต์ และ/หรือ ภาระภาษีของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน และ/หรือ การซื้อขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ การดำเนินงานเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ และการได้รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงไปจากที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีอากรหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

## ส่วนที่ 10 การกำกับดูแลกองทรัสต์

### 10.1 นโยบายการกำกับดูแลกองทรัสต์

เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด บลจ.บัวหลวง มีระบบในการควบคุมดูแล และตรวจสอบการปฏิบัติงานด้านการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์และงานที่เกี่ยวข้อง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ประกาศ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องและมีการกำหนดแผนการตรวจสอบประจำปี วิธีการในการควบคุมดูแลและตรวจสอบอย่างชัดเจน ซึ่งผู้ปฏิบัติงานในหน้าที่ดังกล่าวจะต้องมีความเป็นอิสระ มีการกำหนดขั้นตอน วิธีการและระยะเวลาอย่างชัดเจนในการ รายงานผลการตรวจสอบไปยังคณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการอื่นที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท โดยตรง รวมทั้งมีหลักเกณฑ์และวิธีการในการป้องกันข้อผิดพลาดจากการดำเนินงาน เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หลักเกณฑ์ และ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

### 10.2 คณะกรรมการชุดย่อย

โปรดดูรายละเอียดในหัวข้อ โครงสร้างการจัดการ

### 10.3 การประชุมคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Committee)

การประชุมคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Committee (“REITCOM”)) มีการกำหนดการประชุมเป็นรายไตรมาสหรือเมื่อมีวาระสำคัญหรือตามที่เห็นสมควร ผู้ปฏิบัติงานในส่วนงาน Real Estate Investment Trust (“ส่วนงาน REIT”) จะเป็นผู้ดำเนินการจัดการประชุมและทำหน้าที่เป็นเลขาธิการในการประชุม โดยกำหนดให้ต้องมีคณะกรรมการเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคณะกรรมการทั้งหมด และมติที่ประชุมจะชี้ขาดตามเสียงข้างมาก โดยทั่วไปจะมีวาระที่สำคัญในการประชุม ดังนี้

- |           |  |
|-----------|--|
| วาระที่ 1 | พิจารณารับรองรายงานการประชุมคณะกรรมการครั้งที่ผ่านมา |
| วาระที่ 2 | พิจารณารับทราบรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์       |
| วาระที่ 3 | พิจารณาอนุมัติการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์    |
| วาระที่ 4 | พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)                           |

#### 10.3.1 ข้อกำหนดในการประชุม

1. REITCOM มีการกำหนดการประชุมเป็นรายไตรมาสหรือเมื่อมีวาระสำคัญหรือตามที่เห็นสมควร โดยส่วนงาน REIT จะเป็นผู้ดำเนินการจัดการประชุมและทำหน้าที่เป็นเลขาธิการในการประชุม

2. ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม REITCOM ทั้งนี้ ในกรณีที่ประธาน REITCOM ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ ให้กรรมการที่เข้าประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุมในครั้งนั้นแทน

3. ในการประชุม REITCOM ต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการจึงจะครบองค์ประชุม การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด ทั้งนี้ กรรมการที่มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในเรื่องใด จะต้องไม่เข้าร่วมในการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องนั้นๆ พร้อมทั้งบันทึกในรายงานการประชุมเกี่ยวกับความมีส่วนได้เสีย หรือความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้นๆ ว่ามีความเกี่ยวข้องอย่างไร

4. เลขานุการ REITCOM เป็นผู้จัดทำรายงานการประชุม และติดตามผลหรือข้อสังเกตที่ได้จากการประชุม รวมทั้งจัดเก็บเอกสารการประชุม

### 10.3.2 ธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์

1. กลยุทธ์การลงทุน นโยบายการจัดการ รวมถึงโครงสร้างเงินทุน
2. การแต่งตั้งผู้รับมอบหมายงานภายนอก เช่น ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
3. การคัดเลือกทรัพย์สินที่จะลงทุนตามขั้นตอนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก
4. การจำหน่ายทรัพย์สินตามขั้นตอนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก
5. การพิจารณาตรวจสอบ และการทำรายการที่เข้าข่ายการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์
6. การกำหนดงบประมาณประจำปี ตามขั้นตอนการกำหนดงบประมาณ
7. การเพิ่มทุน การกู้ยืม และการออกหุ้นกู้ ตามขั้นตอนการจัดหาเงินทุน
8. การเข้าทำรายการอื่นๆ ที่มีนัยสำคัญต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง เช่น การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ เป็นต้น

### 10.4. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บลจ.บัวหลวงในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีระบบป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกี่ยวกับการเก็บรักษาข้อมูลภายใน ดังต่อไปนี้

1. ห้ามเปิดเผยข้อมูลความลับต่อบุคคลภายนอก หรือต่อพนักงานของบริษัทที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้อง และต้องไม่นำข้อมูลที่ได้มาใช้ นอกเหนือจากการปฏิบัติหน้าที่ปกติ หรือไปใช้อย่างไม่เหมาะสม
2. จัดระบบเก็บรักษาเอกสารที่เป็นความลับด้วยความระมัดระวัง
3. ระมัดระวังการสนทนา หรือหารือเกี่ยวกับข้อมูลภายในที่เป็นความลับกับบุคคลภายนอกส่วนงาน เพื่อมิให้บุคคลที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องเข้ามามีส่วนรู้เห็นในข้อมูลนั้น
4. ให้ความระมัดระวังในการส่งหรือรับข้อมูลภายใน เพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลก่อนที่จะเปิดเผยสู่สาธารณะ
5. ห้ามบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องเข้าไปในพื้นที่ปฏิบัติงานของหน่วยงาน โดยจัดให้มีพื้นที่สำหรับการประชุมหรือต้อนรับแยกไว้ต่างหาก
6. หากพนักงานมีข้อสงสัยว่าข้อมูลใดจะเป็นความลับ หรือข้อมูลที่จะเปิดเผยได้หรือไม่นั้น กำหนดให้พนักงานสอบถามโดยตรงกับผู้บังคับบัญชาหรือฝ่ายงาน Compliance & Legal

## 10.5. กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน รวมทั้งการบริหารจัดการทรัสต์

### 10.5.1 การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง

1. ตรวจสอบรายละเอียดของทรัพย์สินซึ่งรวมถึงข้อมูลและเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence)
2. จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินที่จะลงทุนตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
3. ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า และเปิดเผยมาตรการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวต่อทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการดังนี้ด้วย

1. จัดให้ทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบในการลงทุนในทรัพย์สิน ว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
2. ขออนุมัติการลงทุนในทรัพย์สิน ดังนี้

#### 2.1 การลงทุนในทรัพย์สินที่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นเจ้าของโดย

- สำหรับธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการได้มาทรัพย์สินหลัก ต้องนำเสนอต่อคณะกรรมการบริหารบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติในลำดับถัดไป
- สำหรับธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไปหรือเกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- จัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้คณะกรรมการบริหารบริษัท และ/หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์มีข้อมูลประกอบการตัดสินใจในการอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว
- ดำเนินการให้บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เสนอขายไม่มีส่วนร่วมในการอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

## 2.2 การลงทุนในทรัพย์สินที่บุคคลทั่วไปที่มีผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นเจ้าของ

- สำหรับธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการได้มาทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพื่อขอความเห็นชอบตามขั้นตอนการคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนต่อคณะกรรมการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ หากคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์เห็นชอบให้มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ จะมีการนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป โดยมีให้กรรมการผู้มีส่วนได้เสียมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ
- การลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง

### 10.5.2 การจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจะพิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยมีกระบวนการ ดังต่อไปนี้

1. จัดให้มีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินอิสระตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์



2. การจำหน่ายทรัพย์สินหลัก นำเสนอต่อคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์เพื่อพิจารณาขอความเห็นชอบ กรณีที่คณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์เห็นชอบให้นำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป โดยมีให้กรรมการผู้มีส่วนได้เสียมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ

3. การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักต้องกระทำโดยเปิดเผย มีสาระของรายการ และมีระบบในการอนุมัติตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อีกทั้งมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เช่นเดียวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สิน

### 10.5.3 การบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ในการบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยคัดเลือกจากผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สินในแต่ละประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน

### 10.5.4 การคัดเลือกบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีการคัดเลือกบุคลากรเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยพิจารณาจากประสบการณ์การทำงานในหน้าที่ที่เกี่ยวข้องเป็นสำคัญ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการตรวจสอบว่าบุคลากรที่เป็นผู้บริหารมีคุณสมบัติตามที่ระบุไว้ในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ดังนี้

1. เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ร่วมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 ปีก่อนวันเริ่มงานกับผู้จัดการกองทรัสต์

2. เป็นผู้ที่ไม่มีลักษณะต้องห้ามของบุคคลที่มีอำนาจในการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม

3. คณะกรรมการบริษัทหรือผู้ได้รับมอบหมาย (แล้วแต่กรณี) จะเป็นผู้ดูแลคัดเลือกบุคลากรตามคุณสมบัติที่กล่าวไว้ข้างต้น โดยมีฝ่ายกำกับปฏิบัติงานร่วมตรวจสอบคุณสมบัติของผู้สมัครด้วย

ทั้งนี้ บุคลากรที่ได้รับการคัดเลือกในแต่ละตำแหน่งงาน จะมีข้อจำกัดมิให้ทำหน้าที่ในตำแหน่งงานอื่นที่อาจขัดแย้งต่อการปฏิบัติหน้าที่ในตำแหน่งงานหลักที่ได้รับการมอบหมาย

### 10.5.5 การลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพื่อการบริหารกระแสเงินสด

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการควบคุมดูแลการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพื่อการบริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์ โดยจะตรวจสอบประเภทของทรัพย์สินอื่นที่ต้องการลงทุนและสัดส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

## 10.6 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจแต่งตั้งบุคคลอื่นที่เป็นนิติบุคคลรายเดียวหรือหลายรายเพื่อทำหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นผู้ที่มีความสามารถในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ได้รับมอบหมาย และมีบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์มาแล้วไม่น้อยกว่า 3 ปี โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกิดขึ้นจากการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการรักษาความสะอาด ค่าใช้จ่ายในการรักษาความปลอดภัย ค่าบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ทั้งนี้ หากมีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่นอกเหนือไปจากที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้ทรัสต์ที่ทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันที่แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่

โดยผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดอายุตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามความเหมาะสมเป็นรายกรณี และสามารถต่ออายุได้โดยอัตโนมัติ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมหรือเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ หรือพิจารณากำหนดเงื่อนไขในการถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นรายกรณี โดยในเบื้องต้น สำหรับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่จะลงทุนครั้งแรก ได้กำหนดเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิพิจารณาถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้

- (1) กรณีที่กำไรขั้นต้นจากอสังหาริมทรัพย์หลังปรับปรุง (หรือ Adjusted Gross Operating Profit) ต่ำกว่าร้อยละ 95 ของประมาณการของกำไรดังกล่าวตามที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปี ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เสนอและได้รับอนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นระยะเวลา 2 ปีติดต่อกัน เว้นแต่กรณีมีเหตุสุดวิสัย หรือ
- (2) กรณีอัตราการเช่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนครั้งแรกที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดการต่ำกว่าร้อยละ 50 เป็นระยะเวลา 3 เดือนติดต่อกัน เว้นแต่กรณีมีเหตุสุดวิสัย
- (3) หากในระหว่างปีใดที่มีเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจเสนอแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้ปรับปรุงต่อผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้พิจารณาและอนุมัติได้ และหากปรากฏว่ากำไรขั้นต้นจากอสังหาริมทรัพย์หลังปรับปรุง (หรือ Adjusted Gross Operating Profit) มีอัตราต่ำกว่าร้อยละ 95 ของประมาณการของกำไรดังกล่าวตามที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้ปรับปรุงแล้ว เป็นระยะเวลา 2 ปีติดต่อกัน

### 10.7 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

| รายละเอียด   | การดำเนินการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์  | การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์  |
|--|--|---|
| <p>1 การรับ - ส่งมอบทรัพย์สินและสัญญาต่าง ๆ</p>                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- นำส่งเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ / สิทธิในทรัพย์สิน รวมทั้งสัญญาและเอกสารสำคัญต่าง ๆ ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>- เข้าตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าลงทุนพร้อมกับผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์</li> <li>- จัดทำรายงานบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ให้ถูกต้องและครบถ้วน และส่งสำเนารายงานดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ตรวจสอบรายละเอียดทรัพย์สินและสัญญาต่าง ๆ ที่ได้รับจากเจ้าของทรัพย์สิน ผู้บริหารอสังหาฯ และหน่วยงานอื่นๆที่เกี่ยวข้อง เช่น ที่ปรึกษา กฎหมาย ผู้ประเมินราคา เป็นต้น</li> <li>- จัดทำสำเนาหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินและสัญญาต่าง ๆ เก็บไว้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ 1 ชุด เพื่อใช้อ้างอิงและประกอบการปฏิบัติงาน และจัดทำหนังสือนำส่งเอกสารสำคัญนำส่งให้ทรัสต์เพื่อเก็บรักษาต่อไป</li> <li>- เข้าตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าลงทุนพร้อมกับ ทรัสต์และผู้บริหารอสังหาฯ และตรวจสอบรายงานบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์</li> </ul> |
| <p>2 การจัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์โดยครบถ้วนถูกต้อง</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- กองทรัสต์กำหนดนโยบายให้ผู้เช่าชำระเงินค่าเช่าเข้าบัญชีเงินฝากของกองทรัสต์โดยตรง อย่างไรก็ตาม กรณีที่ผู้เช่าชำระเงินเข้าบัญชีผู้บริหารอสังหาฯ ผู้บริหารอสังหาฯจะนำเงินค่าเช่าเข้าบัญชีของกองทรัสต์</li> <li>- ทุกสิ้นเดือนผู้บริหารอสังหาฯ จัดทำสรุปข้อมูลการเรียกเก็บรายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่า เงินสดค่าเช่ารับในเดือนนั้นๆ และลูกหนี้ที่ค้างชำระค่าเช่า นำส่งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ตรวจสอบ</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ทุกสิ้นเดือนตรวจสอบความถูกต้องของจำนวนเงินรายได้ที่โอนเข้าบัญชีเปรียบเทียบกับรายงานและเอกสารประกอบต่างๆ ที่ได้รับจากผู้บริหารอสังหาฯ</li> <li>- กรณีจำนวนเงินถูกต้อง จัดเก็บข้อมูล และเอกสารประกอบต่างๆ พร้อมจัดทำงบการเงิน และจัดทำรายงานเสนอต่อทรัสต์</li> <li>- กรณีจำนวนเงินไม่ถูกต้อง แจ้งให้ผู้บริหารอสังหาฯชี้แจงเหตุผล และแก้ไขให้ถูกต้อง</li> </ul>   |
| <p>3 การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์</p>                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้บริหารอสังหาฯ จัดทำงบประมาณและเสนอแผนการดำเนินงานประจำปีให้ผู้จัดการ</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแผนการจัดทำงบประมาณร่วมกับผู้บริหารอสังหาฯ และนำเสนอ</li> </ul>   |

| รายละเอียด | การดำเนินการของผู้บริหาร<br>อสังหาริมทรัพย์   | การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับ<br>ผู้จัดการกองทรัสต์  |
|------------|---|---|
|            | <p>กองทรัสต์เพื่อพิจารณากำหนดงบประมาณล่วงหน้าก่อนสิ้นรอบบัญชีในแต่ละปี</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- กรณีมีการกำหนดงบประมาณ ส่งเอกสารขอเบิกค่าใช้จ่าย พร้อมหลักฐานประกอบการเบิกจ่าย มายังผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อตรวจสอบและพิจารณาการเบิกจ่าย</li> <li>- กรณีไม่มีการกำหนดงบประมาณ หรือกับผู้จัดการกองทรัสต์ชี้แจงเหตุผลความจำเป็นในการเบิกจ่าย เพื่อกำหนดวงเงินค่าใช้จ่ายที่จะต้องขออนุมัติ หากได้รับอนุมัติ ผู้บริหารอสังหาฯ ต้องแจ้งข้อมูลมายังผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น 1) รายละเอียดทรัพย์สิน 2) วงเงินที่ขออนุมัติ 3) เลขที่หนังสืออนุมัติ 4) อื่น ๆ ตามแต่กรณี</li> <li>- กรณีเป็นเรื่องเร่งด่วนที่จะต้องขออนุมัติ ผู้บริหารอสังหาฯจะโทรศัพท์ / email มาแจ้งขออนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน</li> </ul> | <p>คณะกรรมการ REITCOM เพื่อพิจารณานุมัติงบประมาณประจำปี</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- กรณีมีการกำหนดงบประมาณ หากค่าใช้จ่ายดังกล่าวอยู่ในงบประมาณที่ได้รับอนุมัติ ตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารประกอบการเบิกจ่าย และแจ้งผลการตรวจสอบให้ทรัสต์พิจารณาดำเนินการส่งจ่ายเงินเข้าบัญชีผู้เกี่ยวข้อง</li> <li>- กรณีไม่มีการกำหนดงบประมาณ หรือ หากค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่อยู่ในงบประมาณที่ได้รับอนุมัติ หรือเกินกว่างบประมาณที่ได้รับอนุมัติ ผู้จัดการกองทรัสต์แจ้งผู้บริหารอสังหาฯ ให้ชี้แจงถึงความจำเป็นและเหมาะสมของค่าใช้จ่ายดังกล่าว และขอเอกสารเพิ่มเติม ทั้งนี้ หากมีความเห็นว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ ก็จะอนุมัติการส่งจ่าย หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่เห็นควรให้จ่ายเงิน แจ้งผู้บริหารอสังหาฯ คืนเอกสารชุดดังกล่าวกลับไป</li> <li>- จัดทำบันทึกการรายการ และ งบการเงิน เสนอต่อทรัสต์</li> </ul> |
| 4          | <p><b>การดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสม</b></p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ตรวจสอบด้วยสายตาว่า ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพพร้อมจัดหาผลประโยชน์ หากพบทรัพย์สินชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งกระทบต่อการจัดหารายได้ของกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาฯ จะทำการจัดบันทึก ถ่ายภาพประกอบตามสภาพทางกายภาพที่เห็น และดำเนินการซ่อมแซม พร้อมแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ</li> <li>- กรณีที่ผู้บริหารอสังหาฯ ขออนุมัติค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาความเหมาะสมของการดำเนินการดังกล่าว</li> <li>- หากเห็นว่ามีความเหมาะสมในการทำรายการ ผู้จัดการกองทรัสต์ พิจารณาถึงความเหมาะสมในการจัดจ้างผู้ซ่อมบำรุงทรัพย์สินที่ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ ให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานและรายงานผลความคืบหน้าให้ทรัสต์ทราบ</li> </ul>   |

| รายละเอียด   | การดำเนินการของผู้บริหาร<br>อสังหาริมทรัพย์   | การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับ<br>ผู้จัดการกองทรัสต์   |
|--|---|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- กรณีผู้เช่าแจ้งความประสงค์ขอซ่อมแซมทรัพย์สินในภาพรวม ผู้บริหารอสังหาฯ จะพิจารณาความเหมาะสมและความจำเป็นของรายการซ่อมแซมดังกล่าวโดยคำนึงถึงการรักษาความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่าด้วย พร้อมแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ</li> <li>- กรณีผู้เช่าไม่ประสงค์ต่อสัญญาเช่า ผู้บริหารอสังหาฯ จะรับคืนทรัพย์สินจากผู้เช่า และให้ผู้เช่าซ่อมแซมปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้เช่นเดียวกับตอนเริ่มสัญญาเช่า</li> </ul> |  |
| <p>5</p> <p><b>การจัดให้มีการประเมิน / ทบทวนราคาทรัพย์สินประจำปี</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- จัดส่งข้อมูลที่เป็นสำหรับการประเมิน / ทบทวนราคาทรัพย์สินประจำปีให้ผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>- อำนวยความสะดวกในการตรวจประเมินทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- รวบรวมรายการทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ที่จะครบรอบประเมินในรอบปีปัจจุบัน</li> <li>- คัดเลือกและแต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระ ตามเกณฑ์การคัดเลือกผู้รับมอบหมายงาน พร้อมแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาฯรับทราบเพื่อจัดเตรียมเอกสารประกอบการประเมิน</li> <li>- ตรวจสอบสมมติฐานและความถูกต้องในการประเมินราคาทรัพย์สิน พร้อมนำเสนอรายละเอียดการประเมินให้กับ ทรัสต์ และกลต.</li> <li>- สรุปราคาประเมินเพื่อเผยแพร่ในเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์ฯ</li> </ul> |
| <p>6</p> <p><b>การตรวจตราทรัพย์สินประจำปี</b></p>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- เข้าตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- รวบรวมรายการทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ครบกำหนดการเข้าตรวจสภาพประจำปี</li> </ul>   |

| รายละเอียด | การดำเนินการของผู้บริหาร<br>อสังหาริมทรัพย์   | การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับ<br>ผู้จัดการกองทรัสต์  |
|------------|---|---|
|            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- อำนวยความสะดวก และจัดเตรียมข้อมูลต่างๆ ที่จำเป็นให้แก่ ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ประสานงานกับทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาฯ เพื่อทำตารางนัดหมายวันที่เข้าทำการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์</li> <li>- เข้าทำการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ว่ามีอยู่จริงและมีสภาพที่พร้อมจัดหาผลประโยชน์ได้</li> <li>- จัดทำรายงานบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ให้ถูกต้องตามความเป็นจริง ให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่เข้าตรวจตราทรัพย์สิน</li> <li>- นำส่งสำเนารายงานบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ให้ทรัสต์ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ทำรายงานดังกล่าวแล้วเสร็จ</li> </ul> |
| 7          | <b>การตรวจสอบ<br/>สำเนากรรมธรรม์<br/>ประกันภัย</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- กรณีกรรมธรรม์ใดครอบคลุมกำหนดระยะเวลาการประกันภัย ผู้บริหารอสังหาฯแจ้งผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อดำเนินการต่ออายุกรรมธรรม์ประกันภัยทรัพย์สินของกองทรัสต์</li> <li>- พิจารณาความเพียงพอและเหมาะสมของเงื่อนไขกรรมธรรม์ที่จะต่ออายุ</li> <li>- ตรวจสอบผู้รับผลประโยชน์ ในกรรมธรรม์ประกันภัยให้เป็นไปตามเกณฑ์</li> <li>- ตรวจสอบประเภทการประกันภัยและวงเงินประกันภัยในแต่ละประเภท ทั้งนี้วงเงินในการทำประกันภัยต้องไม่ต่ำกว่า Replacement Cost</li> </ul>                               |

### 10.8 ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ แบ่งเป็น 3 ส่วน ดังนี้

| ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย<br>ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์        | เพดาน % ของ NAV | อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ<br>(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)  |
|--|-----------------|---|
| ส่วนที่ 1 ค่าธรรมเนียมการบริหาร<br>จัดการกองทรัสต์           | ไม่เกิน 1.00%   | ไม่เกินร้อยละ 0.50 ของ TAV แต่ไม่ต่ำกว่า 8 ล้านบาทต่อปี   |
| ส่วนที่ 2 ค่าธรรมเนียมการบริหาร<br>อสังหาริมทรัพย์           | ไม่เกิน 3.00%   |   |
| ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน  |                 | ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของรายได้จากการดำเนินงานสำหรับแต่ละโครงการ   |
| ค่าธรรมเนียมพิเศษ  |                 | ไม่เกินร้อยละ 10.00 ของกำไรขั้นต้นจากอสังหาริมทรัพย์หลังปรับปรุงสำหรับแต่ละโครงการ  |
| ค่าธรรมเนียมการบริการการทำสัญญา                              |                 | ไม่เกิน 3 เดือนของรายได้ค่าเช่าพื้นที่และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ สำหรับการเช่าทำสัญญาใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเดิมเพื่อการเช่าหรือการให้บริการพื้นที่ รวมถึงการนำทรัพย์สินของกองทรัสต์จัดหาประโยชน์สำหรับกำหนดระยะเวลาตามสัญญา 3 ปี และแปรผันตามระยะเวลาของสัญญา |
| ส่วนที่ 3 ค่าธรรมเนียมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก | ไม่เกิน 5.00%   | ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่มีการได้มาหรือจำหน่ายไป   |

#### 10.9 ความเห็นต่อผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าผลประกอบการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 นั้น ทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สามารถควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เป็นไปตามแผนงบประมาณประจำปี ที่วางไว้

#### 10.10 ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ สำหรับสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee) เป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,370,000 บาท และค่าบริการอื่น (Out-of-pocket Expense) จำนวน 23,500 บาท



## ส่วนที่ 11 การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ฝ่ายตรวจสอบภายในทำหน้าที่ตรวจสอบและประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของฝ่ายงานต่าง ๆ ที่รับผิดชอบในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามขั้นตอนการปฏิบัติงานที่กำหนด โดยการตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในนี้เป็นไปตามแผนงานการตรวจสอบประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบ เนื่องจากฝ่ายตรวจสอบภายในเป็นฝ่ายงานที่มีความอิสระในการดำเนินงาน จึงรายงานผลการปฏิบัติงานโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ จากการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน ฝ่ายตรวจสอบภายในมีความเห็นว่า ระบบการควบคุมภายในในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์มีความรัดกุมและเหมาะสม มีการมอบหมายบุคคลากรให้ปฏิบัติหน้าที่อย่างเพียงพอและแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบอย่างชัดเจน (Segregation of Duties) ทำให้สามารถปฏิบัติงานตามระบบการควบคุมภายในอย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อย่างเหมาะสม

