

รายงาน ประจำปี

2567

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
บัวหลวง ออฟฟิศ

1 มกราคม – 31 ธันวาคม 2567

สารบัญ

	หน้า
1. สารจากผู้จัดการกองทรัสต์	1
2. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	2
3. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	13
4. ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์	17
5. ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์	22
6. ข้อมูลหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก	23
7. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาประโยชน์	29
8. โครงสร้างการจัดการ	43
9. ปัจจัยความเสี่ยง	77
10. การกำกับดูแลกองทรัสต์	84
11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	100
12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	101
13. ข้อพิพาททางกฎหมาย	109
14. ข้อมูลสำคัญอื่น	110
15. ความรับผิดชอบต่อสังคม	112
16. ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่กองทรัสต์ลงทุน	115
17. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	138
18. งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	140

ส่วนที่ 1 สารจากผู้จัดการกองทรัสต์

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ขอนำเสนอรายงานประจำปี 2567 สำหรับรอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ (“กองทรัสต์”) มายังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกท่าน

ในปี 2567 กองทรัสต์ได้เผชิญกับสถานการณ์ที่มีความท้าทายจากหลายปัจจัย โดยเฉพาะการแข่งขันที่เข้มข้นในตลาดอาคารสำนักงานให้เช่า อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปรับกลยุทธ์อย่างต่อเนื่องเพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของตลาดและพฤติกรรมของผู้เช่า พร้อมทั้งให้ความสำคัญกับการรักษาผู้เช่าเดิมควบคู่ไปกับการดึงดูดผู้เช่ารายใหม่เพื่อเสริมสร้างศักยภาพการเติบโตในระยะยาว

แม้ว่าจะมีความท้าทายจากปัจจัยภายนอก ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ยังคงมุ่งมั่นดำเนินงานภายใต้หลักธรรมาภิบาลและการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อรักษามูลค่าทรัพย์สินและสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงและยั่งยืนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

สุดท้ายนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ให้ความไว้วางใจและสนับสนุนกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง แม้จะมีความท้าทายในบางด้าน แต่เราจะยังคงดำเนินการบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์เติบโตและประสบความสำเร็จต่อไปในปี 2568 และในอนาคต

นายพรชิต พลอยกระจำ

กรรมการผู้จัดการ

Head of Real Estate & Infrastructure Investment

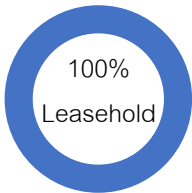
2. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

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	1,799.74 ล้านบาท	ราคาปิด	4.88 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	368,800,000 หน่วย	ทุนจดทะเบียน	3,401.55 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	3,358.47 ล้านบาท	NAV (ต่อหน่วย)	9.1064 บาท
ราคาพาร์	9.2233 บาทต่อหน่วย	วันที่ได้รับอนุมัติจัดตั้ง	7 กุมภาพันธ์ 2561
Price/NAV	0.54 เท่า	อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	23.1 ปี

สัดส่วนการลงทุน



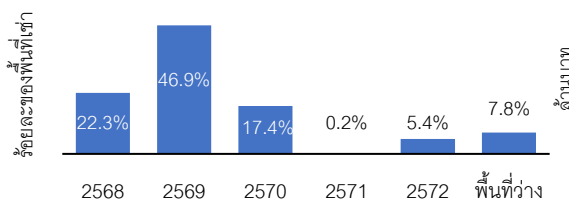
โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

สินทรัพย์รวม (ล้านบาท)	4,360.84	กำไรสะสม (ล้านบาท)	(43.08)
หนี้สินรวม (ล้านบาท)	1,002.37	สัดส่วนการกู้ยืม	17.62%
ส่วนทุน (ล้านบาท)	3,358.47	(% ของ Total Asset)	

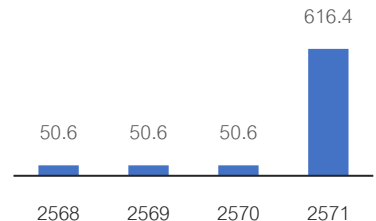
ประเภททรัพย์สิน (ตามมูลค่าประเมิน)



สัดส่วนสัญญาเช่าที่จะหมดอายุในแต่ละปี (WALE) = 1.81 ปี

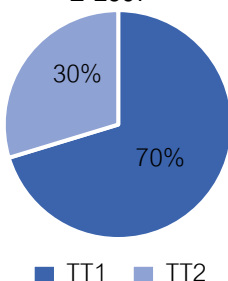


รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม



โครงสร้างรายได้

ปี 2567



ราคาประเมินทรัพย์สิน

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินด้วยวิธีพิจารณารายได้	ผู้ประเมิน
อาคาร ทูทาวเวอร์ 1 (TT1)	3,020.00 ล้านบาท	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
อาคาร ทูทาวเวอร์ 2 (TT2)	867.80 ล้านบาท	

หมายเหตุ : รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสามารถศึกษาเพิ่มเติมได้ที่

<https://www.bworkreit.com/th/investor-relations/financial-information/appraisal-report>

2. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ข้อมูลผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 12 มีนาคม 2568)

รายชื่อ	จำนวนหน่วย	สัดส่วน %
1. บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	56,000,000	15.18%
2. สำนักงานประกันสังคม	33,330,000	9.04%
3. ธนาคารออมสิน	18,896,500	5.12%
4. นาย วัฒนะ เสงเกียรติศักดิ