## ส่วนที่ 12 การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

### 12.1 การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไว้ ดังต่อไปนี้

- 1) การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเป็นธุรกรรมที่มีรายการเข้าลักษณะดังนี้
  - 1.1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - 1.2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
  - 1.3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
  - 1.4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
  - 1.5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- 2) การอนุมัติธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังนี้
  - 2.1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
  - 2.2) ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าน้อยกว่า 20,000,000 บาท หรือไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
  - 2.3) ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- 3) ในกรณีที่ธุรกรรมนั้นเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย
- 4) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีดังต่อไปนี้
  - 4.1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมที่เป็นไปตามข้อ 1) พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
  - 4.2) ทรัสต์ต้องเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุม

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย

- 5) ในกรณีที่ได้มีการแสดงข้อมูลสำหรับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน การทำธุรกรรมดังกล่าวไม่ต้องได้รับการอนุมัติตามข้อ 2) และไม่ต้องผ่านกระบวนการขอความเห็นชอบตามข้อ 4)

## 12.2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

### 12.2.1 รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แก่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (“บลจ.บัวหลวง”)

| ลักษณะของรายการระหว่างกัน    | ทรัสต์ในนามของกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บลจ.บัวหลวง เป็นผู้จัดการกองทรัสต์   |
|------------------------------|---|
| เหตุผลและความจำเป็นของรายการ | <p>1) บลจ.บัวหลวง เป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์และเป็นผู้ยื่นขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนครั้งแรก</p> <p>2) บลจ.บัวหลวง เป็นบริษัทผู้ประกอบธุรกิจจัดการหลักทรัพย์ และเป็นบริษัทย่อยของ บมจ.ธนาคารกรุงเทพ บลจ.บัวหลวง มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทุนรวมประเภทอื่น และมีประสบการณ์ในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งมีบุคลากรที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจ ซึ่งจะช่วยให้สามารถสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของ บลจ.บัวหลวงในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้เป็นอย่างดี</p> <p>3) กรรมการ ผู้บริหาร และบุคลากรของบลจ.บัวหลวงเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ และมีความรู้ความเข้าใจในธุรกิจตลาดทุนและการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างดี</p> <p>บลจ.บัวหลวงจึงมีความเหมาะสมที่จะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์</p> |
| ความสมเหตุสมผลของรายการ      | <p>1) บลจ.บัวหลวง จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งแบ่งออกเป็น 3 ส่วน</p> <p><b>ส่วนที่ 1:</b> ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทรัสต์ ไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (TAV) ต่อปี</p>  |

**ส่วนที่ 2: ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วย**

- ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของ กองทรัสต์ ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของของรายได้จากการ ดำเนินงานสำหรับแต่ละโครงการ ต่อปี
- ค่าธรรมเนียมพิเศษ ไม่เกินร้อยละ 10.00 ของกำไรขั้นต้น จากอสังหาริมทรัพย์หลังปรับปรุงสำหรับแต่ละโครงการ
- ค่าธรรมเนียมบริการการทำสัญญา ไม่เกิน 3 เดือนของ รายได้ค่าเช่าพื้นที่ และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ สำหรับการเข้า ทำสัญญาใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเดิมเพื่อการเช่าหรือ การให้บริการพื้นที่ รวมถึงการนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ จัดหาประโยชน์ สำหรับกำหนดระยะเวลาตามสัญญา 3 ปี และแปรผันตามระยะเวลาของสัญญา

**ส่วนที่ 3: ค่าธรรมเนียมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ไม่เกิน ร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่มีการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยโครงสร้างของค่าธรรมเนียมนั้นเป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่ง เทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของผู้จัดการ กองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น**

- 2) บลจ.บัวหลวง ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกินอัตราที่ระบุ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ จะกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์แต่ละรายและแต่ละโครงการตามความเหมาะสม และ บลจ. บัวหลวง มีระบบการควบคุมและปฏิบัติงานที่ดี และผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็น ผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เรียกเก็บ และรับผิดชอบ ปฏิบัติหน้าที่หรือหาผู้ปฏิบัติหน้าที่แทนในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่บางประการหรือทั้งหมดได้ นอกจากนี้ โดยโครงสร้าง ของค่าธรรมเนียมนั้นเป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งเทียบเคียงได้ กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น

### 12.2.2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“ธนาคารกรุงเทพ”)

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| <b>ความสัมพันธ์</b>              | ธนาคารกรุงเทพ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยธนาคารกรุงเทพ ถือหุ้นทางตรงร้อยละ 75.00 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์   |
| <b>ลักษณะของรายการระหว่างกัน</b> | ธนาคารกรุงเทพ เป็นผู้ให้กองทรัสต์กู้ยืมเงิน เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนครั้งแรก และอาจให้บริการทางการเงินอื่นแก่กองทรัสต์ โดยการให้บริการจะเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไป เช่น บัญชีเงินฝาก บริการระบบบริหารเงินสด (Cash Management) เป็นต้น  |
| <b>ความสมเหตุสมผลของรายการ</b>   | การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ เป็นไปตามทางการค้าปกติ (Arm’s Length Basis) มีเงื่อนไขที่ไม่ด้อยกว่าข้อเสนอจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัท ประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ และการให้บริการทางการเงินอื่นเป็นการให้บริการตามเงื่อนไขการทำธุรกิจทั่วไป |

### 12.2.3 นโยบายในการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไว้ ดังต่อไปนี้

- 1) การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเป็นธุรกรรมที่มีรายการเข้าลักษณะดังนี้
  - 1.1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - 1.2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
  - 1.3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
  - 1.4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
  - 1.5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- 2) การอนุมัติธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังนี้
  - 2.1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

- 2.2) ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าน้อยกว่า 20,000,000 บาท หรือไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- 2.3) ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- 3) ในกรณีที่ธุรกรรมนั้นเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย
- 4) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีดังต่อไปนี้
  - 4.1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมที่เป็นไปตามข้อ 1) พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
  - 4.2) ทรัสต์ต้องเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย
- 5) ในกรณีที่ได้มีการแสดงข้อมูลสำหรับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนการทำธุรกรรมดังกล่าวไม่ต้องการอนุมัติตามข้อ 2) และไม่ต้องผ่านกระบวนการขอความเห็นชอบตามข้อ 4)

## 12.3 รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

### 12.3.1 รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์

ทรัสต์ ได้แก่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“บลจ.กรุงไทย”)

| ลักษณะของรายการระหว่างกัน    | บลจ.กรุงไทย ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์   |
|------------------------------|---|
| เหตุผลและความจำเป็นของรายการ | <p>1) บลจ.กรุงไทย เป็นบริษัทผู้ประกอบธุรกิจจัดการหลักทรัพย์ บริษัทย่อยของ บมจ. ธนาคารกรุงไทย ซึ่งมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการกองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐาน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทุนรวมประเภทอื่น ดังนั้น บลจ.กรุงไทย จึงมีบุคลากรที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจ ซึ่งจะช่วยให้สามารถการดำเนินธุรกิจในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ ได้เป็นอย่างดี</p> <p>2) กรรมการ ผู้บริหาร และบุคลากรของ บลจ.กรุงไทย เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ และมีความรู้ความเข้าใจในธุรกิจตลาดทุนและการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เป็นอย่างดี</p> <p>บลจ.กรุงไทย จึงมีความเหมาะสมที่จะเป็นทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์</p> |
| ความสมเหตุสมผลของรายการ      | <p>1) ทรัสต์เป็นผู้ดูแลการจ่ายค่าธรรมเนียมการให้บริการต่างๆ ของกองทรัสต์ ตามอัตราและเงื่อนไขที่ได้รับความเห็นชอบแล้วจากผู้จัดการกองทรัสต์ และไม่เกินอัตราที่ได้เปิดเผยไว้แล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน</p> <p>2) ทรัสต์มีระบบการควบคุมกำกับดูแลที่ดี และเป็นไปตามที่เกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต.กำหนด</p> <p>3) อัตราค่าธรรมเนียมของทรัสต์เป็นไปตามเงื่อนไขการค้ำประกัน เทียบเคียงได้ อัตราค่าธรรมเนียมทรัสต์ของกองทรัสต์อื่นในตลาดที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน</p>   |

### 12.3.2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ได้แก่ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“บมจ. ธนาคารกรุงไทย”)

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| <b>ความสัมพันธ์</b>              | บมจ. ธนาคารกรุงไทย เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรัสต์ โดย บมจ. ธนาคารกรุงไทย ถือหุ้นทางตรงร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมดของทรัสต์   |
| <b>ลักษณะของรายการระหว่างกัน</b> | บมจ. ธนาคารกรุงไทย ให้บริการทางการเงินอื่นแก่กองทรัสต์ โดยการให้บริการจะเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไป เช่น บัญชีเงินฝาก บริการระบบบริหารเงินสด (Cash Management) ผู้รับฝากทรัพย์สิน (Custodian) เป็นต้น   |
| <b>ความสมเหตุสมผลของรายการ</b>   | การให้บริการทางการเงินอื่นเป็นการให้บริการตามเงื่อนไขการทำธุรกิจทั่วไป อีกทั้ง บมจ. ธนาคารกรุงไทย ยังมีความเข้าใจในธุรกรรมครั้งนี้เป็นอย่างดี นอกจากนี้ การบริหารงานผ่านระบบบางอย่างซึ่งใช้ร่วมกันในกลุ่ม ยังช่วยให้เกิดความคล่องตัวและความรวดเร็วในการบริหารจัดการ |

### 12.3.3 นโยบายในการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในอนาคตจะมีการดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) มีการเปิดเผยข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลของธุรกรรมที่จะเข้าทำและข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- 2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผลเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 14 วัน
- 3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาคัดค้านที่ชัดเจน โดยเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวให้การคัดค้านกระทำการในการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้น

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 3) ข้างต้น ในจำนวนที่เกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะไม่กระทำหรือไม่ยินยอมให้มีธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ดังกล่าวข้างต้น

ในกรณีที่ได้มีการแสดงข้อมูลสำหรับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ไว้อย่างชัดเจนแล้วในเอกสารนี้ การทำธุรกรรมดังกล่าวถือว่ามีได้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ของกองทรัสต์แล้ว



ส่วนที่ 13 ข้อพิพาททางกฎหมาย

-ไม่มี-

## ส่วนที่ 14 ข้อมูลสำคัญอื่น

### 14.1 เหตุการณ์สำคัญที่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์

ตามที่กองทรัสต์ได้มีการแจ้งข่าวผ่านช่องทางตลาดหลักทรัพย์ เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2566 เรื่องที่กลุ่มผู้เช่าหลักของโครงการทูลุ ทาวเวอร์ 2 แจ้งความประสงค์ไม่ต่ออายุสัญญาเช่าที่จะสิ้นสุดช่วงปลายปี 2566 จำนวน 7,861 ตร.ม. หรือคิดเป็นร้อยละ 31.4 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของโครงการ และมีสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดในปี 2567 อีกประมาณร้อยละ 49.0 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของโครงการ ซึ่งมีความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของสัญญาเช่า เนื่องจากมีสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 คิดเป็นพื้นที่ประมาณร้อยละ 40 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของโครงการ โดยผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ในการเจรจากับทางกลุ่มผู้เช่าหลักของโครงการที่ ซึ่งปัจจุบันยังไม่ได้ข้อสรุปเรื่องการต่อสัญญาเช่าจากกลุ่มผู้เช่าหลัก โดยถ้าหากได้ข้อสรุปในเรื่องดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งข่าวผ่านช่องทางตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอีกครั้งหนึ่ง

แต่หากพิจารณาช่วงต้นปี 2567 ที่กองทรัสต์สามารถปล่อยเช่าพื้นที่เช่าของโครงการทูลุ ทาวเวอร์ 2 ให้แก่ผู้เช่าภายนอก คิดเป็นพื้นที่ร้อยละ 4.1 และปล่อยเช่าพื้นที่ให้บริการภายในกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ (ปัจจุบันอยู่ระหว่างขั้นตอนการลงนามในสัญญา) คิดเป็นพื้นที่ร้อยละ 13.1 อัตราการเช่าภายในหลังนับรวมผู้เช่ารายใหม่จะอยู่ที่ร้อยละ 81.7 และจะมีสัดส่วนการใช้พื้นที่เช่าภายในโครงการ ประกอบด้วย กลุ่มทูลุ ร้อยละ 54.6 กลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ ร้อยละ 23.0 ผู้เช่าภายนอก ร้อยละ 4.1 และพื้นที่ว่างรอการปล่อยเช่า ร้อยละ 18.3 ตามลำดับ

### 14.2 ความคืบหน้าการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่ซื้อขายครั้งใหญ่ตามข้อกำหนดในสัญญาเช่าลงทุน

ตามที่กองทรัสต์ได้เช่าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน และอาคารโครงการทูลุ ทาวเวอร์ 1 และโครงการทูลุ ทาวเวอร์ 2 ตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารของโครงการทูลุ ทาวเวอร์ 1 สัญญาเช่าที่ดิน และอาคารของโครงการทูลุ ทาวเวอร์ 2 สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และงานระบบของโครงการทูลุ ทาวเวอร์ 1 สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และงานระบบของโครงการทูลุ ทาวเวอร์ 2 จำนวน 4 ฉบับลงวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 ซึ่งระบุให้ บริษัท ทูลุ พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ในฐานะเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม ดูแลและรับผิดชอบซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่ซื้อขายครั้งใหญ่ (Major Renovation) ซึ่งจะมีกำหนดภายในระยะเวลา 5 ปีแรก นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารตามแผนการดำเนินงานที่ได้ตกลงไว้แล้วกับกองทรัสต์นั้น

ในปี 2566 ที่ผ่านมา แผนการดำเนินงานซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่ซื้อขายครั้งใหญ่ สามารถเข้าดำเนินการได้ตามแผนที่ได้กำหนด ซึ่งสามารถสรุปความคืบหน้า ณ สิ้นปี 2566 ได้ ดังนี้

- แผนการเปลี่ยนระบบเครื่องปรับอากาศเดิมที่เป็นระบบระบายความร้อนด้วยน้ำ (Water-Cooled Package) ของโครงการทูลุ ทาวเวอร์ 1 ให้เป็นระบบปรับอากาศที่สามารถปรับปริมาณการทำความเย็นตามภาวะ

โหลดที่มีอยู่ (Variable Refrigerant Volume ("VRV")) ซึ่งทาง บริษัท ทู พรอพเพอร์ตีส จำกัด ได้เริ่มดำเนินการเปลี่ยน ตั้งแต่ ปี 2561 โดยปัจจุบันได้ดำเนินการเสร็จสิ้นแล้ว

- แผนการเปลี่ยนหม้อแปลงไฟฟ้า โครงการทู ทาวเวอร์ 2 โดยปัจจุบันได้ดำเนินการเสร็จสิ้นแล้ว
- แผนการปรับปรุงเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพระบบน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ ของโครงการทู ทาวเวอร์ 1 และโครงการเปลี่ยนระบบน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Fire Pump) ของโครงการทู ทาวเวอร์ 1 ปัจจุบันได้ดำเนินการเสร็จสิ้นไปแล้ว ประมาณร้อยละ 60 ของปริมาณงานทั้งหมด โดยคาดว่าจะสามารถดำเนินการได้แล้วเสร็จภายใน ปี 2567
- แผนการปรับปรุงเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพระบบน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ ของโครงการทู ทาวเวอร์ 2 ปัจจุบันได้ดำเนินการเสร็จสิ้นไปแล้ว ประมาณร้อยละ 55 ของปริมาณงานทั้งหมด โดยคาดว่าจะสามารถดำเนินการได้แล้วเสร็จภายใน ปี 2567

ทั้งนี้ ปัจจุบันงานซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่ซื้อขายครั้งใหญ่ (Major Renovation) ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าลงทุนของกองทรัสต์นั้น ได้ดำเนินการจนเสร็จเรียบร้อยแล้ว คงเหลือแต่แผนการปรับปรุงเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพระบบน้ำดับเพลิงอัตโนมัติและโครงการเปลี่ยนระบบน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Fire Pump) ของโครงการทู ทาวเวอร์ 1 และ แผนการปรับปรุงเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพระบบน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ ของโครงการทู ทาวเวอร์ 2 ที่ยังอยู่ระหว่างดำเนินการด้วยค่าใช้จ่ายของ บริษัท ทู พรอพเพอร์ตีส จำกัด ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าลงทุน

ทั้งนี้ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT) ที่แสดงไว้ใน [www.sec.or.th](http://www.sec.or.th) หรือข้อมูลเพิ่มเติมอื่นของกองทรัสต์ได้ที่เว็บไซต์ของกองทรัสต์ที่ [www.bworkreit.com](http://www.bworkreit.com) หรือเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ [www.set.or.th](http://www.set.or.th)

## ส่วนที่ 15 ความรับผิดชอบต่อสังคม

### 15.1 นโยบายภาพรวม

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการบริหารกองทุนภายใต้การจัดการด้วยความเป็นธรรม นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ ยังมีนโยบายในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยจะไม่ยอมรับการคอร์รัปชันใด ๆ ทั้งสิ้น ซึ่งครอบคลุมถึงธุรกิจและรายการทั้งหมดในทุกประเทศและทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ไม่ว่าโดยการนำเสนอ การให้คำมั่นสัญญา การขอ การเรียกร้อง การให้หรือรับสินบน หรือการกระทำผิดกฎหมายที่ส่อไปในทางคอร์รัปชัน และเพื่อให้เป็นไปตามหลักการดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้กำหนดนโยบายและแนวทางการปฏิบัติเพื่อให้บรรลุถึงหลักการดังกล่าวซึ่งครอบคลุม 5 ด้าน ดังนี้

1. การช่วยเหลือทางการเงิน
2. การบริจาคเพื่อการกุศล
3. เงินสนับสนุน
4. ค่าของขวัญ ค่าบริการต้อนรับ และค่าใช้จ่ายอื่น
5. สินบนและสิ่งจูงใจ

โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดนโยบายการต่อต้านการคอร์รัปชันของบริษัทจัดการเพิ่มเติมได้ที่

[www.bblam.co.th](http://www.bblam.co.th)

### 15.2 การดำเนินงาน

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดขั้นตอนเพื่อต่อต้านการคอร์รัปชันอย่างละเอียด โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะสอบทานขั้นตอนการปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย ธุรกิจ และรักษาชื่อเสียงของบริษัท โดยกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนต้องปฏิบัติตามนโยบายนี้ โดยทั่วกัน

#### แนวทางการสื่อสาร และการเปิดเผยนโยบายการต่อต้านการคอร์รัปชัน

เพื่อให้นโยบายการต่อต้านการคอร์รัปชันมีการนำไปใช้อย่างมีประสิทธิภาพเป็นประโยชน์ต่อองค์กรโดยรวม จำเป็นที่ทุกคนในบริษัท ได้แก่ กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน พนักงานทดลองงาน ลูกจ้างประจำ ลูกจ้างชั่วคราว จะต้องรับทราบและตระหนักถึงความสำคัญของนโยบายดังกล่าว โดยต้องนำไปปฏิบัติ พร้อมทั้งเปิดเผยให้บุคคลที่เกี่ยวข้องกันทางธุรกิจ เช่น บริษัทคู่ค้า ลูกค้า เป็นต้น ได้ทราบ

### หน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบ

ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงาน เป็นหน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบดูแลการปฏิบัติงานของหน่วยงานต่าง ๆ ให้เป็นไปตามนโยบายนี้ โดยได้รับมอบหมายให้ มีอำนาจหน้าที่ในการออกระเบียบและกำหนดวิธีปฏิบัติงาน รวมถึงแก้ไขเพิ่มเติมรายละเอียดต่าง ๆ เพื่อให้มีความเหมาะสมต่อการปฏิบัติงานเพื่อให้บรรลุหลักการที่ให้ไว้

### บทลงโทษ

หากผู้บริหาร พนักงาน พนักงานทดลองงาน ลูกจ้างประจำ ลูกจ้างชั่วคราว ที่จะต้องปฏิบัติตามนโยบายนี้แล้วไม่กระทำตาม จะถือว่าเป็นการฝ่าฝืนข้อบังคับหรือคำสั่งอันชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งจะมีบทลงโทษอย่างหนึ่งอย่างใด หรือหลายอย่าง และมีต้องเรียงลำดับ ดังต่อไปนี้

- 1) ว่ากล่าวตักเตือนด้วยวาจา
- 2) ภาคทัณฑ์และทำทัณฑ์บน เป็นลายลักษณ์อักษร
- 3) โยกย้ายเปลี่ยนแปลงหน้าที่ความรับผิดชอบตามที่บริษัทเห็นสมควร
- 4) เลิกจ้างพนักงาน โดยไม่จ่ายค่าชดเชยใด ๆ

### 15.3 การอนุรักษ์พลังงาน

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความสำคัญกับการอนุรักษ์และประหยัดพลังงาน โดยประสานกับทางผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ ให้มีการติดตามวิเคราะห์สรุปผลการใช้พลังงาน เพื่อเป็นฐานข้อมูลที่ทำให้ทราบถึงการใช้พลังงานของกองทรัสต์ เพื่อที่จะนำไปสามารถวางแผนการใช้พลังงานได้ต่อไป รวมทั้งรณรงค์โครงการประหยัดน้ำภายในโครงการผ่านสื่อต่าง ๆ เป็นระยะ ในส่วนของการดูแลรักษาสสิ่งแวดลอมนั้น กองทรัสต์ยังได้ดำเนินการติดตั้งเครื่องกังหันน้ำแบบ 6 ใบพัด จำนวน 2 ชุด บริเวณคลองยายซุ่น หน้าโครงการทิวทาวเวอร์ 1 เพื่อช่วยเพิ่มปริมาณออกซิเจนและปรับสภาพน้ำ ซึ่งจะช่วยให้สภาพแวดล้อมในบริเวณดังกล่าวดีขึ้น นอกจากนี้ ยังได้เริ่มดำเนินการเปลี่ยนชุดแสงสว่างจากหลอดฟลูออเรสเซนต์เป็นหลอดไฟ LED และมีการเปลี่ยนระบบเครื่องปรับอากาศเดิมของโครงการทิว ทาวเวอร์ 1 ไปเป็นระบบปรับอากาศที่สามารถปรับปริมาณการทำความเย็นตามภาวะโหลดที่มีอยู่ (Variable Refrigerant Volume (“VRV”)) เพื่อช่วยประหยัดพลังงานภายในอาคารที่กองทรัสต์เช่าลงทุน

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อมั่นว่ากิจกรรมที่กล่าวมาทั้งหมดนี้จะเป็นพลังสำคัญที่ช่วยสร้างสรรค์สังคมไทยได้ แม้ว่าเราจะเป็นเพียงส่วนเล็กๆ ในสังคม แต่หากส่วนเล็กๆ จำนวนมากพร้อมใจกันดำเนินกิจกรรมอันเป็นประโยชน์แล้ว พลังที่มีก็จะยิ่งใหญ่ทั้งสามารถพัฒนาสังคมไทยให้ดีขึ้นได้อย่างยั่งยืนต่อไป

## ส่วนที่ 16 ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่กองทรัสต์ลงทุน

### 16.1 ภาพรวมเศรษฐกิจ

เศรษฐกิจโลกในไตรมาสที่ 4 ของปี 2566 ปรับตัวดีขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า ตามการฟื้นตัวของอุปสงค์ภายในประเทศ สอดคล้องกับการขยายตัวต่อเนื่องของภาคบริการและตลาดแรงงานที่อยู่ในเกณฑ์ดี โดยเฉพาะประเทศเศรษฐกิจหลักทั้งสหรัฐฯ และจีน การฟื้นตัวดีขึ้นของกลุ่มประเทศเศรษฐกิจหลักส่งผลให้ปริมาณการค้าโลกมีทิศทางปรับตัวดีขึ้น สอดคล้องกับวัฏจักรขาขึ้นของยอดขายเซมิคอนดักเตอร์และคำสั่งซื้อล่วงหน้าที่เพิ่มขึ้นในหลายประเทศ ซึ่งส่งผลให้ภาคการผลิตอุตสาหกรรมและการส่งออกของหลายประเทศในกลุ่มเศรษฐกิจอุตสาหกรรมใหม่ (NIEs) และกลุ่มประเทศอาเซียนเริ่มกลับมาขยายตัว อย่างไรก็ดี ในช่วงไตรมาสที่ 4 สถานการณ์ความขัดแย้งในภูมิภาคตะวันออกกลางระหว่างอิสราเอลและกลุ่มฮามาส ที่เกิดขึ้นนับตั้งแต่เดือนตุลาคม 2566 ได้ส่งผลกระทบต่อน้ำมันของนักลงทุนและก่อให้เกิดความผันผวนในตลาดเงินตลาดทุน รวมทั้งส่งผลให้ราคาพลังงานและราคาสินค้าโภคภัณฑ์ในตลาดโลกปรับตัวเพิ่มขึ้น และทำให้อัตราเงินเฟ้อในหลายประเทศยังคงทรงตัวในระดับสูงกว่าเป้าหมายนโยบายการเงินซึ่งส่งผลให้ธนาคารกลางของประเทศส่วนใหญ่ยังคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายในระดับสูงอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2567 มีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องตามแนวโน้มการฟื้นตัวของภาคการผลิตและการค้าระหว่างประเทศ สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของคำสั่งซื้อในกลุ่มประเทศอุตสาหกรรมหลัก และสินค้าคงคลังภาคอุตสาหกรรมที่สูงขึ้นในช่วงที่ผ่านมา ประกอบกับสัญญาณขาขึ้นของวัฏจักรสินค้าอิเล็กทรอนิกส์ที่เริ่มปรากฏชัดเจนมากขึ้นนับตั้งแต่ช่วงครึ่งหลังของปี 2566 อย่างไรก็ดี ในภาพรวมเศรษฐกิจโลกมีแนวโน้มชะลอลงจากปี 2566 ตามการชะลอตัวของเศรษฐกิจประเทศหลักทั้งเศรษฐกิจสหรัฐฯ ญี่ปุ่น และจีน ในขณะที่เศรษฐกิจในกลุ่มยูโรโซนมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไปจากการขยายตัวในเกณฑ์ต่ำในปีก่อน ส่วนกลุ่มเศรษฐกิจอุตสาหกรรมใหม่และเศรษฐกิจอาเซียนมีแนวโน้มขยายตัวดีขึ้นตามการขยายตัวของอุปสงค์ภายในประเทศและการกลับมาขยายตัวของการส่งออกสินค้าตามแนวโน้มการฟื้นตัวของปริมาณการค้าโลก สำหรับแนวโน้มอัตราเงินเฟ้อในปี 2567 มีทิศทางผ่อนคลายลงต่อเนื่องตามการดำเนินนโยบายการเงินที่เข้มงวดของธนาคารกลางในช่วงที่ผ่านมา ภายใต้การฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก ที่ยังคงเปราะบาง คาดว่าจะทำให้อัตราเงินเฟ้อของประเทศสำคัญ ๆ เริ่มปรับเปลี่ยนทิศทางนโยบายการเงินโดยการปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายลงอย่างค่อยเป็นค่อยไป

เศรษฐกิจประเทศกลุ่มอาเซียน ส่วนใหญ่ขยายตัวต่อเนื่องตามการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนและการฟื้นตัวของการส่งออกสินค้า โดยเศรษฐกิจอินโดนีเซีย มาเลเซีย และเวียดนามขยายตัวร้อยละ 5.0 ร้อยละ 3.0 และร้อยละ 6.7 เติบโตขึ้นจากร้อยละ 4.9 ร้อยละ 3.3 และร้อยละ 5.5 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามลำดับ ส่วนเศรษฐกิจฟิลิปปินส์ขยายตัวร้อยละ 5.6 เทียบกับร้อยละ 6.0 ในไตรมาสก่อนหน้า ขณะที่แรงกดดันด้านเงินเฟ้อของ หลายประเทศส่วนใหญ่เริ่มผ่อนคลายลง ส่งผลให้ธนาคาร

กลางมาเลเซียและเวียดนามยังคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ในช่วงไตรมาสที่สี่ ขณะที่ธนาคารกลางอินโดนีเซียและฟิลิปปินส์ ปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายเพื่อลดแรงกดดันด้านเงินเฟ้อและรักษาเสถียรภาพของอัตราแลกเปลี่ยน

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2566 ขยายตัวร้อยละ 1.7 เติบโตจากการขยายตัวร้อยละ 1.4 ในไตรมาสที่สามของปี 2566 โดยด้านการใช้จ่าย การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนและการส่งออกบริการ ขยายตัวในเกณฑ์สูงต่อเนื่อง การลงทุนภาคเอกชนขยายตัวเพิ่มขึ้น ด้านการส่งออกสินค้ากลับมาขยายตัว ในขณะที่การใช้จ่ายเพื่อ การอุปโภคบริโภคของรัฐบาลและการลงทุนภาครัฐลดลง ด้านการผลิต สาขาที่พักรวมและบริการด้านอาหาร สาขาการขนส่ง ขยายปลีกและการซ่อมฯ และสาขาขนส่งและสถานที่เก็บสินค้าขยายตัวต่อเนื่อง ในขณะที่สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม สาขาเกษตรกรรม และสาขาก่อสร้างปรับตัวลดลง เมื่อพิจารณาารวมทั้งปี 2566 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 1.9 ชะลอตัวลงจากการขยายตัวร้อยละ 2.5 ในปี 2565

ที่มา: NESDC ECONOMIC REPORT ภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สี่ของปี 2566 ทั้งปี 2566 และแนวโน้มปี 2567  
แถลงข่าว วันจันทร์ที่ 19 กุมภาพันธ์ 2567 เวลา 09.30 น.

## 16.2 ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

### 16.2.1 สรุปภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ.2566 อุปทานพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพ ยังคงปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องมาอยู่ที่ 9.8 ล้านตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 1.0 จากในช่วงไตรมาสก่อนหน้า โดยพบว่าในปี พ.ศ.2566 มีอุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานก่อสร้างใหม่แล้วเสร็จเข้าสู่ตลาด 298,771 ตารางเมตร สำหรับในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปีที่ผ่านมา อุปทานที่เพิ่มขึ้นมาจากการเปิดตัวโครงการอาคารสำนักงานใหม่จำนวน 5 โครงการ ด้วยพื้นที่ที่เข้าร่วม 99,911 ตารางเมตร ประกอบด้วย 1) โครงการ ควอนท์ - สุขุมวิท 25 2) โครงการสยามปทุมวัน เอ็มส 3) อาคารพี 23 ออฟฟิศ บีวี่ดิง 4) อาคารเอนโก เทอร์มินอล และ 5) อาคารเจแอล เค ทาวเวอร์ ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย คาดการณ์ว่า มีอาคารสำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและคาดว่าจะแล้วเสร็จในอีก 3 ปีข้างหน้าด้วยพื้นที่ที่เข้าร่วมอีกกว่า 1.0 ล้านตารางเมตร โดยเฉพาะในปี พ.ศ.2567 อาจมีอุปทานพื้นที่สำนักงานก่อสร้างแล้วเสร็จแล้วเข้าสู่ตลาดอีกมากกว่า 500,000 ตารางเมตร เนื่องจากอาคารสำนักงานบางส่วนเลื่อนการเปิดตัวออกไปจากในปีที่ผ่านมา สาเหตุมาจากการก่อสร้างที่ล่าช้าและอัตราการเช่าล่วงหน้าในหลายอาคารที่ค่อนข้างต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้

ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ.2566 พื้นที่สำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพมหานครถูกใช้ไปแล้วกว่า 8.7 ล้านตารางเมตร ส่งผลให้อัตราการเช่าโดยรวม ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ที่ผ่านมามีที่ร้อยละ 88.5 ปรับตัวลดลงจากในช่วงไตรมาสก่อนหน้าร้อยละ 0.5 ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย คาดการณ์ว่าสถานการณ์การย้ายที่ตั้งสำนักงานไปยังอาคารสำนักงานที่ได้มาตรฐานที่ดีกว่านั้นอาจจะชัดเจนมากขึ้นในปี พ.ศ.2567 ที่พบว่าอาคารสำนักงานใหม่ๆ จำนวนมากมีกำหนดเปิดให้บริการเช่นเดียวกัน

ด้วยเหตุนี้ผู้เช่าในอาคารเก่าที่มีอยู่ในปัจจุบันจึงมีแนวโน้มในการต่อสัญญาน้อยลง ส่งผลให้เจ้าของอาคารบางส่วนมอบข้อเสนอราคาและเงื่อนไขพิเศษแก่ผู้เช่าเดิมเพื่อรักษาผู้เช่าไว้

ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยโดยภาพรวมในทุกระดับและพื้นที่ของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครปรับตัวเพิ่มขึ้น ร้อยละ 0.6 มาอยู่ที่ 767.6 บาทต่อตารางเมตรจากในช่วงไตรมาสก่อนหน้า และปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 จากในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากราคาเสนอเช่าของอาคารสำนักงานใหม่ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จที่เข้าสู่ตลาดยังคงมีระดับราคาค่าเช่าที่ค่อนข้างสูงกว่าราคาตลาดและอาคารสำนักงานเก่าในพื้นที่ ส่งผลให้ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยโดยภาพรวมของตลาดมีการปรับตัวสูงขึ้น ขณะที่อาคารสำนักงานในพื้นที่ย่านลูมพินี ยังคงเป็นพื้นที่ที่มีราคาเสนอเช่าที่สูงที่สุดอย่างต่อเนื่อง โดยพบว่าราคาเสนอเช่าเฉลี่ยในทุกช่วงระดับราคา ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี พ.ศ. 2566 อยู่ที่ 1,061 บาทต่อตารางเมตร

## 16.2.2 สรุปภาพรวมตลาดอาคารสำนักงาน ทำเลรัชดาภิเษก / พระราม 9

ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ.2566 อุปทานรวมพื้นที่สำนักงานในทำเลรัชดาภิเษก / พระราม 9 ทั้งหมด 1,241,195 ตารางเมตร โดยในปี พ.ศ.2566 ที่ผ่านมามีอุปทานพื้นที่สำนักงานเปิดตัวใหม่ในพื้นที่นี้ รวมถึงในปี พ.ศ.2567 คาดการณ์ว่าทำเลย่านนี้จะยังคงไม่มีอาคารสำนักงานก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดบริการใหม่ โดยอาคารสำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและคาดการณ์ว่าจะเปิดให้บริการเร็วที่สุดคือในปี พ.ศ.2568 คือ 1) โครงการเอไอเอ รัชดา 2 เป็นอาคารสำนักงานพร้อมพื้นที่พาณิชยกรรม สูง 31 ชั้น พื้นที่อาคารรวม 110,000 ตารางเมตร เป็นส่วนพื้นที่สำนักงานตั้งแต่ชั้น 7-31 มีพื้นที่เช่าทั้งหมด 44,000 ตารางเมตร คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จและสามารถเปิดให้บริการได้ในปี พ.ศ.2568 และ 2) โครงการวีริเทล รัชดา ตั้งอยู่ริมถนนรัชดาภิเษกมีมูลค่าการลงทุนรวม 7,000 ล้านบาท เป็นส่วนพื้นที่สำนักงานจำนวน 5 ชั้น พื้นที่เช่ารวมประมาณ 20,000 ตารางเมตร คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จและสามารถเปิดให้บริการได้ในปีพ.ศ.2568 เช่นเดียวกัน

ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ.2566 พื้นที่สำนักงานทั้งหมดในทำเลรัชดาภิเษก / พระราม 9 มีการใช้พื้นที่สำนักงานไปแล้ว 1,079,113 ตารางเมตร หรือคิดเป็นอัตราการใช้ร้อยละ 86.9 ปรับตัวลดลงประมาณร้อยละ 1.6 จากปีก่อนหน้า ความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานในพื้นที่นี้ ปรับตัวลดลงเล็กน้อย เนื่องจากผู้เช่าบางส่วนได้รับผลกระทบจากภาพรวมเศรษฐกิจที่ยังคงชะลอตัวลง สำหรับราคาเสนอเช่าเฉลี่ยของพื้นที่สำนักงานทุกระดับในทำเลรัชดาภิเษก / พระราม 9 ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ.2566 อยู่ที่ 728 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 1.5 ราคาเสนอเช่าพื้นที่สำนักงานในทำเลรัชดาภิเษก / พระราม 9 ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมาพบว่าการปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 48.5 หรือเฉลี่ยร้อยละ 4.8 ต่อปี

หากพิจารณาเฉพาะอาคารสำนักงานเกรดบี พบว่าราคาเสนอเช่าพื้นที่สำนักงาน ในทำเลรัชดาภิเษก / พระราม 9 อยู่ที่ 710 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.6 จากในปีก่อนหน้าและคาดการณ์ว่าจะสามารถปรับราคาเสนอเช่าได้อีกประมาณร้อยละ 2.1 ในปี พ.ศ.2567



### 16.2.3 สรุปภาพรวมตลาดอาคารสำนักงาน ทำเลถนนพัฒนาการ

ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ.2566 อุปทานรวมพื้นที่สำนักงานในทำเลพัฒนาการทั้งหมดยังคงอยู่ที่ 106,608 ตารางเมตร จากอาคารสำนักงานทั้งหมด 8 โครงการ โดยพบว่าอุปทานที่เข้าสู่ตลาดล่าสุดบนทำเลย่านนี้คือ โครงการ รัชฎาพาร์ค ศรีนครินทร์ และหลังจากนั้นยังไม่มีโครงการอาคารสำนักงานเปิดตัวใหม่บนทำเลย่านนี้ รวมถึงไม่พบว่ามีอาคารสำนักงานใหม่ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาที่จะเปิดบริการในอนาคตบนทำเลย่านนี้ นอกจากนี้พบว่ามีการให้เช่าบางแห่งบนถนนพัฒนาการมีการกลับมาทำการตลาดอีกครั้งในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา เพื่อดึงดูดความสนใจให้ผู้เช่าเข้ามาเช่าพื้นที่ จากอุปทานพื้นที่สำนักงานทั้งหมด พบว่าเป็นพื้นที่สำนักงานเกรดบีมากที่สุด 98,439 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 92.3 รองลงมาและเป็นพื้นที่สำนักงานเกรดซี 8,169 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 7.6 ของพื้นที่สำนักงานทั้งหมดในพื้นที่นี้ โดยพบว่าไม่มีอาคารสำนักงานเกรดเอพัฒนาบนทำเลย่านนี้

ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ.2566 พื้นที่สำนักงานทั้งหมดในทำเลถนนพัฒนาการ ถูกใช้ไปแล้วประมาณ 80,838 ตารางเมตร หรืออัตราการเช่าคิดเป็นร้อยละ 75.8 ปรับตัวลดลงประมาณร้อยละ 13.5 จากปีก่อนหน้า สำหรับราคาเสนอเช่าเฉลี่ยของพื้นที่สำนักงานในทุกระดับอยู่ที่ 557 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ปรับตัวลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 0.8 และในช่วง 10 ปีที่ผ่านมาพบว่าราคาเสนอเช่าปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.3 หรือเฉลี่ยปีละร้อยละ 2.3

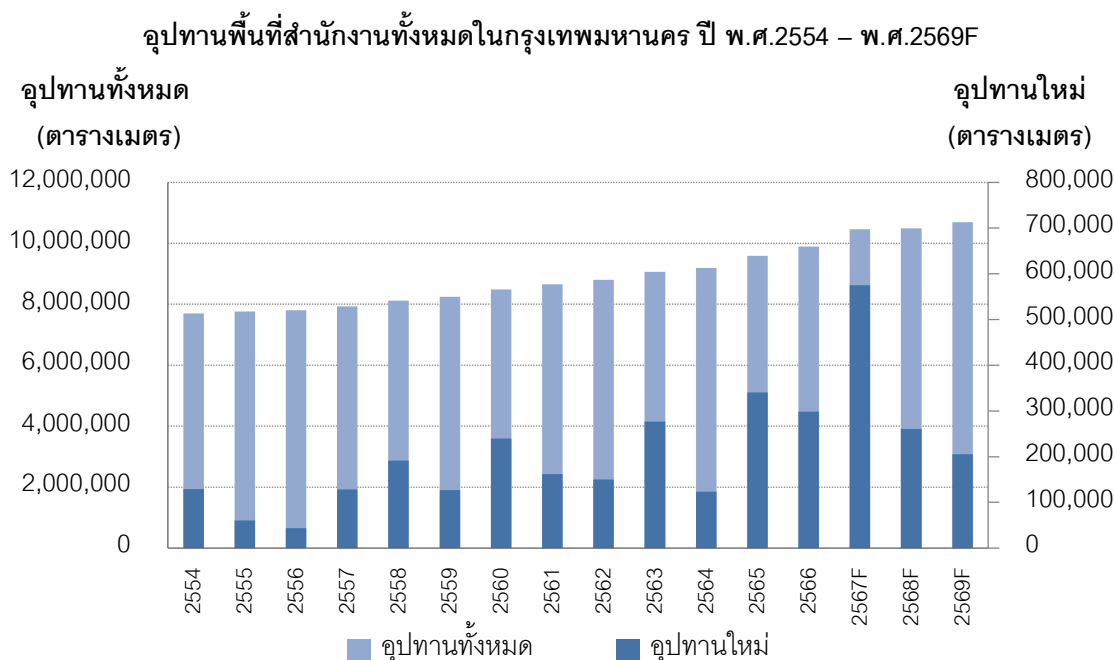
หากพิจารณาเฉพาะอาคารสำนักงานเกรดบี พบว่าราคาเสนอเช่าพื้นที่สำนักงานในทำเลถนนพัฒนาการ อยู่ที่ 557 บาทต่อตารางเมตร ปรับตัวลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 0.8 จากในปีก่อนหน้า และคาดการณ์ว่า ราคาเสนอเช่าอาจยังคงปรับตัวลดลงอีกประมาณร้อยละ 2.5 – 5.0 ในปี พ.ศ.2567 เนื่องจากเจ้าของอาคารบางส่วนจะยังคงมอบคุณส่วนลดราคาและเงื่อนไขพิเศษให้กับผู้เช่ารายใหม่ เพื่อดึงดูดความสนใจให้ผู้เช่ารายใหม่เข้ามาเติมเต็มพื้นที่

## 16.3 สถานการณ์ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

### 16.3.1 อุปทาน

ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ.2566 อุปทานพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพ ยังคงปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องมาอยู่ที่ 9.8 ล้านตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 1.0 จากในช่วงไตรมาสก่อนหน้า โดยพบว่าในปี พ.ศ.2566 มีอุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานก่อสร้างใหม่แล้วเสร็จเข้าสู่ตลาด 298,771 ตารางเมตร สำหรับในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปีที่ผ่านมา อุปทานที่เพิ่มขึ้นมาจากการเปิดตัวโครงการอาคารสำนักงานใหม่จำนวน 5 โครงการ ด้วยพื้นที่เข้าร่วม 99,911 ตารางเมตร ประกอบด้วย 1) โครงการ ควอนท์ - สุขุมวิท 25 2) โครงการสยามปทุมวัน เอ้าส์ 3) อาคารพี 23 ออฟฟิศ บั๊วดี้ง 4) อาคารเอนกั เทอร์มินอล และ 5) อาคารเจแอลเค ทาวเวอร์ ฝายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย คาดการณ์ว่า มีอาคารสำนักงานที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและคาดว่าจะแล้วเสร็จในอีก 3 ปีข้างหน้าด้วยพื้นที่เข้าร่วมอีกกว่า 1.0 ล้านตารางเมตร โดยเฉพาะในปี พ.ศ.2567 อาจมีอุปทานพื้นที่

สำนักงานก่อสร้างแล้วเสร็จแล้วเข้าสู่ตลาดอีกมากกว่า 500,000 ตารางเมตร เนื่องจากอาคารสำนักงานบางส่วนเลื่อนการเปิดตัวออกไปจากในปีที่ผ่านมา สาเหตุมาจากการก่อสร้างที่ล่าช้าและอัตราการเช่าล่วงหน้าในหลายอาคารที่ค่อนข้างต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้

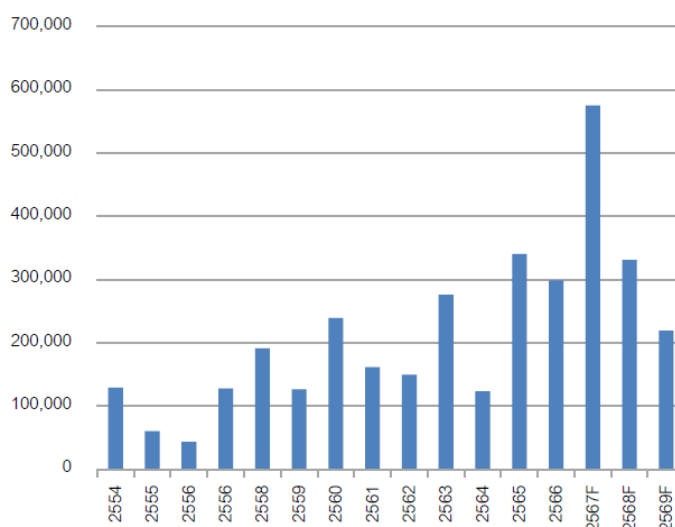


ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย

F : คาดการณ์อุปทานพื้นที่สำนักงานทั้งหมดในปี พ.ศ. 2567F-2569F

ฝ่ายวิจัยคอลลิเออร์ส ประเทศไทย พบว่า อุปทานอาคารสำนักงานส่วนใหญ่กว่า ร้อยละ 44.0 จะยังคงอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ อย่างไรก็ตามยังพบว่า พื้นที่สำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างมากกว่า ร้อยละ 58.6 ยังคงตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจที่มีราคาที่ดินค่อนข้างสูงสำหรับการพัฒนา เช่น ถนน วิทยู เพลินจิต พระราม 4 สุขุมวิท สีลม หรือ สาทร นอกจากนี้พบว่า ในช่วงที่ผ่านมา มีอาคารสำนักงานอีกหลายโครงการ เช่น โครงการ ดิงบริดจ์ ทาวเวอร์ โครงการ วัน ออร์จินัล สยามเป้า และโครงการ เท็นท์ อเวนิว สุขุมวิท 10 ได้รับความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งโครงการเหล่านี้ เริ่มดำเนินการก่อสร้างในระยะเวลาไม่นาน หลังจากได้รับความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และจะเป็นอุปทานพื้นที่สำนักงานใหม่ที่จะเข้าสู่ตลาดในอนาคต

### อุปทานพื้นที่สำนักงานใหม่ในกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2554 – พ.ศ. 2569F



ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย

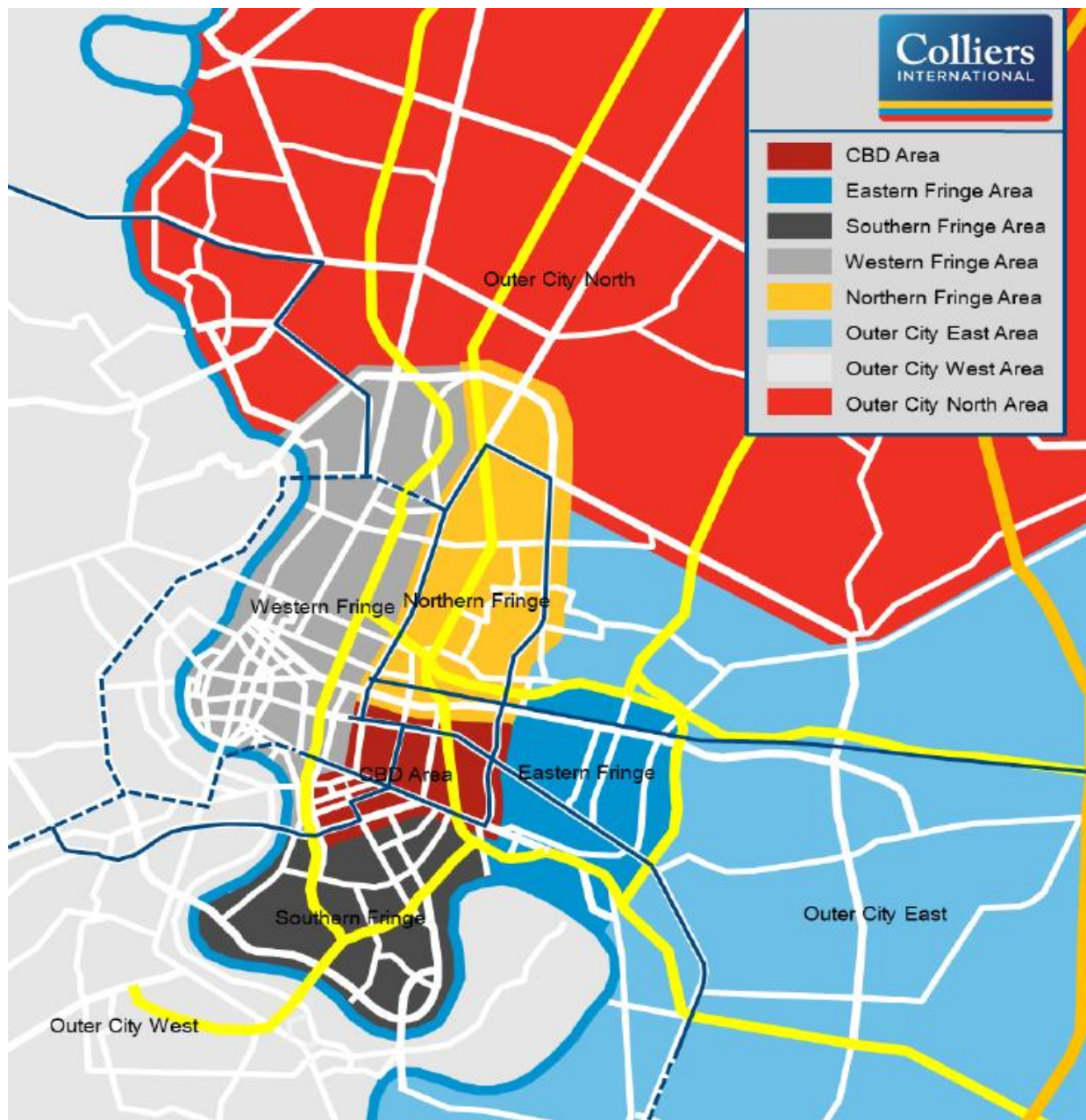
ณ สิ้นปี พ.ศ.2566 พบว่า อุปทานพื้นที่สำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพมหานครตั้งอยู่ในพื้นที่รอบเมืองมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 45.3 ตามมาด้วยในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจคิดเป็นร้อยละ 43.8 และพื้นที่นอกเมืองคิดเป็นร้อยละ 10.9 สำหรับในช่วงปี พ.ศ. 2567 ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย พบว่ามีอาคารสำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและคาดว่าจะแล้วเสร็จในอีก 3 ปีข้างหน้าด้วยพื้นที่เข้าร่วมอีกกว่า 1.0 ล้านตารางเมตร โดยเฉพาะในปี พ.ศ.2567 อาจมีอุปทานพื้นที่สำนักงานก่อสร้างแล้วเสร็จแล้วเข้าสู่ตลาดอีกมากกว่า 500,000 ตารางเมตร เนื่องจากอาคารสำนักงานบางส่วนเลื่อนการเปิดตัวออกไปจากในปีนี้ สาเหตุมาจากการก่อสร้างที่ล่าช้าโดยพบว่ามีพื้นที่สำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ประมาณร้อยละ 66.2 ของอาคารสำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างทั้งหมดอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจและร้อยละ 97.1 เป็นพื้นที่สำนักงานเกรดเอ

รายชื่ออุปทานในขนาดระหว่างปี พ.ศ. 2567 – 2569 (หน่วย ตารางเมตร)

| ปี                | อาคาร                   | เกรด  | ทำเลที่ตั้ง      | CBD            | Non-CBD        | รวมพื้นที่       |
|-------------------|-------------------------|-------|------------------|----------------|----------------|------------------|
| 2567              | Punn Rama 4             | Est.A | CBD              | 21,000         | -              | 21,000           |
|                   | Ratchayothin Hills      | Est.A | Northern Fringe  | -              | 19,000         | 19,000           |
|                   | JRK Tower               | Est.A | CBD              | 30,957         | -              | 30,957           |
|                   | Mochit Complex          | Est.A | Northern Fringe  | -              | 70,500         | 70,500           |
|                   | One Phayathai           | Est.A | Northern Fringe  | -              | 7,000          | 7,000            |
|                   | The Forestias           | Est.A | Outer City East  | -              | 21,000         | 21,000           |
|                   | One Origin Sanampao     | Est.A | Northern Fringe  | -              | 36,135         | 36,135           |
|                   | One Bangkok 1           | Est.A | CBD              | 201,000        | -              | 201,000          |
|                   | One Bangkok 2           | Est.A | CBD              | 99,750         | -              | 99,750           |
|                   | Cloud 111               | Est.A | Eastern Fringe   | -              | 12,000         | 12,000           |
|                   | Ramkhamhaeng Hills      | Est.A | Eastern Fringe   | -              | 12,082         | 12,082           |
|                   | Oks Tower Ekkamai       | Est.A | Eastern Fringe   | -              | 4,400          | 4,400            |
|                   | Supalai Icon            | Est.A | CBD              | 24,063         | -              | 24,063           |
|                   | Sukhumvit Hills         | Est.A | Eastern Fringe   | -              | 9,800          | 9,800            |
|                   | APAC Tower              | Est.A | Eastern Fringe   | -              | 32,500         | 32,500           |
|                   | Thaizhong Tower         | Est.B | Outer City East  | -              | 18,600         | 18,600           |
|                   | M Tower 2               | Est.B | Outer City North | -              | 30,000         | 30,000           |
| <b>รวม</b>        |                         |       |                  | <b>376,770</b> | <b>273,017</b> | <b>649,787</b>   |
| 2568              | One Bangkok 3           | Est.A | CBD              | 70,750         | -              | 70,750           |
|                   | One Bangkok 4           | Est.A | CBD              | 78,750         | -              | 78,750           |
|                   | Dusit Central Park      | Est.A | CBD              | 90,000         | -              | 90,000           |
|                   | V Tower Office Building | Est.A | Eastern Fringe   | -              | 12,500         | 12,500           |
|                   | Boonmitr Silom          | Est.A | CBD              | 15,403         | -              | 15,403           |
|                   | We Retail Ratchada      | Est.A | Northern Fringe  | -              | 20,000         | 20,000           |
|                   | AIA Ratchada 2          | Est.A | Northern Fringe  | -              | 44,000         | 44,000           |
| <b>รวม</b>        |                         |       |                  | <b>254,903</b> | <b>76,500</b>  | <b>331,403</b>   |
| 2569              | Betagro Tower 2         | Est.B | Outer City North | -              | 30,000         | 30,000           |
|                   | 10 <sup>th</sup> Avenue | Est.A | CBD              | 28,226         | -              | 28,226           |
|                   | V one Tower             | Est.A | Outer City North | -              | 38,000         | 38,000           |
|                   | CPN Siamsquare          | Est.A | CBD              | 25,000         | -              | 25,000           |
|                   | One Origin Sukhumvit 79 | Est.A | Eastern Fringe   | -              | 9,500          | 9,500            |
|                   | One Origin Sukhumvit 68 | Est.A | Eastern Fringe   | -              | 6,000          | 6,000            |
|                   | PNP Tower               | Est.A | Southern Fringe  | -              | 11,817         | 11,817           |
| <b>รวม</b>        |                         |       |                  | <b>53,226</b>  | <b>95,317</b>  | <b>148,543</b>   |
| <b>รวมทั้งหมด</b> |                         |       |                  | <b>684,899</b> | <b>444,834</b> | <b>1,129,733</b> |

ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย

แผนที่แสดงการแบ่งเขตพื้นที่ในการศึกษา

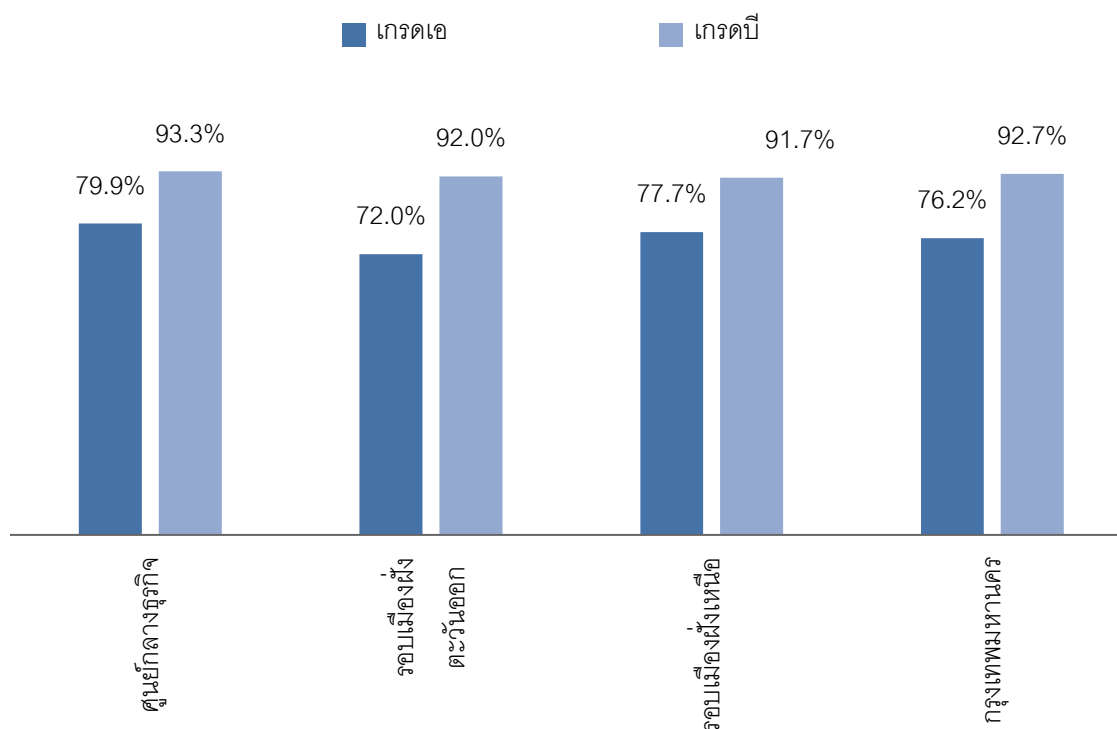


ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย

### 16.3.2 อุปสงค์

ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ.2566 พื้นที่สำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพมหานครถูกใช้ไปแล้วกว่า 8.7 ล้านตารางเมตร ส่งผลให้อัตราการเช่าโดยรวม ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ที่ผ่านมามีที่ร้อยละ 88.5 ปรับตัวลดลงจากในช่วงไตรมาสก่อนหน้า ร้อยละ 0.5 ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย คาดการณ์ว่า การย้ายที่ตั้งไปยังอาคารสำนักงานที่ได้มาตรฐานที่ดีกว่านั้น อาจจะชัดเจนมากขึ้นในปี พ.ศ.2567 ซึ่งพบว่าอาคารสำนักงานใหม่ๆ จำนวนมากมีกำหนดเปิดให้บริการในปีหน้า ด้วยเหตุนี้ผู้เช่าในอาคารเก่าที่มีอยู่ในปัจจุบัน จึงมีแนวโน้มน้อยลงในการต่อสัญญา ส่งผลให้ผู้พัฒนาบางส่วนมอบข้อเสนอราคาและเงื่อนไขพิเศษแก่ผู้เช่าเดิมเพื่อรักษาผู้เช่าไว้ อาคารสำนักงานบางส่วนที่อยู่ระหว่างการปรับปรุงสภาพลักษณะและการปรับปรุงครั้งใหญ่เพื่อดึงดูดความสนใจลูกค้า อาจเป็นปัจจัยบวกที่สำคัญที่จะช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันให้สูงขึ้น ซึ่งฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย เชื่อว่าการให้ความสำคัญกับการส่งเสริมความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นในพื้นที่สำนักงานจะเป็นก้าวสำคัญที่จะช่วยกระตุ้นอัตราการเช่าให้สูงขึ้นในระยะยาว

อัตราการเช่าในกรุงเทพมหานคร ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ.2566



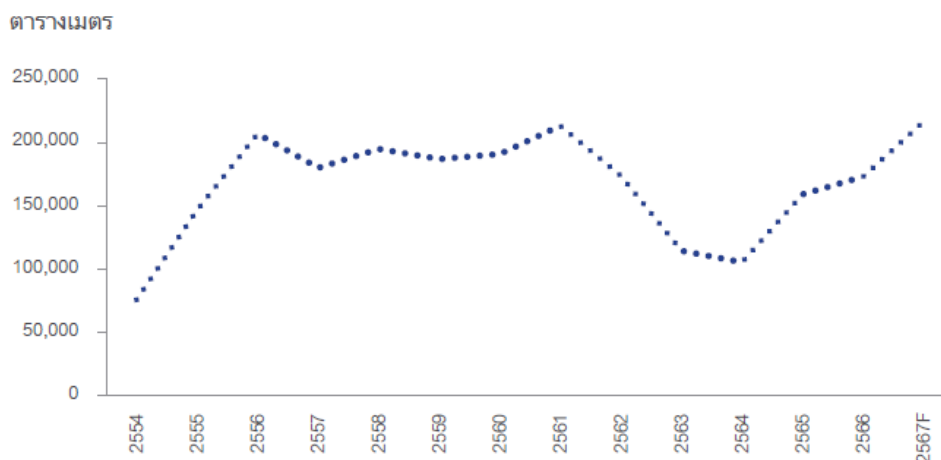
ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย

ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย พบว่าความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานใหม่ในช่วงไตรมาสที่ผ่านมา ยังคงมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้น เกิดการใช้พื้นที่สำนักงานใหม่มากกว่า 37,000 ตารางเมตร ส่งผลให้ในปี พ.ศ.2566 ที่ผ่านมาก่อให้เกิดการใช้พื้นที่สำนักงานใหม่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครอยู่ที่ 173,348 ตารางเมตร ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากบริษัทต่างชาติ กลุ่มบริษัทสินค้าอุปโภคบริโภค ธุรกิจโคเวิร์กกิงสเปซ และกลุ่มบริษัทการตลาดออนไลน์ รวมถึงการใช้เองของผู้พัฒนา ซึ่งบริษัทดังกล่าวยังคงมองหาพื้นที่สำนักงานใหม่ในพื้นที่ใจกลางเมือง รวมถึงพื้นที่รอบใจกลางเมืองที่สามารถเดินทางได้อย่างสะดวก และมีราคาเสนอเช่าที่ไม่สูงมากนัก

ถึงแม้ว่าในช่วงที่ผ่านมาผู้ประกอบการหลายรายยังคงมองว่าตลาดอาคารสำนักงานยังสามารถรักษาผลตอบแทนกำไรของธุรกิจนี้ได้ในระดับที่น่าพอใจ และถือเป็นธุรกิจที่ได้รับผลกระทบน้อยกว่าธุรกิจเช่าพื้นที่ประเภทอื่นๆ อันเป็นผลจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด -19 ซึ่ง ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย พบว่า สำหรับในปี พ.ศ. 2566 ที่ผ่านมา มีอุปสงค์การใช้พื้นที่สำนักงานใหม่ในกรุงเทพฯ กว่า 173,348 ตารางเมตร ซึ่งยังคงปรับตัวเพิ่มขึ้นจากในปี พ.ศ.2565 ที่ผ่านมา เล็กน้อย และคาดการณ์ว่าในปี พ.ศ. 2567 อาจมีการใช้พื้นที่สำนักงานใหม่ในพื้นที่กรุงเทพฯ กว่า 216,000 ตารางเมตร จากอุปทานที่คาดว่าจะเปิดบริการใหม่ในปีหน้ากว่า 500,000 ตารางเมตร ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย พบว่า จากอุปทานใหม่เข้ามากว่า 500,000 ตารางเมตร กว่าร้อยละ 40.0 ของอาคารสำนักงานที่เข้ามาใหม่ นั้นได้มีการจองพื้นที่เช่าไว้แล้ว และพบว่าแนวโน้มความต้องการพื้นที่สำนักงานในประเทศไทยเริ่มปรับตัวดีขึ้นในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปีที่ผ่านมา ส่งผลให้อุปสงค์ใหม่จากลูกค้าต่างชาติเริ่มมองหาพื้นที่เช่าใหม่

สำหรับในอนาคตซึ่งจากข้อมูลพบว่า บางอาคารสำนักงานที่เปิดบริการใหม่ในช่วงที่ผ่านมา หากราคาเสนอเช่าอยู่ในเกณฑ์ที่เหมาะสมรูปแบบอาคารที่ทันสมัย ยังคงได้รับการตอบรับจากผู้เช่ารายใหม่เป็นอย่างดี เช่น อาคาร วัน แบงค็อก อาคารสำนักงานเกรดเอ ในพื้นที่ย่านลุมพินี สำหรับ อาคารแรก บนพื้นที่ให้เช่ารวมกว่า 95,000 ตารางเมตร จำนวน 50 ชั้น มียอดการจองล่วงหน้ามากกว่าร้อยละ 50.0 หลังจากอาคารเปิดให้จองอย่างเป็นทางการเพียงแค่ 1 ปี เท่านั้น

### อุปสงค์การใช้ พื้นที่สำนักงานที่เพิ่มขึ้นต่อ ปี พ.ศ. 2554 – 2567F



ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย

F : คาดการณ์อุปสงค์การใช้พื้นที่สำนักงานในปี พ.ศ. 2567

ฝ่ายวิจัยคอลลิเออร์ส ประเทศไทย คาดการณ์ว่า อุปสงค์การใช้พื้นที่สำนักงาน ใหม่ในปี พ.ศ.2567 อาจปรับตัวดีขึ้น เนื่องจากภาพรวมความต้องการใช้พื้นที่ใหม่ตั้งแต่ช่วงครึ่งหลังของปีที่ผ่านมา มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้น บวกกับอุปทานใหม่ที่รอการเปิดตัวในปีหน้าหลายอาคารเป็นอาคารที่น่าสนใจ ตั้งอยู่บนทำเลศักยภาพรวมถึง คุณภาพของอาคารที่เป็นที่สนใจและจับตามองของกลุ่มผู้เช่าอาจส่งผลให้ความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานใหม่ปรับตัวสูงขึ้น ถึงแม้ว่าภาพรวมพื้นที่ว่างรอการเช่ายังคงมีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้น ตั้งแต่ช่วงกลางปี พ.ศ.2563 ที่ผ่านมาในหลายอาคารสำนักงาน เนื่องจากผู้เช่าขอคืนพื้นที่หรือขอปรับลดพื้นที่เช่าลงเพื่อต้องการประหยัดต้นทุนในการดำเนินธุรกิจ รวมถึงเทรนด์ของการทำงานนอกพื้นที่ที่พบว่ามียักษ์จำนวนมากอยู่ระหว่างการพิจารณาทบทวนบทบาทใหม่ของพื้นที่สำนักงานในฐานะที่เป็นสถานที่สำหรับการทำงานร่วมกัน และสร้างวัฒนธรรมขององค์กรโดยต้องมีความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยน ที่สำคัญไปกว่านั้นคือ การปรับเปลี่ยนพื้นที่ทำงานให้มีประสิทธิภาพสูงสุดจะกลายเป็นสิ่งที่ทุกคนให้ความสำคัญ ขณะที่ผู้เช่ารายใหญ่ที่มีการใช้พื้นที่ขนาดใหญ่ในแต่ละอาคารสำนักงาน จะมีอำนาจการเจรจาต่อรองที่สูงขึ้นเพื่อที่จะได้รับเงื่อนไขที่ดีขึ้นจากเจ้าของอาคาร

#### 16.3.3 อัตราค่าเช่า

ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยโดยภาพรวมในทุกระดับและพื้นที่ของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครปรับตัวเพิ่มปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 มาอยู่ที่ 767.6 บาทต่อตารางเมตรจากในช่วงไตรมาสก่อนหน้า เนื่องจากราคาเสนอเช่าของอาคารสำนักงานใหม่ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จเข้าสู่ตลาดยังคงมีระดับราคาเช่าที่ค่อนข้างสูงกว่าราคาตลาดและอาคารสำนักงานเก่าในพื้นที่ ส่งผลให้ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยโดยภาพรวมของตลาดมีการปรับตัวสูงขึ้น ขณะที่อาคารสำนักงานในพื้นที่ย่านลูมพินียังคง



เป็นพื้นที่ที่มีราคาเสนอเช่าที่สูงที่สุดอย่างต่อเนื่อง โดยพบว่าราคาเสนอเช่าเฉลี่ยในทุกช่วงระดับราคา ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี พ.ศ.2566 อยู่ที่ 1,061 บาทต่อตารางเมตร ตอกย้ำความโดดเด่นของตลาดพื้นที่สำนักงานบนทำเลย่านนี้ เช่น เพลินจิต ชิดลม และพระราม 4 เป็นต้น ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรดเอในย่านศูนย์กลางธุรกิจปรับตัวมาอยู่ที่ 1,098 บาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 จากไตรมาสก่อนหน้า ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยที่ปรับตัวสูงขึ้นที่ผ่านมาก่อเกิดจากโครงการอาคารสำนักงานใหม่ในพื้นที่ย่านลุมพินีที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดบริการใหม่ ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย พบว่า ผู้พัฒนาหลายรายมีการปรับปรุงอาคารสำนักงานใหม่เพื่อสร้างความน่าสนใจให้กับพื้นที่เช่าที่ว่างรอการเช่า ผู้พัฒนาบางรายเสนอค่าคอมมิชชั่นที่สูงขึ้นให้กับเอเจนซี รวมถึงการเสนอราคาเช่าที่น่าสนใจเพื่อดึงดูดลูกค้ารายใหม่และมอบส่วนลดพิเศษสำหรับผู้เช่ารายใหญ่ที่สนใจพื้นที่เช่าขนาดใหญ่ เพื่อให้ผู้เช่าใหม่เข้ามาแทนที่ อย่างไรก็ตามฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย พบว่าราคาจริงที่มีการปิดการเช่าจะมีระดับราคาที่ต่ำกว่าราคาเสนอเช่าอยู่ที่ประมาณร้อยละ 10.0 – 30.0 โดยส่วนใหญ่ขึ้นอยู่กับขนาดพื้นที่เช่า และอัตราการใช้ในแต่ละอาคาร หากเป็นอาคารที่มีอัตราการใช้ที่ค่อนข้างสูง ราคาปิดจริงอาจไม่สามารถปรับลดลงได้มากนัก แต่หากเป็นอาคารที่ยังมีอัตราการใช้ที่ค่อนข้างต่ำ ผู้เช่าจะสามารถต่อรองราคาได้ค่อนข้างมาก เนื่องจากเจ้าของอาคารต้องการผู้เช่ารายใหม่เข้ามาเติมเต็มพื้นที่ว่างเหล่านั้น

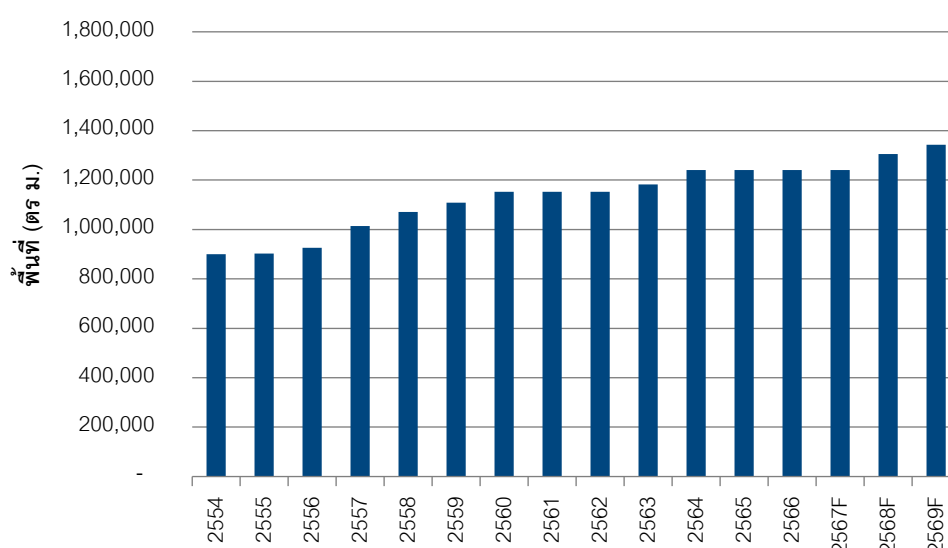
ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย คาดการณ์ว่าอาคารสำนักงานใหม่ที่จะเปิดบริการใหม่บนทำเลย่านลุมพินีในปีหน้าจะมีราคาเสนอเช่าที่สูงกว่า 1,400 บาท และจะส่งผลให้ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยของพื้นที่สำนักงานบนทำเลย่านนี้ปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง

## 16.4 ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในทำเลรัชดาภิเษก / พระราม 9

### 16.4.1 อุปทาน

ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย พบว่าอุปทานรวมพื้นที่สำนักงานในทำเลรัชดาภิเษก / พระราม 9 ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ.2566 มีอุปทานสะสมทั้งหมด 1,241,195 ตารางเมตร โดยในปี พ.ศ.2566 ที่ผ่านมามีอุปทานพื้นที่สำนักงานเปิดตัวใหม่ในพื้นที่นี้ รวมถึงในปี พ.ศ.2567 คาดการณ์ว่าทำเลย่านนี้จะยังคงไม่มีอาคารสำนักงานก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดบริการใหม่ โดยอาคารสำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและคาดการณ์ว่าจะเปิดให้บริการเร็วที่สุดคือในปี พ.ศ. 2568 คือ โครงการ AIA รัชดา 2 เป็นอาคารสำนักงาน พร้อมพื้นที่พาณิชย์สูง 31 ชั้น พื้นที่อาคารรวม 110,000 ตารางเมตร เป็นพื้นที่สำนักงาน อยู่บนชั้นตั้งแต่ 7-31 มีพื้นที่ทั้งหมด 44,000 ตารางเมตร คาดว่าก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดให้บริการในปี พ.ศ. 2568 โครงการวีริเทล รัชดา โครงการตั้งอยู่ริมถนนรัชดาภิเษกมีมูลค่าการลงทุนรวม 7,00 ล้านบาท เป็นพื้นที่สำนักงาน 5 ชั้น พื้นที่เช่ารวมประมาณ 20,000 ตารางเมตร คาดว่าก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดให้บริการในปี พ.ศ. 2568 เช่นเดียวกัน

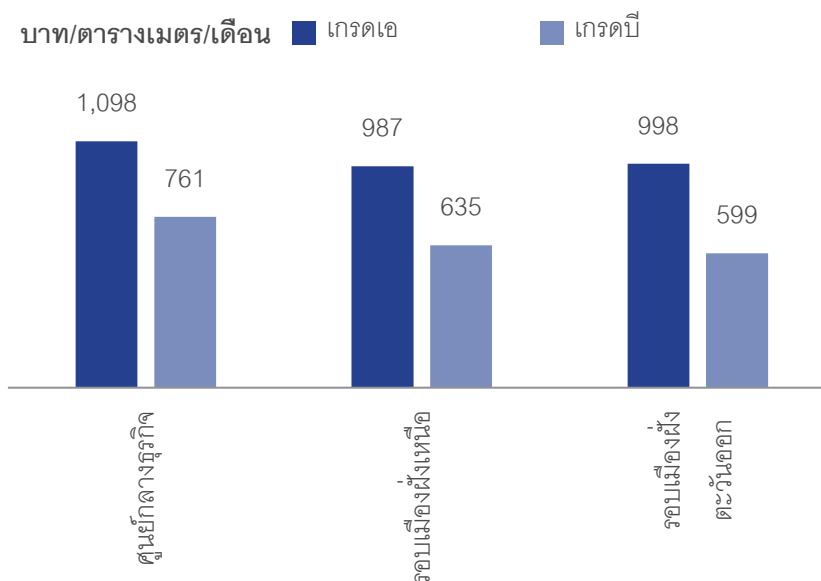
อุปทานพื้นที่สำนักงานทั้งหมดในทำเลรัชดาภิเษก / พระราม 9 ปี พ.ศ.2554 – พ.ศ.2569F



ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย

จากอุปทานพื้นที่สำนักงานสะสมทั้งหมด 1,241,195 ตารางเมตร พบว่าเป็นพื้นที่สำนักงานเกรดบีมากที่สุด 818,773 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 66.0 รองลงมาคือ พื้นที่สำนักงานเกรดเอ 272,586 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 22.0 และพื้นที่สำนักงานเกรดซีอีกประมาณ 149,836 ตารางเมตรคิดเป็นร้อยละ 12.0 ของพื้นที่สำนักงานทั้งหมดในพื้นที่

### ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยแบ่งตามพื้นที่ ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ.2566



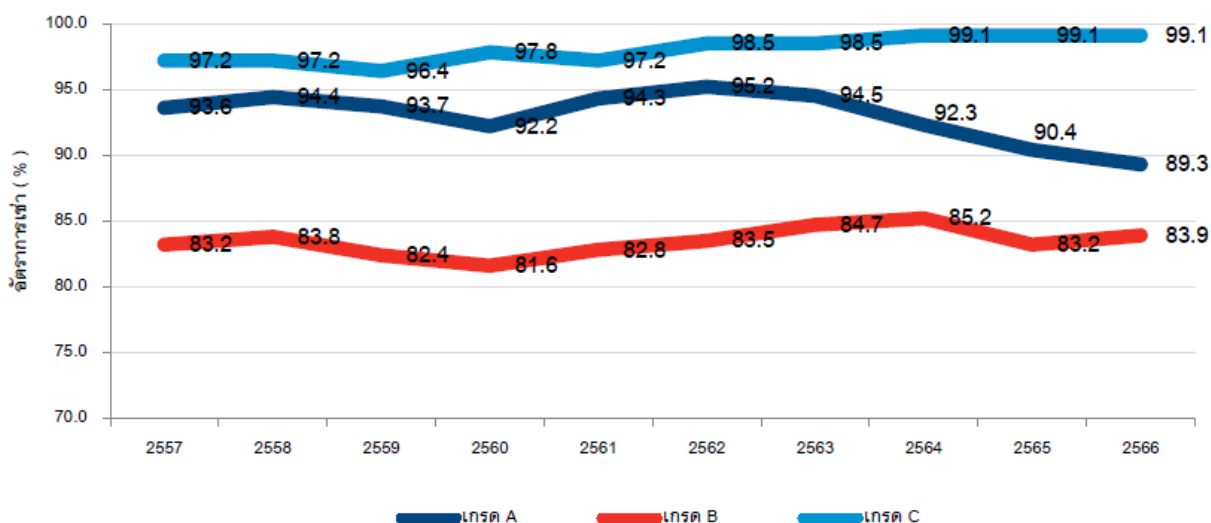
ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย

หมายเหตุ: การคำนวณราคาเช่าของฝ่ายวิจัยคอลลิเออร์สประเทศไทยเป็นการคำนวณจากราคาเสนอเช่าเฉลี่ยไม่ใช่ราคาเช่าที่จับจริงสำหรับราคาจริงที่มีการปิดการเช่าจะมีระดับราคาที่ต่ำกว่าราคาเสนอเช่าอยู่ที่ประมาณร้อยละ 10.0 - 30.0 โดยส่วนใหญ่ขึ้นอยู่กับขนาดพื้นที่เช่าและอัตราการเช่าในแต่ละอาคาร

#### 16.4.2 อุปสงค์

ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2566 พื้นที่สำนักงานทั้งหมดในทำเลรัชดาภิเษก / พระราม 9 มีการใช้พื้นที่สำนักงานไปแล้ว 1,079,113 ตารางเมตร หรืออัตราการเช่าคิดเป็นร้อยละ 86.9 ปรับตัวลดลงประมาณร้อยละ 1.6 จากปีก่อนหน้า ความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานในพื้นที่นี้ปรับตัวลดลงเล็กน้อย เนื่องจากผู้เช่าบางส่วนได้รับผลกระทบจากภาพรวมเศรษฐกิจที่ชะลอตัวลง ส่งผลให้ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบดังกล่าวมีแนวโน้มในการลดขนาดพื้นที่เช่า หรือมีการยกเลิกการเช่าพื้นที่และเปลี่ยนไปเช่าการทำงานร่วมกัน และพบว่าหลายบริษัทที่มีความต้องการย้ายพื้นที่และปรับปรุงพื้นที่เช่าให้ทันสมัย โดยส่วนใหญ่เน้นการลดขนาดพื้นที่ลง หรือบางรายมีความประสงค์ที่จะย้ายอาคารสำนักงานใหม่ในราคาที่ถูกลงในพื้นที่ใกล้เคียงเพื่อเป็นการประหยัดต้นทุน เนื่องจากมองว่าภาพรวมเศรษฐกิจยังคงอยู่ในภาวะชะลอตัว แต่ในขณะเดียวกันอาคารสำนักงานเกรดบีและเกรดซีมีอัตราการเช่าเฉลี่ยที่ปรับตัวสูงขึ้น เนื่องจากผู้เช่าบางส่วนเลือกทำเลรัชดาภิเษก / พระราม 9 เป็นอาคารสำนักงานใหม่แทนที่อาคารสำนักงานเดิม

### อัตราการเช่าในท่าเรือชดากิเชก / พระราม 9 จำแนกตามเกรด ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2566



ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย

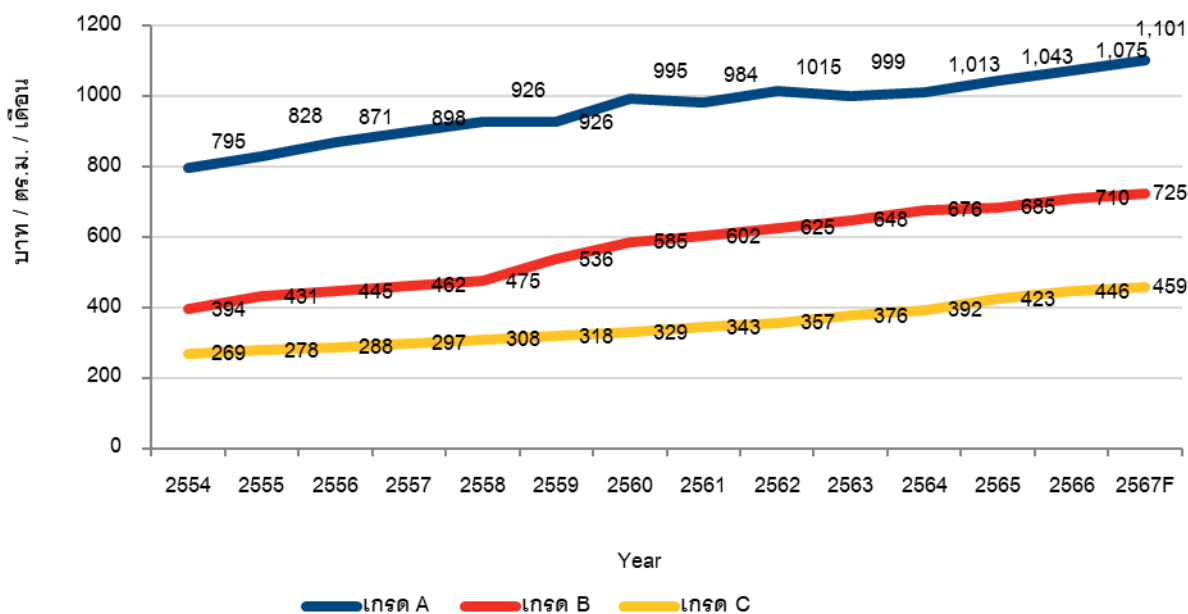
ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย พบว่า ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2566 พื้นที่สำนักงานเกรดซีมีการใช้พื้นที่สำนักงานสูงที่สุดอยู่คิดเป็นร้อยละ 99.1 จากพื้นที่สำนักงานทั้งหมด และเป็นอาคารสำนักงานเกรดเดียวที่อัตราการใช้พื้นที่ไม่ปรับลดลง เหลือพื้นที่ว่างรอการเช่าเพียงแค่ 1,320 ตารางเมตรเท่านั้น เนื่องจากอุปทานรวมพื้นที่สำนักงานเกรดซีในพื้นที่นี้มีน้อยที่สุดประกอบกับราคาเสนอเช่าเฉลี่ยที่ค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับอาคารสำนักงานเกรดอื่นๆ ส่งผลให้เป็นที่สนใจของผู้เช่าที่ต้องการควบคุมค่าใช้จ่ายในเรื่องของการเช่าพื้นที่สำนักงาน รองมาคือ พื้นที่สำนักงานเกรดเอ พบว่ามีการใช้พื้นที่สำนักงานไปแล้วคิดเป็นร้อยละ 89.3 ซึ่งเหลือพื้นที่รอการเช่าอีก 29,114 ตารางเมตร และพื้นที่สำนักงานเกรดบีมีการใช้พื้นที่สำนักงานไปแล้วคิดเป็นร้อยละ 83.9 ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย พบว่า อาคารสำนักงานเกรดเอในพื้นที่รัชดาภิเษก / พระราม 9 มีพื้นที่ว่างรอการเช่ามากขึ้น เนื่องจากผู้เช่าบางส่วนไม่ต่อสัญญาเช่า ขณะที่อาคารสำนักงานเกรดบีในหลายอาคารมีอัตราการเช่าที่สูงขึ้น เนื่องจากผู้เช่าบางส่วนมีการย้ายอาคารสำนักงานใหม่เข้ามาแทนที่

#### 16.4.3 อัตราค่าเช่า และการปรับค่าเช่า

สำหรับราคาเสนอเช่าเฉลี่ยของพื้นที่สำนักงานทุกระดับในท่าเรือชดากิเชก / พระราม 9 ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2566 อยู่ที่ 728 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 1.5 การปรับตัวเพิ่มขึ้นของราคาเสนอเช่าในปี พ.ศ. 2566 ที่ผ่านมามีส่วนหนึ่งมาจากราคาเสนอเช่าอาคารสำนักงานหลายอาคารที่ปรับราคาเสนอเช่าขึ้น ส่งผลให้ภาพรวมราคาเสนอเช่าในทุกระดับในพื้นที่ปรับตัวสูงขึ้น แต่เมื่อเทียบกับราคาเสนอเช่าเฉลี่ยโดยภาพรวมในพื้นที่อื่น ๆ

ของกรุงเทพมหานครที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 1.3 เท่านั้น สะท้อนให้เห็นถึงความแข็งแกร่งของตลาดพื้นที่สำนักงานใน  
ทำเลรัชดาภิเษก / พระราม 9 ที่ยังคงเติบโตสวนกระแสภาพรวมตลาดพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานคร

ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยจำแนกตามเกรด ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2567F



ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย

หมายเหตุ: การคำนวณราคาเช่าของฝ่ายวิจัยคอลลิเออร์สประเทศไทยเป็นการคำนวณจากราคาเสนอเช่าเฉลี่ย  
ไม่ใช่ราคาเช่าที่จับจริงสำหรับราคาจริงที่มีการปิดการเช่าจะมีระดับราคาที่ต่ำกว่าราคาเสนอเช่าอยู่ที่ประมาณร้อยละ  
10.0 - 30.0 โดยส่วนใหญ่ขึ้นอยู่กับขนาดพื้นที่เช่าและอัตราการใช้ในแต่ละอาคาร

ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย พบว่า ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ.2566 ราคาเสนอเช่าพื้นที่สำนักงานเกรดเอใน  
ทำเลรัชดาภิเษก/พระราม 9 อยู่ที่ 1,075 บาทต่อตารางเมตร ปรับตัวลดลงร้อยละ 3.0 จากปีก่อนหน้า สำหรับราคาเสนอเช่า  
พื้นที่สำนักงานเกรดบี อยู่ที่ 710 บาทต่อตารางเมตร ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.6 จากปีก่อนหน้า และราคาเสนอเช่าพื้นที่  
สำนักงานเกรดซี อยู่ที่ 446 บาทต่อตารางเมตร ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.4 จากปีก่อนหน้า

#### 16.4.4 การปรับค่าเช่า

ราคาเสนอเช่าพื้นที่ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา พบว่ามีการ ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 48.5 หรือเฉลี่ยปีละ 4.8 โดยภาพรวม  
สำหรับในปี พ.ศ. 2566 ที่ผ่านมา การปรับตัวในส่วนของราคาเสนอเช่าสูงกว่าการปรับราคาเสนอเช่าภาพรวมของตลาด  
โดยพบว่าหลายอาคารสำนักงานมีการปรับราคาเสนอเช่าขึ้น เนื่องจากอัตราการใช้ที่สูงขึ้น ส่งผลให้เจ้าของอาคารหลายแห่ง

ปรับราคาเสนอเช่าขึ้นอย่างชัดเจน โดยเฉพาะอาคารสำนักงานเกรดบีและเกรดซี พบว่า ราคาเสนอเช่าในปีที่ผ่านมาปรับตัวสูงขึ้นอย่างชัดเจนมากกว่าร้อยละ 3.0-5.0 ขณะที่อาคารสำนักงานเกรดเอบางอาคารมีการปรับลดราคาเสนอเช่าลงเล็กน้อย เนื่องจากมีผู้เช่าบางส่วนไม่ต่อสัญญาเช่า ส่งผลให้พื้นที่ว่างรอการเช่าเพิ่มมากขึ้น ซึ่งในปี พ.ศ. 2567 ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย คาดการณ์ว่า อาคารสำนักงานเกรดบีและเกรดซีจะยังคงเป็น อาคารสำนักงานที่มีโอกาสปรับตัวสูงที่สุด เนื่องจากในปี พ.ศ. 2566 ที่ผ่านมา พบว่าผู้เช่าหลายราย มีความต้องการปรับลดภาระในส่วนของการเช่าพื้นที่สำนักงานลงและเริ่มมองหาพื้นที่สำนักงานเกรดอื่นๆ ที่นอกเหนือจากเกรดเอในทำเลใกล้เคียงด้วย สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ไม่แตกต่างกันมากนัก และผู้เช่าบางส่วนมีการคืนพื้นที่เช่าขนาดใหญ่ในพื้นที่ใจกลางเมืองและมองหาพื้นที่เช่าใหม่บนทำเลย่านรัชดาภิเษก / พระราม 9 ประเด็นนี้ จึงเป็นโอกาสที่ดีของอาคารสำนักงานเกรดบีและซี ที่จะสามารถปรับราคาขึ้นได้ในปีพ.ศ. 2567

#### 16.4.5 แนวโน้มตลาด

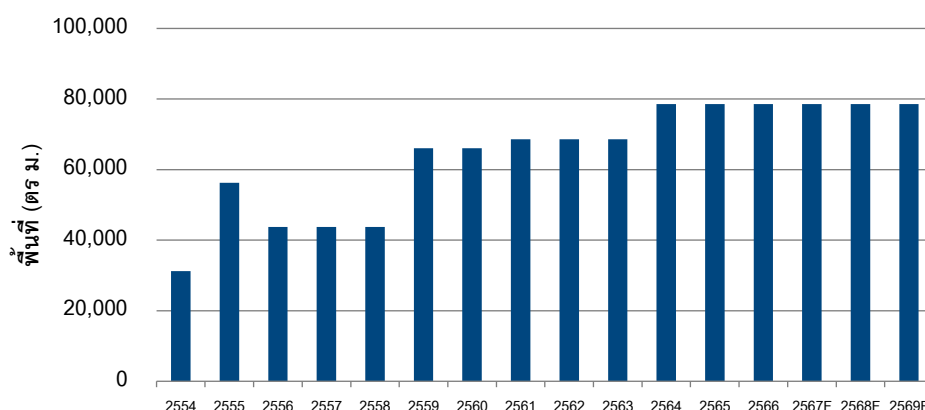
จากอัตราการเช่าเฉลี่ยปัจจุบัน ที่ถือว่าอยู่ในเกณฑ์ที่ค่อนข้างสูง ถึงแม้ว่าจะปรับตัวลดลงเล็กน้อยจากในปีก่อนหน้าที่อัตราการเช่าเฉลี่ยปรับตัวขึ้นไปสูงกว่าร้อยละ 88.5 ซึ่ง ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย มองว่า อัตราการเช่าเฉลี่ยในปี พ.ศ. 2567 อาจปรับตัวสูงขึ้น เนื่องจากทำเลรัชดาภิเษก / พระราม 9 ยังคงเป็นอีกหนึ่งทำเลที่ผู้เช่าต่างชาติ รวมถึงบริษัทชั้นนำในประเทศไทยยังคงมองหาพื้นที่เช่าเพื่อรองรับธุรกิจที่จะเกิดขึ้นในอนาคตอีกเป็นจำนวนมาก สำหรับแนวโน้มตลาดพื้นที่สำนักงานใหม่ในทำเล รัชดาภิเษก พระราม 9 พบว่าในปี พ.ศ. 2567 จะไม่มีพื้นที่สำนักงานใหม่ก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดบริการในพื้นที่ แต่จะมีหลังจากนั้นคือจากโครงการอาคารสำนักงาน เอไอเอ รัชดา 2 เป็นต้น ซึ่งถือว่าค่อนข้างน้อยเมื่อเทียบกับ ในทำเลอื่นๆ ของกรุงเทพมหานคร ที่อุปทานเปิดตัวใหม่เป็นจำนวนมากส่งผลให้ภาพรวมอัตราการเช่าปรับตัวลดลงอย่างเห็นได้ชัดขณะที่แผนพัฒนาโครงการ Super Tower ที่เดิมที่มีพื้นที่เช่ารวม กว่า 90,000 ตารางเมตร หลังจากการที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เข้าซื้อบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และชะลอแผนการพัฒนาชั่วคราว ซึ่งหากโครงการดังกล่าว เริ่มกลับมาเดินหน้าพัฒนาอีกครั้งจะเป็นเสมือนปัจจัยบวกที่สำคัญในตลาดพื้นที่สำนักงานในทำเล รัชดาภิเษก/ พระราม 9 ให้กลับมาคึกคักอีกครั้ง และจะส่งผลให้ราคาที่ดินบนทำเลย่านนี้ปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องจากปัจจุบันที่มีราคาเสนอขายสูงกว่า 1.1 ล้านบาทต่อตารางวา สำหรับราคาเสนอเช่าเฉลี่ยโดยภาพรวมคาดการณ์ว่า ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยโดยภาพรวมในส่วนของการเช่าสำนักงานเกรดบีและเกรดซีจะยังคงสามารถปรับตัวได้อย่างต่อเนื่อง ขณะที่อาคารสำนักงานเกรดเอยังคงอยู่ในภาวะที่ค่อนข้างท้าทายจากอุปทานใหม่ในอนาคตบวกกับอัตราการเช่าในหลายอาคารที่ปรับตัวลดลง อาจส่งผลให้เจ้าของอาคารรักษาระดับราคาเสนอเช่าเดิมไว้หรือปรับลดลงเพื่อดึงดูดผู้เช่ารายใหม่เข้ามาแทนที่พื้นที่ว่างเดิมที่เคยว่างลง

## 16.5 ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในทำเลถนนพัฒนาการ

### 16.5.1 อุปทาน

ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ.2566 อุปทานรวมพื้นที่สำนักงานในทำเลพัฒนาการทั้งหมดยังคงอยู่ที่ 106,608 ตารางเมตร จากอาคารสำนักงานทั้งหมด 8 โครงการ โดยพบว่าอุปทานที่เข้าสู่ตลาดล่าสุดบนทำเลย่านนี้คือ โครงการ ัญญาพาร์ค ศรีนครินทร์ และหลังจากนั้นยังไม่มีโครงการอาคารสำนักงานเปิดตัวใหม่บนทำเลย่านนี้ รวมถึงไม่พบว่ามีอาคารสำนักงานใหม่ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาที่จะเปิดบริการในอนาคตบนทำเลย่านนี้ นอกจากนี้พบว่ามีอาคารสำนักงานให้เช่าบางแห่งบนถนนพัฒนาการมีการกลับมาทำการตลาดอีกครั้งในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา เพื่อดึงดูดความสนใจให้ผู้เช่าเข้ามาเช่าพื้นที่ จากอุปทานพื้นที่สำนักงานทั้งหมด พบว่าเป็นพื้นที่สำนักงานเกรดบีมากที่สุด 98,439 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 92.3 รองลงมาและเป็นพื้นที่สำนักงานเกรดซี 8,169 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 7.6 ของพื้นที่สำนักงานทั้งหมดในพื้นที่นี้ โดยพบว่าไม่มีอาคารสำนักงานเกรดเอพัฒนาบนทำเลย่านนี้

อุปทานพื้นที่สำนักงานทั้งหมดในทำเลถนนพัฒนาการ ปี พ.ศ.2554 – พ.ศ.2569F

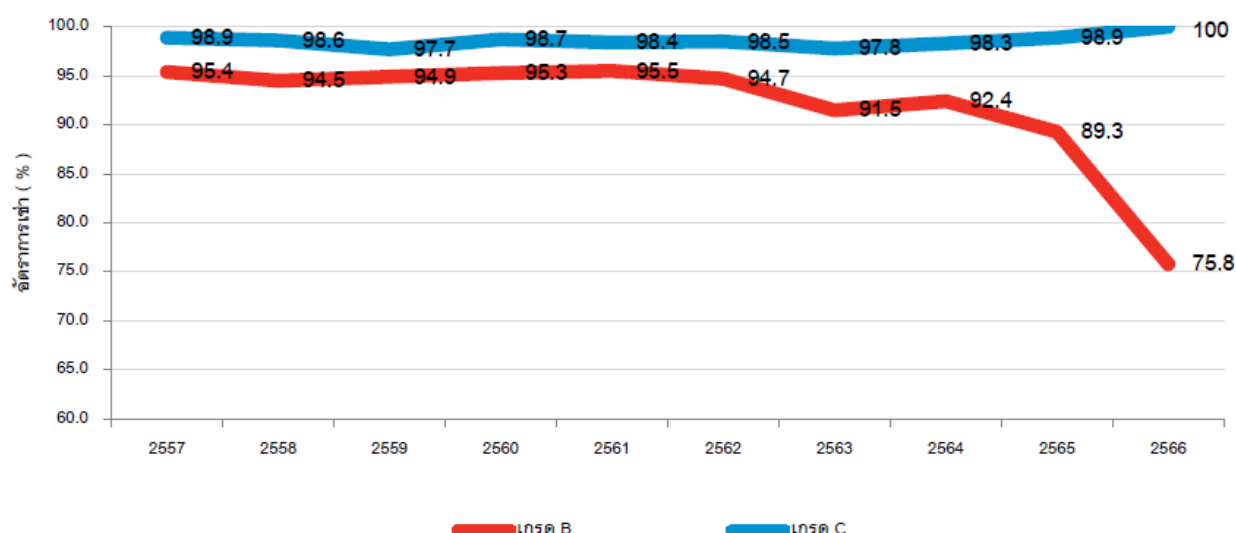


ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย

## 16.5.2 อุปสงค์

ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ.2566 ทำเลถนนพัฒนาการ พบว่ามีพื้นที่สำนักงานถูกใช้ไปแล้ว 80,838 ตารางเมตร หรือ มีอัตราการเช่าคิดเป็น ร้อยละ 75.8 ปรับตัวลดลงร้อยละ 13.5 จากปีก่อนหน้า โดยมีพื้นที่ว่างปรับตัวเพิ่มขึ้น เนื่องจากผู้เช่าบางส่วนคืนพื้นที่และผู้เช่ารายใหม่ยังไม่สามารถเข้ามาเติมเต็มพื้นที่ในส่วนที่ว่างลงได้ ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย พบว่า ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ.2566 พื้นที่สำนักงานเกรด ซี มีการใช้พื้นที่สำนักงานสูงที่สุด คิดเป็นร้อยละ 100.0 จากพื้นที่สำนักงานทั้งหมด รองมาคือพื้นที่สำนักงานเกรด บี พบว่ามีการใช้พื้นที่สำนักงานไปแล้วคิดเป็นร้อยละ 73.8 ซึ่งเหลือพื้นที่สำนักงานรอการเช่าอีก 25,770 ตารางเมตร

อัตราการเช่าในทำเลถนนพัฒนาการ ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2566



ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย

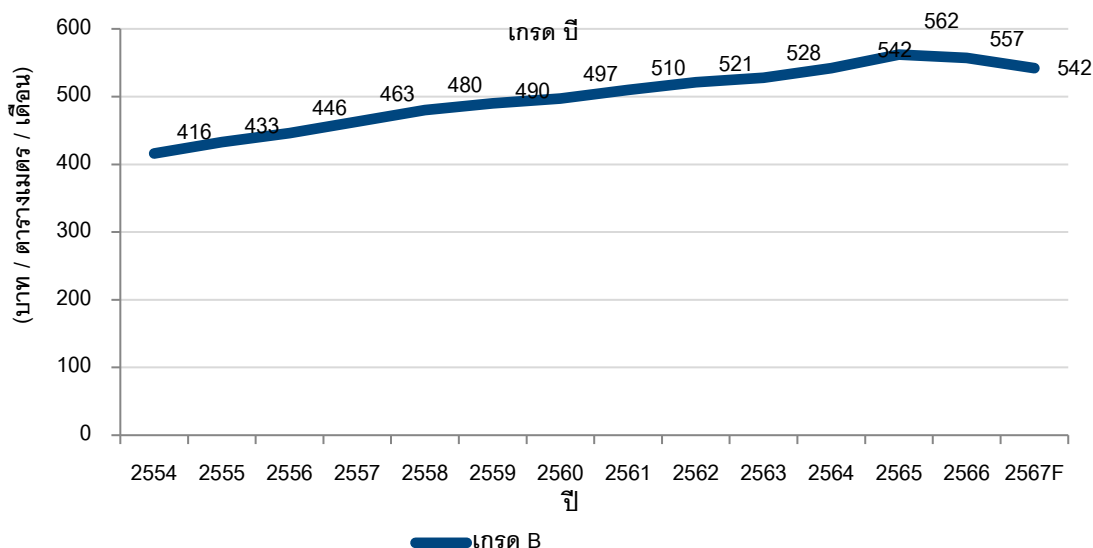
## 16.5.3 อัตราค่าเช่า และการปรับค่าเช่า

สำหรับราคาเสนอค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่สำนักงานทุกระดับในทำเลถนนพัฒนาการ ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2566 ที่ผ่านมามีอยู่ที่ 557 บาทต่อตารางเมตร ปรับตัวลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 0.8 การปรับตัวลดลงเล็กน้อยของราคาเช่าเฉลี่ยพื้นที่สำนักงานเกรดบีในทำเลถนนพัฒนาการในช่วงที่ผ่านมาถือว่าการปรับตัวลดลงครั้งแรกในรอบหลายปี เนื่องจากอุปทานพื้นที่เช่าในพื้นที่นี้ค่อนข้างน้อย เมื่อเทียบกับพื้นที่อื่นๆ ในกรุงเทพมหานคร และพื้นที่ว่างรอการเช่าเหลือน้อยมาก แต่ในขณะเดียวกันในปีที่ผ่านมาพื้นที่ว่างปรับตัวเพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 10.0 ส่งผลให้เจ้าของอาคารบางส่วนปรับราคาเสนอเช่าลง เพื่อดึงดูดความสนใจให้ผู้เช่ารายใหม่เข้ามาใช้พื้นที่ อุปทานพื้นที่สำนักงานเกรดซีบนทำเลย่านนี้ยังคงมีอัตราการเช่าเต็มพื้นที่เนื่องจากเป็นการใช้พื้นที่ภายในของผู้พัฒนาเท่านั้น ผู้พัฒนาไม่ได้มีการปล่อยพื้นที่เช่าเพื่อการพาณิชย์



และไม่มีราคาเสนอเช่าตลาด สำหรับอาคารสำนักงานเกรดบี ราคาเสนอเช่าที่ปรับตัวลดลงเนื่องจากอาคารสำนักงานให้เช่า บางอาคารผู้เช่าบางส่วนไม่ต่อสัญญาเช่าและคืนพื้นที่ ส่งผลให้พื้นที่ว่างรอการเช่าปรับตัวเพิ่มขึ้น ขณะที่บางอาคารสำนักงาน อัตราการเช่ายังคงอยู่ในเกณฑ์ที่ค่อนข้างต่ำ ส่งผลให้ราคาเสนอเช่าจากที่เสนอไว้ที่ 450 – 650 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ราคาจริงอาจอยู่ที่ประมาณ 300 -350 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนเท่านั้น เนื่องจากเจ้าของอาคารมีความจำเป็นจะต้องหา ผู้เช่ารายใหม่เข้ามาแทนที่พื้นที่เช่าเดิมที่เคยว่างลง หรือต้องการเพิ่มอัตราการเช่าให้สูงขึ้น ส่งผลให้เจ้าของอาคารมีการมอบ ส่วนลดราคาเสนอเช่าลงมากกว่าร้อยละ 30.0 เพื่อเป็นแรงกระตุ้นความสนใจให้กับผู้เช่า และหากผู้เช่าต้องการใช้พื้นที่ขนาดใหญ่หรือต้องการเช่าแบบเหมายกชั้นหรือหลายชั้น ราคาจริงของราคาเสนอเช่าในบางรายอาจปรับลดลงมากกว่าร้อยละ 30.0 - 45.0

ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยจำแนกตามเกรด ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ.2567F



ที่มา: ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย

หมายเหตุ: การคำนวณราคาเช่าของฝ่ายวิจัยคอลลิเออร์สประเทศไทยเป็นการคำนวณจากราคาเสนอเช่าเฉลี่ยไม่ใช่ ราคาเช่าที่จับจริงสำหรับราคาจริงที่มีการปิดการเช่าจะมีระดับราคาที่ต่ำกว่าราคาเสนอเช่าอยู่ที่ประมาณร้อยละ 10.0 - 30.0 โดยส่วนใหญ่ขึ้นอยู่กับขนาดพื้นที่เช่าและอัตราการเช่าในแต่ละอาคาร

#### 16.5.4 การปรับค่าเช่า

ราคาเสนอเช่าพื้นที่สำนักงานในท่าเลถนนพัฒนาการในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา พบว่ามีการปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.3 หรือเฉลี่ยปีละ 2.3 โดยภาพรวม ถึงแม้ว่าการปรับราคาเสนอเช่าในปีพ.ศ. 2566 ที่ผ่านมา ปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องจากปัจจัยลบต่างๆ ที่เข้ามากระทบ สำหรับราคาเสนอค่าเฉลี่ยของพื้นที่สำนักงาน เกรดบี ในท่าเลถนนพัฒนาการ ในปี พ.ศ. 2567 ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย คาดการณ์ว่า อาจยังคงปรับตัวลดลงอีกประมาณร้อยละ 2.5-5.0

#### 16.5.5 แนวโน้มตลาด

ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่างให้ความสนใจในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม และบ้านจัดสรรบริเวณถนนพัฒนาการเป็นส่วนใหญ่ เนื่องจากราคาที่ดินบนทำเลย่านนี้ มีการปรับตัวเป็นอย่างมากในช่วง 10 ปีที่ผ่านมาจากราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์ในรอบปี พ.ศ. 2566 -2569 ที่มีราคาประเมินอยู่ที่ 60,000 -170,000 บาท / ตารางวา ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.4 จากช่วงปี พ.ศ. 2559 -2562 ที่มีราคาประเมินอยู่ที่ 60,000 -140,000 บาท / ตารางวา ซึ่งทำเลย่านนี้ยังคงถือว่าไม่ใช่ทำเลหลักของการพัฒนาอาคารสำนักงานเพื่อการพาณิชย์ ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย พบว่า ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2566 มีโครงการอาคารสำนักงานบนทำเลย่านนี้เพียงแค่ 8 โครงการเท่านั้น และไม่พบว่ามีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและเปิดตัวในอนาคต ส่งผลให้อุปทานในพื้นที่นี้มีอย่างจำกัด ขณะที่พื้นที่ว่างรอการเช่าเหลือเพียงแค่ประมาณ 25,770 ตารางเมตรเท่านั้น ถือว่าค่อนข้างน้อยเพื่อเทียบกับพื้นที่อื่นๆ ในกรุงเทพมหานคร สำหรับราคาเสนอเช่าปรับตัวได้ค่อนข้างมากในช่วงหลายปีที่ผ่านมา แต่ในปีพ.ศ. 2566 การปรับราคาเสนอเช่าไม่สามารถทำได้เนื่องจากปัจจัยลบต่างๆ ที่เข้ามากระทบ แต่อย่างไรก็ตาม ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทยคาดการณ์ว่า ในปี พ.ศ. 2567 สิ่งที่น่ากังวลสำหรับเจ้าของอาคารคือการรักษาผู้เช่ารายเดิมให้ต่อสัญญาเช่าต่อไปเพื่อรักษาอัตราการเช่าไว้ และการหาผู้เช่ารายใหม่เข้ามา แทนที่สำหรับบางอาคารสำนักงานที่มีอัตราการเช่าที่ค่อนข้างต่ำซึ่งเป็นโจทย์ที่ท้าทายสำหรับเจ้าของอาคารสำนักงานในปี พ.ศ. 2567 ซึ่งหากเจ้าของอาคารไม่สามารถดึงให้ผู้เช่าเดิมต่อสัญญาได้รวมถึงไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่เข้ามาแทนที่ได้จะส่งผลอย่างยิ่งต่อภาพรวมของตลาดอาคารสำนักงานในพื้นที่ย่านนี้ที่พื้นที่ว่างรอการเช่าอาจปรับตัวสูงขึ้นแบบก้าวกระโดด และราคาเสนอเช่าเฉลี่ยโดยภาพรวมอาจปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่อง ฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส ประเทศไทย มองว่า ตลาดพื้นที่สำนักงานบนทำเลย่านนี้จะยังคงสามารถเติบโตได้ เนื่องจากอุปทานในพื้นที่ค่อนข้างน้อย บวกกับไม่พบว่ามีอุปทานใหม่ที่จะเข้ามาในอนาคต ซึ่งเป็นเหตุผลที่สำคัญที่ส่งผลให้ตลาดอาคารสำนักงานบนทำเลย่านนี้ อาจเติบโตอย่างต่อเนื่องในอนาคต เพียงแค่ในช่วงปี พ.ศ. 2566-2567 เป็นช่วงเวลาที่ค่อนข้างท้าทายสำหรับเจ้าของอาคารสำนักงานบนทำเลย่านนี้ที่จะต้องมองหากลยุทธ์หรือจุดขายใหม่ๆ เพื่อเป็นการดึงดูดผู้เช่าเดิมให้ต่อสัญญาเช่าต่อไป รวมถึงการหาผู้เช่าใหม่เข้ามาแทนที่ผู้เช่าเดิมในพื้นที่ที่เคยว่างลง

## ส่วนที่ 17 ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย  
Krungthai Asset Management

## ความเห็นของทรัสต์

เรียน ผู้ถือหุ้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ (“กองทรัสต์”) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์ซึ่งบริหารจัดการ โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด สำหรับการดำเนินงานในรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

(นายไพรัช มิกะเสน)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

13 มีนาคม 2567

ฝ่ายจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์

0-2686-6100 ต่อ 6149, 6151, 6449



ส่วนที่ 18 งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566  
และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

# ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

และ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต



KPMG Phoomchai Audit Ltd.  
50<sup>th</sup> Floor, Empire Tower  
1 South Sathorn Road, Yannawa  
Sathorn, Bangkok 10120, Thailand  
Tel +66 2677 2000  
Fax +66 2677 2222  
Website home.kpmg/th

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด  
ชั้น 50 เอ็มไพร์ทาวเวอร์  
1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา  
เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120  
โทร +66 2677 2000  
แฟกซ์ +66 2677 2222  
เว็บไซต์ home.kpmg/th

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ (กองทรัสต์) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะทางการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 งบกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า



### เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวม และในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

| มูลค่าของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์   |  |
|---|--|
| อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 (ก) และ 6   |  |
| เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ   | ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร  |
| <p>เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและมีนัยสำคัญในงบการเงินของกองทรัสต์มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประมาณโดยวิธีคิดจากรายได้โดยการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของสินทรัพย์แต่ละแห่ง โดยกองทรัสต์ได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระจากภายนอกเพื่อประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว</p> <p>เนื่องจากการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมมีการใช้ดุลยพินิจในการกำหนดข้อสมมติที่สำคัญ เรื่องดังกล่าวจึงเป็นเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบ</p> | <p>วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• ทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่กองทรัสต์ใช้ในการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์</li><li>• ประเมินความเป็นอิสระ คุณสมบัติ และความสามารถของผู้ประเมินราคาของกองทรัสต์ รวมถึงการอ่านเงื่อนไขในสัญญาจ้างงานระหว่างผู้ประเมินราคากับกองทรัสต์</li><li>• พิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของวิธีการวัดมูลค่าและข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่า โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลเทียบเคียงที่ใช้ในอุตสาหกรรม รวมถึงพิจารณาความสมเหตุสมผลในการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมที่มีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับปีก่อน ตลอดจนสุ่มทดสอบกับเอกสารที่เกี่ยวข้องและทดสอบการคำนวณของประมาณการกระแสเงินสดคิดลด</li><li>• พิจารณาความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน</li></ul> |





## ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์และขอให้ทำการแก้ไข

## ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้



### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อพิจารณาได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลการแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง



- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างงบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีไว้แต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

(นางสาวสุจิตรา มะเสนา)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 8645

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

23 กุมภาพันธ์ 2567

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ  
งบแสดงฐานะการเงิน

|   |          | 31 ธันวาคม    |               |
|---|----------|---------------|---------------|
|   | หมายเหตุ | 2566          | 2565          |
|   |          | (บาท)         |               |
| สินทรัพย์   |          |               |               |
| เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม | 6        | 4,242,168,661 | 4,722,357,711 |
| เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน    | 7        | 184,586,072   | 276,729,814   |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด                          | 5, 8     | 112,971,828   | 121,701,480   |
| ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ                    | 4, 5     | 128,793,867   | 24,854,300    |
| ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ                                |          | 9,640,755     | 8,352,981     |
| ลูกหนี้ดอกเบี้ยค้างรับ                                  | 5        | 8,381         | 74,077        |
| ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี                                 | 9        | -             | 52,232        |
| เงินมัดจำ   |          | 11,832,700    | 10,523,200    |
| สินทรัพย์อื่น   | 5        | 7,863,828     | 16,132,737    |
|   |          |               |               |
| รวมสินทรัพย์  |          | 4,697,866,092 | 5,180,778,532 |
|   |          |               |               |
| หนี้สิน   |          |               |               |
| เจ้าหนี้การค้า  | 5        | 26,499,133    | 24,971,868    |
| เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย                       | 5        | 45,437,905    | 48,996,455    |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า                    | 5        | 4,328,349     | 25,422,425    |
| เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ                               | 5        | 129,863,532   | 131,058,606   |
| เงินกู้ยืมระยะยาว                                       | 5, 10    | 818,800,000   | 869,400,000   |
| หนี้สินอื่น   |          | 7,740,780     | 1,996,124     |
|   |          |               |               |
| รวมหนี้สิน  |          | 1,032,669,699 | 1,101,845,478 |
|   |          |               |               |
| สินทรัพย์สุทธิ  |          | 3,665,196,393 | 4,078,933,054 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ  
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

| หมายเหตุ  | 31 ธันวาคม           |                      |
|---|----------------------|----------------------|
|   | 2566                 | 2565                 |
|   | (บาท)                |                      |
| <b>สินทรัพย์สุทธิ</b>   |                      |                      |
| ทุนจดทะเบียน  | 11 3,581,306,160     | 3,620,030,160        |
| ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์                          | 11 3,581,306,160     | 3,620,030,160        |
| กำไรสะสม  | 12 83,890,233        | 458,902,894          |
| <b>สินทรัพย์สุทธิ</b>   | <b>3,665,196,393</b> | <b>4,078,933,054</b> |
| <br>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย                                    | <br>9.9381           | <br>11.0600          |
| <br>จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย) | <br>368,800,000      | <br>368,800,000      |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวกลง ออฟฟิศ  
งประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

|  | พื้นที่เฉพาะ | 31 ธันวาคม 2566 |                         |               |                         | 31 ธันวาคม 2565 |                         |           |                            |
|--|--------------|-----------------|-------------------------|---------------|-------------------------|-----------------|-------------------------|-----------|----------------------------|
|  |              | ส่วนของ         |                         | ร้อยละของ     |                         | ส่วนของ         |                         | ร้อยละของ |                            |
|  |              | ราคาทุน         | มูลค่ายุติธรรม<br>(บาท) | ราคาทุน       | มูลค่ายุติธรรม<br>(บาท) | ราคาทุน         | มูลค่ายุติธรรม<br>(บาท) | ราคาทุน   | มูลค่ายุติธรรม<br>(ร้อยละ) |
| ประเภทเงินลงทุน  | กองทรัสต์    |                 |                         |               |                         |                 |                         |           |                            |
| เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุข้อ 6) |              |                 |                         |               |                         |                 |                         |           |                            |
| สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดิน อาคาร          |              |                 |                         |               |                         |                 |                         |           |                            |
| และสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 2 โครงการ                       |              |                 |                         |               |                         |                 |                         |           |                            |
| 1. โครงการทรู ทาวเวอร์ 1                               |              |                 |                         |               |                         |                 |                         |           |                            |
| ที่ตั้ง เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง           |              |                 |                         |               |                         |                 |                         |           |                            |
| เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310                        |              |                 |                         |               |                         |                 |                         |           |                            |
| สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง               |              |                 |                         |               |                         |                 |                         |           |                            |
| ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย             |              |                 |                         |               |                         |                 |                         |           |                            |
| พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ                         | 63,615 ตร.ม. | 2,721,859,000   |                         | 2,721,859,000 |                         |                 |                         |           |                            |
| เครื่องมือ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ             |              | 228,950,731     |                         | 227,729,281   |                         |                 |                         |           |                            |
|  |              | 2,950,809,731   | 2,984,642,346           | 2,949,588,281 | 2,947,882,771           |                 |                         |           | 58.97                      |

หมายเหตุประกอบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ยาวกลาง ออกฟิต  
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

| ประเภทเงินลงทุน                                  | พื้นที่เฉพาะ | 31 ธันวาคม 2566 |                         |               |                             | 31 ธันวาคม 2565 |                         |           |                             |
|--|--------------|-----------------|-------------------------|---------------|-----------------------------|-----------------|-------------------------|-----------|-----------------------------|
|  |              | ส่วนของ         |                         | ร้อยละของ     |                             | ส่วนของ         |                         | ร้อยละของ |                             |
|  |              | ราคาทุน         | มูลค่ายุติธรรม<br>(บาท) | ราคาทุน       | มูลค่าเงินลงทุน<br>(ร้อยละ) | ราคาทุน         | มูลค่ายุติธรรม<br>(บาท) | ราคาทุน   | มูลค่าเงินลงทุน<br>(ร้อยละ) |
| 2. โครงการทรู ทาวเวอร์ 2                         |              |                 |                         |               |                             |                 |                         |           |                             |
| ที่ตั้ง เลขที่ 1252, 1252/1 - 1252/3 ถนนพัฒนาการ |              |                 |                         |               |                             |                 |                         |           |                             |
| แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง                           |              |                 |                         |               |                             |                 |                         |           |                             |
| กรุงเทพมหานคร 10250                              |              |                 |                         |               |                             |                 |                         |           |                             |
| สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง         |              |                 |                         |               |                             |                 |                         |           |                             |
| ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย       |              |                 |                         |               |                             |                 |                         |           |                             |
| พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ                   | 41,417 ตร.ม. | 1,417,325,000   |                         | 1,417,325,000 |                             |                 |                         |           |                             |
| เครื่องมือ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ       |              | 221,016,879     |                         | 220,428,379   |                             |                 |                         |           |                             |
|  |              | 1,638,341,879   | 1,257,526,315           | 1,637,753,379 | 28.41                       | 1,637,753,379   | 1,774,474,940           |           | 35.49                       |
|  |              | 4,589,151,610   | 4,242,168,661           | 4,587,341,660 | 95.83                       | 4,587,341,660   | 4,722,357,711           |           | 94.46                       |
| รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์        |              |                 |                         |               |                             |                 |                         |           |                             |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวกลวง ออฟฟิศ  
งบประมาณรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

|                                    |                   | 31 ธันวาคม 2566                |                          | 31 ธันวาคม 2565          |  |
|------------------------------------|-------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|--|
| ประเภทเงินลงทุน/<br>ผู้ออกตราสาร   | วันครบกำหนด       | อัตราดอกเบี้ย<br>(ร้อยละต่อปี) | มูลค่าที่ตราไว้<br>(บาท) | มูลค่าที่ตราไว้<br>(บาท) | ร้อยละของ<br>มูลค่าเงินลงทุน<br>(ร้อยละ) |
| เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม |                   |                                |                          |                          |  |
| ผ่านกำไรหรือขาดทุน (หมายเหตุข้อ 7) |                   |                                |                          |                          |  |
| เงินฝากประจำ                       |                   |                                |                          |                          |  |
| ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย              |                   |                                |                          |                          |  |
| จำกัด (มหาชน)                      | 10 มีนาคม 2566    | 0.55                           | -                        | 70,000,000               | 1.40                                     |
| พันธบัตร                           |                   |                                |                          |                          |  |
| พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย        |                   |                                |                          |                          |  |
| งวดที่ 1/364/65                    | 5 มกราคม 2566     | -                              | -                        | 40,000,000               | 0.80                                     |
| พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย        |                   |                                |                          |                          |  |
| งวดที่ 2/364/65                    | 2 กุมภาพันธ์ 2566 | -                              | -                        | 52,000,000               | 1.04                                     |
| พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย        |                   |                                |                          |                          |  |
| งวดที่ 3/364/66                    | 7 มีนาคม 2567     | -                              | 30,000,000               | 29,889,205               | 0.68                                     |
| พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย        |                   |                                |                          |                          |  |
| งวดที่ 5/364/66                    | 9 พฤษภาคม 2567    | -                              | 78,000,000               | 77,387,166               | 1.75                                     |
| พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย        |                   |                                |                          |                          |  |
| งวดที่ 8/364/66                    | 1 สิงหาคม 2567    | -                              | 40,000,000               | 39,465,319               | 0.89                                     |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ  
แบบระกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

| ประเภทเงินลงทุน/<br>ผู้ออกตราสาร      | วันครบกำหนด        | อัตราดอกเบี้ย<br>(ร้อยละต่อปี) | 31 ธันวาคม 2566          |  | 31 ธันวาคม 2565                      |  |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------------------|--------------------------|--|--------------------------------------|--|
|                                       |                    |                                | มูลค่าที่ตราไว้<br>(บาท) | ร้อยละของ<br>มูลค่าเงินลงทุน<br>(ร้อยละ) | เงินต้น/<br>มูลค่าที่ตราไว้<br>(บาท) | ร้อยละของ<br>มูลค่าเงินลงทุน<br>(ร้อยละ) |
| เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม    |                    |                                |                          |  |                                      |  |
| ผ่านกำไรหรือขาดทุน (หมายเหตุข้อ 7)    |                    |                                |                          |  |                                      |  |
| ตัวเงินค้ำ                            |                    |                                |                          |  |                                      |  |
| ตัวเงินค้ำถึง งวดที่ 20/182/65        | 4 มกราคม 2566      | -                              | -                        | -  | 25,000,000                           | 0.50                                     |
| ตัวเงินค้ำถึง งวดที่ 23/182/65        | 15 กุมภาพันธ์ 2566 | -                              | -                        | -  | 50,000,000                           | 1.00                                     |
| ตัวเงินค้ำถึง งวดที่ 3/182/66         | 10 พฤษภาคม 2566    | -                              | -                        | -  | 20,000,000                           | 0.40                                     |
| ตัวเงินค้ำถึง งวดที่ 4/182/66         | 24 พฤษภาคม 2566    | -                              | -                        | -  | 20,000,000                           | 0.40                                     |
| ตัวเงินค้ำถึง งวดที่ 25/182/66        | 13 มีนาคม 2567     | -                              | 38,000,000               | 37,844,382                               | -                                    | -  |
| รวมเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม |                    |                                |                          |  |                                      |  |
| ผ่านกำไรหรือขาดทุน                    |                    |                                | 186,000,000              | 184,586,072                              | 277,000,000                          | 5.54                                     |
| รวมเงินลงทุน                          |                    |                                | 4,775,151,610            | 4,426,754,733                            | 4,864,341,660                        | 100.00                                   |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

|  |       | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ |                    |
|--|-------|-----------------------|--------------------|
|  |       | 31 ธันวาคม            |                    |
|  |       | 2566                  | 2565               |
|  |       | (บาท)                 |                    |
|  |       | หมายเหตุ              |                    |
| <b>รายได้</b>  | 5     |                       |                    |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ                                  | 16    | 604,346,639           | 593,305,699        |
| รายได้ดอกเบี้ย   |       | 3,130,843             | 786,816            |
| รายได้อื่น   |       | 10,508,510            | 11,213,973         |
| <b>รวมรายได้</b>   |       | <b>617,985,992</b>    | <b>605,306,488</b> |
| <b>ค่าใช้จ่าย</b>  |       |                       |                    |
| ค่าธรรมเนียมการจัดการ                                      | 5, 13 | 13,247,410            | 13,769,319         |
| ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์                              | 5, 13 | 8,600,653             | 8,872,046          |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน                                     | 13    | 1,215,530             | 1,177,523          |
| ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์                          | 5, 13 | 55,667,910            | 53,872,931         |
| ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ  |       | 1,586,100             | 1,556,155          |
| ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย                          | 9     | 52,232                | 529,575            |
| ต้นทุนการเช่าและบริการ                                     | 5     | 153,360,308           | 141,944,769        |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร                                      |       | 2,444,415             | 11,741,393         |
| ต้นทุนทางการเงิน   | 5     | 48,309,376            | 38,819,381         |
| <b>รวมค่าใช้จ่าย</b>                                       |       | <b>284,483,934</b>    | <b>272,283,092</b> |
| <b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>                                |       | <b>333,502,058</b>    | <b>333,023,396</b> |
| <b>รายการ (ขาดทุน) กำไรสุทธิจากเงินลงทุน</b>               |       |                       |                    |
| รายการ (ขาดทุน) กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม |       |                       |                    |
| ของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์                  | 6     | (481,999,001)         | 83,799,910         |
| รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม           |       |                       |                    |
| ของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน    | 7     | 6,828                 | 14,477             |
| <b>รวมรายการ (ขาดทุน) กำไรสุทธิจากเงินลงทุน</b>            |       | <b>(481,992,173)</b>  | <b>83,814,387</b>  |
| <b>การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b> |       | <b>(148,490,115)</b>  | <b>416,837,783</b> |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

|   |          | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ |               |
|---|----------|-----------------------|---------------|
|   |          | 31 ธันวาคม            |               |
|   | หมายเหตุ | 2566                  | 2565          |
|   |          | (บาท)                 |               |
| การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี  |          |                       |               |
| กำไรจากการลงทุนสุทธิ  |          | 333,502,058           | 333,023,396   |
| รายการ (ขาดทุน) กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม      |          |                       |               |
| ของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์                       | 6        | (481,999,001)         | 83,799,910    |
| รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม                |          |                       |               |
| ของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน         | 7        | 6,828                 | 14,477        |
| การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี |          | (148,490,115)         | 416,837,783   |
| การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์                           | 14       | (226,522,546)         | (266,546,814) |
| การคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์                                   | 11       | (38,724,000)          | -             |
| การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี                  |          | (413,736,661)         | 150,290,969   |
| สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 1 มกราคม                                |          | 4,078,933,054         | 3,928,642,085 |
| สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม                              |          | 3,665,196,393         | 4,078,933,054 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ  
งบกระแสเงินสด

|   | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ |               |
|---|-----------------------|---------------|
|   | 31 ธันวาคม            |               |
| หมายเหตุ  | 2566                  | 2565          |
|   | (บาท)                 |               |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน  |                       |               |
| การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน   | (148,490,115)         | 416,837,783   |
| ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน |                       |               |
| เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์   | (14,045,193)          | (3,963,916)   |
| การซื้อเงินลงทุน  | 7 (539,553,154)       | (642,017,215) |
| การจำหน่ายเงินลงทุน   | 7 634,000,000         | 574,054,665   |
| การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี  | 9 52,232              | 529,575       |
| การตัดจำหน่ายส่วนค่าจากเงินลงทุนในพันธบัตร  | 7 (2,296,276)         | (730,382)     |
| การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ  | (103,939,567)         | (10,044,105)  |
| การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ   | (1,287,774)           | 9,250,861     |
| การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำ   | (1,309,500)           | -             |
| การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในสินทรัพย์อื่น   | 8,268,909             | (3,121,273)   |
| การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้การค้า  | 4,753,594             | 7,049,944     |
| การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย   | 2,219,205             | (24,856,293)  |
| การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า  | (21,094,076)          | 2,153,190     |
| การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ   | (1,195,074)           | 23,956,205    |
| การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น   | 5,744,656             | 157,649       |
| ดอกเบี้ยรับ   | (834,567)             | (786,816)     |
| รับดอกเบี้ย   | 900,262               | 769,045       |
| ต้นทุนทางการเงิน  | 48,309,376            | 38,819,381    |
| รายการขาดทุน (กำไร) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม  |                       |               |
| ของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์   | 6 481,999,001         | (83,799,910)  |
| รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม  |                       |               |
| ของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน   | 7 (6,828)             | (14,477)      |
| เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน   | 352,195,111           | 304,243,911   |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ  
งบกระแสเงินสด (ต่อ)

|   |      | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ |                      |
|---|------|-----------------------|----------------------|
|   |      | 31 ธันวาคม            |                      |
| หมายเหตุ  | 2566 | 2565                  |                      |
| (บาท)   |      |                       |                      |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>                                       |      |                       |                      |
| จ่ายดอกเบี้ย  |      | (45,078,217)          | (38,557,956)         |
| เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาว   | 10   | (50,600,000)          | (50,600,000)         |
| การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์  | 14   | (226,522,546)         | (266,546,814)        |
| การคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์  | 11   | (38,724,000)          | -                    |
| เงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน   |      | <u>(360,924,763)</u>  | <u>(355,704,770)</u> |
| <b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ</b>                              |      |                       |                      |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม                            |      | 121,701,480           | 173,162,339          |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม                          | 8    | <u>112,971,828</u>    | <u>121,701,480</u>   |
| <b>ข้อมูลงบกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม</b>                                  |      |                       |                      |
| รายละเอียดเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อมาในระหว่างปีมีดังนี้ |      |                       |                      |
| เงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นระหว่างปี                     | 6    | 1,809,950             | 9,331,873            |
| บวก (หัก) การเปลี่ยนแปลงในเจ้าหนี้ค่าซื้อเงินลงทุน                          |      |                       |                      |
| ในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์  |      | 12,235,243            | (5,367,957)          |
| เงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ที่จ่ายเป็นเงินสด                      |      | <u>14,045,193</u>     | <u>3,963,916</u>     |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

| หมายเหตุ | สารบัญ   |
|----------|--|
| 1        | ข้อมูลทั่วไป   |
| 2        | เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน                                   |
| 3        | นโยบายการบัญชีที่สำคัญ                                   |
| 4        | ความเสี่ยงทางการเงิน                                     |
| 5        | บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน                          |
| 6        | เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม  |
| 7        | เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน     |
| 8        | เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด                           |
| 9        | ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี                                  |
| 10       | เงินกู้ยืมระยะยาว  |
| 11       | ส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์                             |
| 12       | กำไรสะสม   |
| 13       | ค่าใช้จ่าย   |
| 14       | การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์                |
| 15       | ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน                       |
| 16       | ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้                        |
| 17       | ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน |
| 18       | ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน          |
| 19       | เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน                        |

๙

# ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2567

### 1 ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พระราชบัญญัติฯ”) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 ระหว่างบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ โดยมีบริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 โดยเป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับโอนหน่วยทรัสต์และไม่มีกำหนดอายุโครงการ มีวัตถุประสงค์เพื่อระดมทุนจากนักลงทุนและนำเงินที่ได้ไปลงทุนในสินทรัพย์หลักของกองทรัสต์ โดยนำออกให้เช่าและ/หรือให้เช่าช่วง โดยลงทุนใน 2 โครงการ ดังต่อไปนี้

#### 1.1 โครงการทู ทาวเวอร์ 1 ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีดังนี้

|  |  |
|--|--|
| ที่ตั้ง                                | เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง<br>กรุงเทพมหานคร 10310  |
| เจ้าของกรรมสิทธิ์                      | ที่ดินและอาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์<br>จำกัด และบริหารจัดการโดยบริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด  |
| พื้นที่รวม (Gross floor area)          | 63,615 ตารางเมตร   |
| พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net leasable area) | 37,315 ตารางเมตร (เมื่อเริ่มโครงการ)   |
| ลักษณะการลงทุน                         | 1. สิทธิการเช่าที่ดิน (ทั้งหมด)<br>2. สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (ทั้งหมด) ซึ่งตั้งอยู่บน<br>ที่ดินข้างต้น<br>3. กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ |
| ระยะเวลาการลงทุน                       | 30 ปี (สิ้นสุดวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2591)  |

# ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

### 1.2 โครงการทรู ทาวเวอร์ 2 ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีดังนี้

|  |  |
|--|--|
| ที่ตั้ง                                | เลขที่ 1252, 1252/1 - 1252/3 ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง<br>เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250   |
| เจ้าของกรรมสิทธิ์                      | ที่ดินและอาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ทรู พรอพเพอร์ตี้ส์<br>จำกัด และบริหารจัดการโดยบริษัท ทรู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด  |
| พื้นที่รวม (Gross floor area)          | 41,417 ตารางเมตร   |
| พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net leasable area) | 25,072 ตารางเมตร (เมื่อเริ่มโครงการ)   |
| ลักษณะการลงทุน                         | 1. สิทธิการเช่าที่ดิน (ทั้งหมด)<br>2. สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (ทั้งหมด) ซึ่งตั้งอยู่บน<br>ที่ดินข้างต้น<br>3. กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ |
| ระยะเวลาการลงทุน                       | 30 ปี (สิ้นสุดวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2591)  |

เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2561 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561 เป็นต้นไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัท ทรู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 15.18 (2565: ร้อยละ 15.18) ซึ่งบริษัทเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายเงินปันผล ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

## 2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (“สมาคม”) กำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในกรณีเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ต้องถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) งบการเงินนี้นำเสนอเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทรัสต์



## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องใช้วิจารณญาณ การประมาณการ และข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริง อาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินซึ่งเปิดเผยในหมายเหตุ แต่ละข้อจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

### 3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

#### (ก) เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า ทั้งนี้ ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงาน

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนรวมต้นทุนการทำรายการและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน”

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ราคายุติธรรมกำหนดจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กองทรัสต์จัดให้มีการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยทุก ๆ 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้มา หรือวันที่ประเมินราคาทรัพย์สินครั้งล่าสุดหรือวันที่จำหน่ายทรัพย์สิน หรือเมื่อมีข้อบ่งชี้การด้อยค่า และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด กองทรัสต์จะไม่แต่งตั้งผู้ประเมินราคารายเดียวกันให้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินติดต่อกันเกินสองครั้ง

ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน”

#### (ข) เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อกองทรัสต์เป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของตราสารนั้นด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของเงินลงทุนบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่ารวมถึงรายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

#### การตัดรายการออกจากบัญชี

กองทรัสต์ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงินได้ถูกโอนหรือในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในสินทรัพย์ทางการเงิน

#### การหักกลบ

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะหักกลบกันเพื่อรายงานในงบแสดงฐานะการเงินด้วยจำนวนสุทธิก็ต่อเมื่อกองทรัสต์มีสิทธิบังคับใช้ตามกฎหมายในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้และตั้งใจที่จะชำระด้วยจำนวนเงินสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

#### (ค) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในงบกระแสเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสดและยอดเงินฝากสถาบันการเงิน

#### (ง) ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

กองทรัสต์ประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสัญญา ซึ่งประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองเพื่อหาอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการจัดกลุ่มลูกหนี้สัญญาเช่าตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้นั้น ๆ ตลอดจนการประเมินทั้งข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สถานการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน กองทรัสต์ตัดรายการลูกหนี้สัญญาเช่าตามที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 3 (ข)

รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงาน แสดงไว้เป็น “รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน” ภายใต้บัญชี “ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(จ) ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ

ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับคือ รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ได้ออกใบแจ้งหนี้เรียกเก็บจากลูกค้าแสดงในราคาทุนบวกกำไรที่รับรู้จนถึงวันที่รายงานหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

(ฉ) ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียประกอบด้วยต้นทุนในการออกและการได้มาซึ่งตราสารทุนของกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นได้แก่ รายจ่ายในการรับประกันการจัดจำหน่าย ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และรายจ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกส่วนได้เสีย

(ช) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นแสดงในราคาทุน

(ซ) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าหมายถึง จำนวนตามใบแจ้งหนี้ที่เรียกเก็บจากลูกค้าในส่วนที่เกินกว่ารายได้ที่รับรู้ และจำนวนเงินที่รับล่วงหน้าสำหรับงานของลูกค้าในส่วนที่กองทรัสต์ยังไม่ได้เริ่มให้บริการตามเงื่อนไขในสัญญา ซึ่งได้แสดงไว้ในราคาทุน

(ณ) ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้เมื่อกองทรัสต์มีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันจากการอนุमानที่เกิดขึ้นในปัจจุบันอันเป็นผลมาจากเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นในอดีตซึ่งสามารถประมาณจำนวนเงินภาระผูกพันได้อย่างน่าเชื่อถือและมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระผูกพันดังกล่าว ประมาณการหนี้สินประมาณโดยวิธีการประมาณการที่ดีที่สุด

(ด) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

## ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

#### (ก) การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมคือราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจ่ายชำระเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่าในตลาดหลัก หรือตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุด (หากไม่มีตลาดหลัก) ที่กองทริสต์สามารถเข้าถึงได้ในวันดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสะท้อนผลกระทบของความเสี่ยงที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของภาระผูกพัน

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กองทริสต์ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้โดยตรงหรือโดยอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น นอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
- ข้อมูลระดับ 3 ข้อมูลที่ใช้เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น

กองทริสต์รับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

หากสินทรัพย์หรือหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมมีราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขาย กองทริสต์วัดมูลค่าสินทรัพย์และสถานะการเป็นสินทรัพย์ด้วยราคาเสนอซื้อ และวัดมูลค่าหนี้สินและสถานะการเป็นหนี้สินด้วยราคาเสนอขาย

หลักฐานที่ดีที่สุดสำหรับมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกคือราคาของการทำรายการ เช่น มูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนที่ให้หรือได้รับ หากกองทริสต์พิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแตกต่างจากราคาของการทำรายการ ทำให้เครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมปรับด้วยผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกและราคาของการทำรายการและรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที เว้นแต่มูลค่ายุติธรรมที่ได้มาถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับ 3 ผลต่างดังกล่าวจะรับรู้เป็นรายการรอตัดบัญชีซึ่งจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยเกณฑ์ที่เหมาะสมตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินหรือจนกว่ามูลค่ายุติธรรมมีการโอนเปลี่ยนลำดับชั้นหรือเมื่อรายการดังกล่าวสิ้นสุดลง

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

#### (ก) รายได้

##### รายได้ค่าเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กองทรัสต์จะปันส่วนสิ่งตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กองทรัสต์พิจารณาจัดประเภทสัญญาเช่าที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาไม่เข้าเงื่อนไขดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

กองทรัสต์รับรู้ค่าเช่ารับจากสัญญาเช่าดำเนินงานในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และแสดงเป็นส่วนหนึ่งของ ‘รายได้ค่าเช่า’ ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า

##### รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในบริการด้วยจำนวนเงินตามอัตราที่ระบุในสัญญารายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงเวลานึงเมื่อได้ให้บริการ ต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงาน แสดงไว้เป็น “รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน” ภายใต้บัญชี “ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

##### รายได้อื่น

รายได้อื่นรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

#### (ข) ดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่าย อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจะนำมาใช้กับมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ (เมื่อสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิต) หรือราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(ก) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

(ข) ภาษีเงินได้

กองทรัสต์นี้เป็นกองทรัสต์ที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงิน

(ค) การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์บันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

(ด) บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกองทรัสต์ หรือบุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกองทรัสต์ หรือกองทรัสต์มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น

(จ) ส่วนงานดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานของส่วนงานที่รายงานต่อผู้จัดการกองทรัสต์ (ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของกองทรัสต์) จะแสดงถึงรายการที่เกิดขึ้นจากส่วนงานดำเนินงานนั้นโดยตรง

# ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

### 4 ความเสี่ยงทางการเงิน

#### ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกองทรัสต์ หากลูกค้ำหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือทางการเงินไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดจากลูกหนี้ที่เป็นลูกค้ำและเงินลงทุนในตราสารหนี้ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

กองทรัสต์ได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ กองทรัสต์ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ เนื่องจากกองทรัสต์มีลูกค้ำจำนวนมากและอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทรัสต์มีกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้ำของกองทรัสต์เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ณ วันที่รายงานไม่พบว่ามีความเสี่ยงจากสินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ ความเสี่ยงสูงสุดทางด้านสินเชื่อแสดงไว้ในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินแต่ละรายการในงบแสดงฐานะการเงิน

#### ลูกหนี้รายได้อำนาจและบริการค้ำรับ

ความเสี่ยงด้านเครดิตของกองทรัสต์ได้รับอิทธิพลมาจากลักษณะเฉพาะตัวของลูกค้ำแต่ละราย อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาถึงปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งอาจส่งผลต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้ำ ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงของการผิดนัดชำระซึ่งเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรม

กองทรัสต์จำกัดความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกหนี้ด้วยการกำหนดระยะเวลาการจ่ายชำระ และมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้ำอย่างสม่ำเสมอ กองทรัสต์พิจารณาการต่อค้ำทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับลูกหนี้แต่ละรายและสะท้อนผลแตกต่างระหว่างสถานะเศรษฐกิจในอดีตที่ผ่านมา สถานะเศรษฐกิจในปัจจุบันและมุมมองของกองทรัสต์ที่มีต่อสถานะเศรษฐกิจตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของลูกหนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ตารางที่แสดงไว้ด้านล่างให้ข้อมูลเกี่ยวกับฐานะเปิดต่อความเสี่ยงด้านเครดิตและผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

|   | ลูกหนี้การค้า<br>กิจการอื่น | ลูกหนี้การค้า<br>กิจการที่<br>เกี่ยวข้องกัน<br>(หมายเหตุ 5)<br>(พันบาท) | มูลค่ารวม<br>ตามบัญชี |
|---|-----------------------------|---|-----------------------|
| <b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566</b>                   |                             |   |                       |
| ภายในกำหนดระยะเวลาการรับชำระหนี้                  | 289                         | 20,018  | 20,307                |
| เกินกำหนดระยะเวลาการรับชำระหนี้                   |                             |   |                       |
| น้อยกว่า 3 เดือน                                  | 2,764                       | 34,973  | 37,737                |
| 3 - 6 เดือน                                       | -                           | 27,755  | 27,755                |
| 6 - 12 เดือน                                      | -                           | 35,164  | 35,164                |
| <b>รวม</b>  | <b>3,053</b>                | <b>117,910</b>  | <b>120,963</b>        |
| รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน             | -                           | 7,831   | 7,831                 |
|   | <b>3,053</b>                | <b>125,741</b>  | <b>128,794</b>        |
| หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | -                           | -   | -                     |
| <b>สุทธิ</b>                                      | <b>3,053</b>                | <b>125,741</b>  | <b>128,794</b>        |
| <b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565</b>                   |                             |   |                       |
| ภายในกำหนดระยะเวลาการรับชำระหนี้                  | 176                         | 4,981   | 5,157                 |
| เกินกำหนดระยะเวลาการรับชำระหนี้                   |                             |   |                       |
| น้อยกว่า 3 เดือน                                  | 4                           | 6,285   | 6,289                 |
| 3 - 6 เดือน                                       | -                           | 2,405   | 2,405                 |
| 6 - 12 เดือน                                      | -                           | 2,361   | 2,361                 |
| <b>รวม</b>  | <b>180</b>                  | <b>16,032</b>   | <b>16,212</b>         |
| รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน             | -                           | 8,642   | 8,642                 |
|   | <b>180</b>                  | <b>24,674</b>   | <b>24,854</b>         |
| หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | -                           | -   | -                     |
| <b>สุทธิ</b>                                      | <b>180</b>                  | <b>24,674</b>   | <b>24,854</b>         |



## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการข้างรับของกองทรัสต์มีระยะเวลาตั้งแต่ 30 วัน ถึง 45 วัน

#### ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ตารางต่อไปนี้เป็นแสดงระยะเวลาการครบกำหนดคงเหลือตามสัญญาของเงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่รายงาน โดยจำนวนเงินเป็นจำนวนขั้นต้นซึ่งไม่ได้คิดลด รวมดอกเบี้ยตามสัญญาและไม่รวมผลกระทบหากหักกลับตามสัญญา

| กระแสเงินสดตามสัญญา ณ วันที่ 31 ธันวาคม | 2566           | 2565             |
|---|----------------|------------------|
|   | (พันบาท)       |                  |
| ภายใน 1 ปี หรือน้อยกว่า                 | 87,399         | 89,648           |
| มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 2 ปี            | 84,942         | 87,399           |
| มากกว่า 2 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี            | 781,659        | 247,767          |
| มากกว่า 5 ปี                            | -              | 618,834          |
| รวม                                     | <u>954,000</u> | <u>1,043,648</u> |

#### ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทรัสต์ไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

#### ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีเงินลงทุนในตราสารหนี้ ซึ่งผลตอบแทนของเงินลงทุนดังกล่าวขึ้นอยู่กับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การเมือง สถานการณ์ตลาดเงินและตลาดทุน ซึ่งสถานการณ์ดังกล่าวอาจมีผลกระทบทางด้านบวกหรือด้านลบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกตราสาร ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทธุรกิจของผู้ออกตราสารว่ามีความสัมพันธ์กับความผันผวนของตลาดมากน้อยเพียงใดอันอาจทำให้ราคาของตราสารเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

#### ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยตลาดซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทรัสต์ เนื่องจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดและเงินกู้ยืมระยะยาว (ดูหมายเหตุ ข้อ 8 และข้อ 10) บางส่วนมีอัตราดอกเบี้ยผันแปรทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

2566

2565

(พันบาท)

เครื่องมือทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปร

สินทรัพย์ทางการเงิน

107,255

112,415

หนี้สินทางการเงิน

(818,800)

(869,400)

ยอดบัญชีในงบแสดงฐานะการเงินที่มีความเสี่ยง

(711,545)

(756,985)

สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย

-

-

ยอดความเสี่ยงคงเหลือสุทธิ

(711,545)

(756,985)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวในกระแสเงินสดของเครื่องมือที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปร

การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยที่ 1% ซึ่งเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยตั้งอยู่บนข้อสมมติที่ว่าตัวแปรอื่นมีค่าคงที่

2566

2565

อัตราดอกเบี้ย

อัตราดอกเบี้ย

อัตราดอกเบี้ย

อัตราดอกเบี้ย

ผลกระทบต่อกำไรหรือขาดทุน

เพิ่มขึ้น 1%

ลดลง 1%

เพิ่มขึ้น 1%

ลดลง 1%

(พันบาท)

เครื่องมือทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปร

(7,711)

7,715

(7,470)

8,689

นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจตามปกติจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยและจากการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญาของคู่สัญญา กองทรัสต์ไม่มีการถือหรือออกตราสารอนุพันธ์เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

การจัดการความเสี่ยงเป็นส่วนที่สำคัญของธุรกิจของกองทรัสต์ กองทรัสต์มีระบบในการควบคุมให้มีความสมดุลของระดับความเสี่ยงให้เป็นที่ยอมรับได้ โดยพิจารณาระหว่างต้นทุนที่เกิดจากความเสี่ยงและต้นทุนของการจัดการความเสี่ยง ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการควบคุมกระบวนการจัดการความเสี่ยงของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่องเพื่อให้มั่นใจว่ามีความสมดุลระหว่างความเสี่ยงและการควบคุมความเสี่ยง

# ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

### 5 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกันที่มีรายการระหว่างกันที่มีนัยสำคัญกับกองทรัสต์ในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

| ชื่อกิจการ  | ประเทศ<br>ที่ตั้ง | ลักษณะความสัมพันธ์  | ลักษณะธุรกรรม  |
|---|-------------------|---|--|
| บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด                        | ไทย               | เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์<br>เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่<br>ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ<br>15.18 ของหน่วยทรัสต์ที่ออก<br>และชำระแล้ว | ทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์<br>ประเภทที่ดิน อาคารและ<br>สิ่งปลูกสร้าง (หมายเหตุ 6)<br>รับค่าธรรมเนียมบริหาร<br>อสังหาริมทรัพย์จาก<br>กองทรัสต์<br>ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ<br>รับค่าธรรมเนียมการจัดการ<br>จากกองทรัสต์ |
| บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุนรวม<br>บวหลวง จำกัด      | ไทย               | เป็นผู้จัดการกองทรัสต์  | รับค่าธรรมเนียมการจัดการ<br>จากกองทรัสต์   |
| บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน<br>กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) | ไทย               | เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์   | รับค่าธรรมเนียมผู้ดูแล<br>ผลประโยชน์จากกองทรัสต์   |
| ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)                           | ไทย               | เป็นบริษัทใหญ่ของผู้จัดการ<br>กองทรัสต์   | รับฝากเงิน<br>ให้กู้ยืมเงินแก่กองทรัสต์  |
| ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)                           | ไทย               | เป็นบริษัทใหญ่ของผู้ดูแล<br>ผลประโยชน์  | รับฝากเงิน   |
| บริษัท เครือเจริญโภคภัณฑ์ จำกัด                       | ไทย               | เป็นบริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด<br>ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์  | ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ  |
| บริษัท เอเชีย เอรา วัน จำกัด                          | ไทย               | เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร<br>อสังหาริมทรัพย์  | ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ  |
| บริษัท เบคเฮาส์ จำกัด                                 | ไทย               | เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร<br>อสังหาริมทรัพย์  | ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ  |
| บริษัท บีเอฟเคที (ประเทศไทย)<br>จำกัด                 | ไทย               | เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร<br>อสังหาริมทรัพย์  | ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ  |

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

| ชื่อกิจการ   | ประเทศ<br>ที่ตั้ง | ลักษณะความสัมพันธ์                               | ลักษณะธุรกรรม               |
|--|-------------------|--|-----------------------------|
| บริษัท เซฟแคร์ส โปรเจกต์ จำกัด                                 | ไทย               | เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร<br>อสังหาริมทรัพย์ | ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ |
| บริษัท ซินิเพล็กซ์ จำกัด                                       | ไทย               | เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร<br>อสังหาริมทรัพย์ | ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ |
| บริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน)                                | ไทย               | เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร<br>อสังหาริมทรัพย์ | ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ |
| บริษัท ซีพี ฟีเวอร์ ซิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์<br>คอร์ปอเรชั่น จำกัด | ไทย               | เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร<br>อสังหาริมทรัพย์ | ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ |
| บริษัท ซีพีเอฟ (ประเทศไทย) จำกัด<br>มหาชน                      | ไทย               | เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร<br>อสังหาริมทรัพย์ | ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ |
| บริษัท เอสเอ็ม ทู จำกัด  | ไทย               | เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร<br>อสังหาริมทรัพย์ | ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ |
| บริษัท ธนะ ดิจิตอล ไลฟ์ จำกัด                                  | ไทย               | เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร<br>อสังหาริมทรัพย์ | ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ |
| บริษัท ทู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)                           | ไทย               | เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร<br>อสังหาริมทรัพย์ | ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ |
| บริษัท ทู ดิจิตอล กรุ๊ป จำกัด                                  | ไทย               | เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร<br>อสังหาริมทรัพย์ | ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ |
| บริษัท ทู คิธทรีบิวชั่น แอนด์<br>เซลล์ จำกัด                   | ไทย               | เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร<br>อสังหาริมทรัพย์ | ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ |
| บริษัท ทู จีเอส จำกัด  | ไทย               | เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร<br>อสังหาริมทรัพย์ | ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ |
| บริษัท ทู อินเทอร์เนต<br>คอร์ปอเรชั่น จำกัด                    | ไทย               | เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร<br>อสังหาริมทรัพย์ | ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ |
| บริษัท ทู อินเทอร์เนต ดาต้า<br>เซ็นเตอร์ จำกัด                 | ไทย               | เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร<br>อสังหาริมทรัพย์ | ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ |
| บริษัท ทู ลิสซิ่ง จำกัด  | ไทย               | เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร<br>อสังหาริมทรัพย์ | ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ |

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

| ชื่อกิจการ   | ประเทศ<br>ที่ตั้ง | ลักษณะความสัมพันธ์            | ลักษณะธุรกรรม                                  |
|--|-------------------|-------------------------------|--|
| บริษัท ทู โลฟส์ไคส์รีเทล จำกัด                     | ไทย               | เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร | ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ<br>อสังหาริมทรัพย์ |
| บริษัท ทู มูฟ เอช ยูนิเวอร์แซล<br>คอมมิวนิตี จำกัด | ไทย               | เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร | ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ<br>อสังหาริมทรัพย์ |
| บริษัท ทู วิชั่น กรุ๊ป จำกัด                       | ไทย               | เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร | ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ<br>อสังหาริมทรัพย์ |
| บริษัท ทู โฟร์ยู สเตชั่น จำกัด                     | ไทย               | เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร | ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ<br>อสังหาริมทรัพย์ |
| บริษัท ไวร์เออ แอนด์ ไวร์เลส จำกัด                 | ไทย               | เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร | ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ<br>อสังหาริมทรัพย์ |
| บริษัท ซุปเปอร์เซฟเซอรัวิส จำกัด                   | ไทย               | เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร | ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ<br>อสังหาริมทรัพย์ |

รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

|   | 2566           | 2565           |
|---|----------------|----------------|
|   | (พันบาท)       |                |
| <b>รายได้</b>                                   |                |                |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ                       |                |                |
| บริษัท ทู มูฟ เอช ยูนิเวอร์แซล คอมมิวนิตี จำกัด | 171,516        | 94,461         |
| บริษัท ทู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)            | 125,842        | 185,710        |
| บริษัท ทู อินเทอร์เน็ต คอร์ปอเรชั่น จำกัด       | 93,726         | 119,048        |
| บริษัท ทู อินเทอร์เน็ต ดาต้า เซ็นเตอร์ จำกัด    | 42,025         | 40,861         |
| บริษัท ทู ดิสทริบิวชั่น แอนด์ เซลล์ จำกัด       | 24,278         | 25,712         |
| บริษัท ทู จีเอส จำกัด                           | 17,581         | 19,620         |
| บริษัท ทู วิชั่น กรุ๊ป จำกัด                    | 16,040         | 27,683         |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน                      | 78,540         | 78,080         |
| <b>รวม</b>                                      | <b>569,548</b> | <b>591,175</b> |

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

|  | 2566          | 2565          |
|--|---------------|---------------|
|  | (พันบาท)      |               |
| รายได้ดอกเบี้ย                                     |               |               |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน                         | <u>684</u>    | <u>212</u>    |
| รายได้อื่น   |               |               |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน                         | <u>9,657</u>  | <u>9,173</u>  |
| ค่าใช้จ่าย   |               |               |
| ค่าธรรมเนียมการจัดการ                              |               |               |
| บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด       | <u>13,247</u> | <u>13,769</u> |
| ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์                      |               |               |
| บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) | <u>8,601</u>  | <u>8,872</u>  |
| ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์                  |               |               |
| บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด                     | <u>55,668</u> | <u>53,873</u> |
| ต้นทุนทางการเงิน                                   |               |               |
| ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)                        | <u>48,309</u> | <u>38,819</u> |

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังนี้

|                             | 2566           | 2565           |
|-----------------------------|----------------|----------------|
|                             | (พันบาท)       |                |
| เงินฝากสถาบันการเงิน        |                |                |
| ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) | 95,965         | 96,109         |
| ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) | 11,278         | 16,852         |
| รวม                         | <u>107,243</u> | <u>112,961</u> |

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

|   | 2566           | 2565          |
|---|----------------|---------------|
|   | (พันบาท)       |               |
| <b>ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ</b>         |                |               |
| ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ                       |                |               |
| บริษัท ทู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)                | 33,074         | 859           |
| บริษัท ทู อินเทอร์เน็ต คอร์ปอเรชั่น จำกัด           | 19,128         | 2,783         |
| บริษัท ทู มูฟ เอช ยูนิเวอร์แซล คอมมิวนิเคชั่น จำกัด | 12,208         | 1,704         |
| บริษัท ไวร์เออ แอนด์ ไวร์เลส จำกัด                  | 12,020         | 36            |
| บริษัท ทู วิชั่น กรุ๊ป จำกัด                        | 9,849          | 131           |
| บริษัท ทู ดิสทริบิวชั่น แอนด์ เซลล์ จำกัด           | 7,185          | 130           |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน                          | 24,446         | 10,389        |
|   | <b>117,910</b> | <b>16,032</b> |
| รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน               |                |               |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน                          | 7,831          | 8,642         |
|   | <b>7,831</b>   | <b>8,642</b>  |
| <b>รวม</b>  | <b>125,741</b> | <b>24,674</b> |
| <b>ลูกหนี้คอกเบี้ยค้างรับ</b>                       |                |               |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน                          | 8              | 6             |
| <b>ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า</b>                       |                |               |
| บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด                      | 4,518          | 13,074        |
| <b>เจ้าหนี้การค้า</b>                               |                |               |
| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน                              | 57             | 518           |
| <b>เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย</b>            |                |               |
| บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด        | 16,339         | 8,817         |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน                          | 2,096          | 2,211         |
| <b>รวม</b>  | <b>18,435</b>  | <b>11,028</b> |

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

|   | 2566         | 2565          |
|---|--------------|---------------|
|   | (พันบาท)     |               |
| <b>รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า</b>         |              |               |
| บริษัท ทู อินเทอร์เน็ต ดาต้า เซ็นเตอร์ จำกัด        | 1,996        | 181           |
| บริษัท เครือเจริญโภคภัณฑ์ จำกัด                     | 598          | 537           |
| บริษัท ทู มูฟ เอช ยูนิเวอร์แซล คอมมิวนิเคชั่น จำกัด | 149          | 6,172         |
| บริษัท ทู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)                | -            | 11,174        |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน                          | 175          | 7,291         |
| <b>รวม</b>  | <b>2,918</b> | <b>25,355</b> |

**เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ**

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| บริษัท ทู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)                | 44,843         | 44,843         |
| บริษัท ทู อินเทอร์เน็ต คอร์ปอเรชั่น จำกัด           | 20,832         | 21,597         |
| บริษัท ทู มูฟ เอช ยูนิเวอร์แซล คอมมิวนิเคชั่น จำกัด | 19,868         | 19,868         |
| บริษัท ทู วิชั่น กรุ๊ป จำกัด                        | 7,174          | 7,174          |
| บริษัท ทู อินเทอร์เน็ต ดาต้า เซ็นเตอร์ จำกัด        | 6,657          | 6,657          |
| บริษัท ทู ดิสทริบิวชั่น แอนด์ เซลล์ จำกัด           | 5,681          | 5,681          |
| บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด                      | 5,296          | 4,587          |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน                          | 19,503         | 20,528         |
| <b>รวม</b>  | <b>129,854</b> | <b>130,935</b> |

**เงินกู้ยืมระยะยาว**

|                             |         |         |
|-----------------------------|---------|---------|
| ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) | 818,800 | 869,400 |
|-----------------------------|---------|---------|

**สัญญาสำคัญที่ทำกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

กองทรัสต์ (“ผู้ให้เช่าช่วง”) ได้ลงนามในสัญญาเช่าช่วงพื้นที่ภายในอาคาร และสัญญาบริการพื้นที่กับบริษัทใหญ่ ในลำดับสูงสุดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกลุ่มบริษัทในเครือของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (“ผู้เช่าช่วง”) เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ เป็นระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี ทั้งนี้สัญญาสามารถต่ออายุสัญญาได้ไม่เกิน 3 ปี ตามเงื่อนไขของสัญญา ผู้เช่าช่วงต้องจ่ายค่าเช่ารายเดือนให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตลอดอายุสัญญา



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

6 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังนี้

|  | 2566                    | 2565                    |
|--|-------------------------|-------------------------|
|  | (พันบาท)                |                         |
| เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ - ราคาทุน                 |                         |                         |
| เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 1 มกราคม         | 4,587,342               | 4,578,010               |
| บวก เครื่องมือ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบเพิ่มขึ้นระหว่างปี | 1,810                   | 9,332                   |
| เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม       | <u>4,589,152</u>        | <u>4,587,342</u>        |
| (ขาดทุน) กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ           |                         |                         |
| เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์                           |                         |                         |
| กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ                    |                         |                         |
| เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 1 มกราคม         | 135,016                 | 51,216                  |
| (ขาดทุน) กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ           |                         |                         |
| เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี                  | (474,168)               | 92,442                  |
| หัก มูลค่าที่รวมในรายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน          | (7,831)                 | (8,642)                 |
|  | <u>(481,999)</u>        | <u>83,800</u>           |
| (ขาดทุน) กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ           |                         |                         |
| เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม       | <u>(346,983)</u>        | <u>135,016</u>          |
| เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม       | <u><u>4,242,169</u></u> | <u><u>4,722,358</u></u> |

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต ตามรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระที่ประเมินเมื่อวันที่ 25 กันยายน 2566 และถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมเป็นระดับ 3

#### ความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลที่

| ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ            | ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญและการวัดมูลค่ายุติธรรม           |
|---|--|
| • อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้  | มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) หาก              |
| (2566: ร้อยละ 0.00 - 3.25 และ 2565: ร้อยละ 3.25)    | • อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้สูงขึ้น (ลดลง) |
| • อัตราการครอบครองพื้นที่                           | • อัตราการครอบครองพื้นที่เพิ่มขึ้น (ลดลง) หรือ                   |
| (2566: ร้อยละ 75.85 - 98.00 และ 2565: ร้อยละ 98.00) | • อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้วต่ำลง (สูงขึ้น)              |
| • อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว                |  |
| (2566: ร้อยละ 9.75 และ 2565: ร้อยละ 9.50)           |  |

#### สัญญาเช่า

##### ในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยกำหนดระยะเวลาเช่าที่ยกเลิกไม่ได้เป็นระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี โดยการต่ออายุสัญญาเช่าในภายหลังจะมีการตกลงกับผู้เช่า สัญญาเช่าดังกล่าวกำหนดรายได้ค่าเช่าเป็นจำนวนคงที่

| ค่าเช่าที่จะได้รับจากสัญญาให้เช่าดำเนินงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม | 2566     | 2565    |
|--|----------|---------|
|  | (พันบาท) |         |
| ปีที่ 1  | 288,172  | 297,394 |
| ปีที่ 2  | 103,696  | 158,645 |
| ปีที่ 3  | 14,517   | 2,142   |
| รวม  | 406,385  | 458,181 |

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

7 เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังต่อไปนี้

|   | 2566           | 2565           |
|---|----------------|----------------|
|   | (พันบาท)       |                |
| ณ วันที่ 1 มกราคม   | 276,730        | 208,022        |
| เพิ่มขึ้น   | 539,553        | 642,018        |
| จำหน่าย   | (634,000)      | (574,055)      |
| ตัดจำหน่ายส่วนต่ำของเงินลงทุนในพันธบัตร   | 2,296          | 730            |
| กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน<br>ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน | 7              | 15             |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม   | <u>184,586</u> | <u>276,730</u> |

8 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

กองทรัสต์มีรายละเอียดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ดังต่อไปนี้

|                    | 31 ธันวาคม 2566 |               | 31 ธันวาคม 2565 |               |
|--------------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
|                    | จำนวนเงิน       | อัตราดอกเบี้ย | จำนวนเงิน       | อัตราดอกเบี้ย |
|                    | (พันบาท)        | (ร้อยละต่อปี) | (พันบาท)        | (ร้อยละต่อปี) |
| เงินสดในมือ        | 60              | -             | 619             | -             |
| เงินฝากกระแสรายวัน | 5,657           | -             | 8,667           | -             |
| เงินฝากออมทรัพย์   | 107,255         | 0.25 - 0.60   | 112,415         | 0.05 - 0.35   |
| รวม                | <u>112,972</u>  |               | <u>121,701</u>  |               |

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

9 ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี

รายการเคลื่อนไหวของค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังนี้

|                     | 2566     | 2565  |
|---------------------|----------|-------|
|                     | (พันบาท) |       |
| ณ วันที่ 1 มกราคม   | 52       | 582   |
| ตัดจำหน่าย          | (52)     | (530) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม | -        | 52    |

10 เงินกู้ยืมระยะยาว

เงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 จัดประเภทได้ดังนี้

|  | 2566     | 2565    |
|--|----------|---------|
|  | (พันบาท) |         |
| เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 50,600   | 50,600  |
| เงินกู้ยืมระยะยาว                            | 768,200  | 818,800 |
| รวม  | 818,800  | 869,400 |

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังนี้

|                     | 2566     | 2565     |
|---------------------|----------|----------|
|                     | (พันบาท) |          |
| ณ วันที่ 1 มกราคม   | 869,400  | 920,000  |
| ลดลง                | (50,600) | (50,600) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม | 818,800  | 869,400  |

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

เมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2561 กองทรัสต์ได้กู้ยืมเงินจากธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“ธนาคาร”) จำนวน 920.0 ล้านบาท มีกำหนดชำระคืนเงินต้นตามอายุของสัญญา เป็นระยะเวลา 10 ปี ซึ่งมีกำหนดชำระคืนเงินต้นในระหว่างปี 2565 ถึง 2571 โดยเงินกู้มีอัตราดอกเบี้ย MLR - 2 ถึง MLR - 1 ต่อปี (อัตราดอกเบี้ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566: ร้อยละ 6.10 ต่อปี และ 31 ธันวาคม 2565: ร้อยละ 4.85 ต่อปี) และชำระเงินต้นและดอกเบี้ยทุก 6 เดือน โดยมีหลักประกันการกู้ยืม ดังนี้

- 1) สิทธิการเช่าพื้นที่ในอาคารทูล ทาวเวอร์ 1
- 2) สิทธิในการรับเงินค่าเช่าทั้งหมดของโครงการ
- 3) ประกันภัยประเภทคุ้มครองความเสียหายทุกชนิด และประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) ในโครงการโดยระบุให้ธนาคารเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับผู้กู้

ภายใต้สัญญาเงินกู้ กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกิน 4 เท่า เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กองทรัสต์ไม่มีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังมิได้เบิกใช้

#### 11 ส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์

|  | 2566                        |                                     |           | 2565                        |                                     |           |
|--|-----------------------------|-------------------------------------|-----------|-----------------------------|-------------------------------------|-----------|
|  | มูลค่า<br>ต่อหน่วย<br>(บาท) | จำนวน<br>หน่วย<br>(พันหน่วย/พันบาท) | จำนวนเงิน | มูลค่า<br>ต่อหน่วย<br>(บาท) | จำนวน<br>หน่วย<br>(พันหน่วย/พันบาท) | จำนวนเงิน |
| <b>ทุนจดทะเบียนและทุนที่<br/>ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์</b> |                             |                                     |           |                             |                                     |           |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม  | 9.7107                      | 368,800                             | 3,581,306 | 9.8157                      | 368,800                             | 3,620,030 |
| หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 1 มกราคม                              | 9.8157                      | 368,800                             | 3,620,030 | 9.8157                      | 368,800                             | 3,620,030 |
| ลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์                                     | (0.1050)                    | -                                   | (38,724)  | -                           | -                                   | -         |
| หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม                            | 9.7107                      | 368,800                             | 3,581,306 | 9.8157                      | 368,800                             | 3,620,030 |

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ในการประชุมคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2566 คณะกรรมการได้มีมติลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.1050 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 38.7 ล้านบาท โดยได้จ่ายเงินจากการลดทุนชำระแล้วให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้วในเดือนธันวาคม 2566 การลดทุนชำระแล้วดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์

## 12 กำไรสะสม

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังนี้

|  | หมายเหตุ | 2566          | 2565           |
|--|----------|---------------|----------------|
|  |          | (พันบาท)      |                |
| ณ วันที่ 1 มกราคม                                    |          | 458,903       | 308,612        |
| บวก กำไรจากการลงทุนสิทธิ                             |          | 333,502       | 333,023        |
| (ขาดทุน) กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม  |          |               |                |
| ของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์            | 6        | (481,999)     | 83,800         |
| กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ        |          |               |                |
| เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน | 7        | 7             | 15             |
| หัก การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์            | 14       | (226,523)     | (266,547)      |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม                                  |          | <u>83,890</u> | <u>458,903</u> |

## 13 ค่าใช้จ่าย

### (ก) ค่าธรรมเนียมการจัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) แต่ไม่น้อยกว่า 8 ล้านบาทต่อปี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(ข) **ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์**

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) แต่ไม่น้อยกว่า 4 ล้านบาทต่อปี

(ค) **ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน**

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนคำนวณเป็นรายปีในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปี ของเงินทุนชำระแล้วของกองทรัสต์หรืออัตราอื่นใดที่นายทะเบียนกำหนด

(ง) **ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์**

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนภายใต้สัญญาการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

(1) **ค่าธรรมเนียมอัตราพื้นฐาน**

ไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้จากการดำเนินงานสำหรับแต่ละโครงการ

(2) **ค่าธรรมเนียมพิเศษ**

ไม่เกินร้อยละ 10 ของกำไรขั้นต้นจากอสังหาริมทรัพย์หลังปรับปรุง

(3) **ค่าธรรมเนียมการบริการการทำสัญญา**

ไม่เกิน 3 เดือนของรายได้ค่าเช่าพื้นที่ และ/ หรือค่าบริการพื้นที่ สำหรับการเช่าทำสัญญาใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเดิมเพื่อการเช่าหรือการให้บริการพื้นที่ รวมถึงการนำทรัพย์สินของกองทรัสต์จัดหาประโยชน์สำหรับกำหนดระยะเวลาตามสัญญา 3 ปี และแปรผันตามระยะเวลาของสัญญา

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

14 การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

| สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 |                    |                 |                         |                       |
|---------------------------------------|--------------------|-----------------|-------------------------|-----------------------|
| ผลการดำเนินงานสำหรับงวด               | วันที่อนุมัติ      | วันที่จ่าย      | มูลค่าต่อหน่วย<br>(บาท) | จำนวนเงิน<br>(พันบาท) |
| 1 ตุลาคม 2565 - 31 ธันวาคม 2565       | 24 กุมภาพันธ์ 2566 | 24 มีนาคม 2566  | 0.1771                  | 65,308                |
| 1 มกราคม 2566 - 31 มีนาคม 2566        | 12 พฤษภาคม 2566    | 9 มิถุนายน 2566 | 0.1807                  | 66,638                |
| 1 เมษายน 2566 - 30 มิถุนายน 2566      | 11 สิงหาคม 2566    | 8 กันยายน 2566  | 0.1807                  | 66,639                |
| 1 กรกฎาคม 2566 - 30 กันยายน 2566      | 14 พฤศจิกายน 2566  | 12 ธันวาคม 2566 | 0.0758                  | 27,938                |
|                                       |                    |                 |                         | <b>226,523</b>        |

| สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 |                    |                  |                         |                       |
|---------------------------------------|--------------------|------------------|-------------------------|-----------------------|
| ผลการดำเนินงานสำหรับงวด               | วันที่อนุมัติ      | วันที่จ่าย       | มูลค่าต่อหน่วย<br>(บาท) | จำนวนเงิน<br>(พันบาท) |
| 1 ตุลาคม 2564 - 31 ธันวาคม 2564       | 25 กุมภาพันธ์ 2565 | 25 มีนาคม 2565   | 0.1915                  | 70,621                |
| 1 มกราคม 2565 - 31 มีนาคม 2565        | 17 พฤษภาคม 2565    | 14 มิถุนายน 2565 | 0.1771                  | 65,306                |
| 1 เมษายน 2565 - 30 มิถุนายน 2565      | 11 สิงหาคม 2565    | 8 กันยายน 2565   | 0.1771                  | 65,309                |
| 1 กรกฎาคม 2565 - 30 กันยายน 2565      | 14 พฤศจิกายน 2565  | 13 ธันวาคม 2565  | 0.1771                  | 65,311                |
|                                       |                    |                  |                         | <b>266,547</b>        |



## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

#### 15 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากสถาบันการเงิน เป็นจำนวนเงินรวม 971.6 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 25.07 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (2565: จำนวนเงินรวม 295.5 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 7.37 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี)

#### 16 ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้

การดำเนินงานหลักของกองทรัสต์มาจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากธุรกิจหลักประเภทลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยที่กองทรัสต์มีส่วนงานทางภูมิศาสตร์เพียงส่วนงานเดียวเนื่องจากกองทรัสต์ดำเนินธุรกิจเฉพาะในประเทศไทยเท่านั้น

การจำแนกรายได้ จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า มีดังนี้

|                             | 2566           | 2565           |
|-----------------------------|----------------|----------------|
|                             | (ล้านบาท)      |                |
| ประเภทของรายได้             |                |                |
| รายได้ค่าบริการ             | 375,298        | 361,023        |
| รายได้รวม                   | <u>617,986</u> | <u>605,306</u> |
| จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้ |                |                |
| ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง           | <u>375,298</u> | <u>361,023</u> |

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

#### 17 ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

| มูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่า               | ระดับ 1 | ระดับ 2 | ระดับ 3   | รวม   |
|---|---------|---------|-----------|-------|
|   |         |         | (ล้านบาท) |       |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566                                |         |         |           |       |
| เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม | -       | -       | 4,242     | 4,242 |
| เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน    | -       | 185     | -         | 185   |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565                                |         |         |           |       |
| เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม | -       | -       | 4,722     | 4,722 |
| เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน    | -       | 277     | -         | 277   |

เครื่องมือทางการเงินซึ่งซื้อขายในตลาดที่ไม่ได้ถูกพิจารณาว่ามีสภาพคล่องแต่ถูกประเมินค่าจากราคาตลาดที่มีการอ้างอิงไว้อย่างชัดเจน การเสนอราคาซื้อขายโดยผู้ค้าหรือแหล่งกำหนดราคาที่เป็นทางเลือกซึ่งได้รับการสนับสนุนจากข้อมูลที่เกิดขึ้นได้จะถูกจัดอยู่ในระดับ 2 เครื่องมือการเงินเหล่านี้ประกอบด้วยตราสารหนี้ภาครัฐที่อยู่ในกลุ่มนำลงทุนและเงินฝากประจำ

เงินลงทุนที่ถูกจัดประเภทในระดับ 3 มีข้อมูลที่สำคัญที่ไม่สามารถสังเกตได้เนื่องจากการซื้อขายไม่บ่อยนัก วิธีการวัดมูลค่าและข้อสมมติสำคัญเปิดเผยในหมายเหตุข้อ 6

#### 18 ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

กองทรัสต์มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

#### 19 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2567 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เป็นประโยชน์ตอบแทนในอัตราหน่วยละ 0.227466 บาท เป็นจำนวนเงิน 83.89 ล้านบาท โดยมีกำหนดจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเดือน มีนาคม 2567



เลขที่ 175 อาคารสารคดีตึกวอเตอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และ ชั้น 26  
ถนนสารใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120  
โทรศัพท์: 0-2674-6488 โทรสาร: 0-2679-5955 [www.bblam.co.th](http://www.bblam.co.th)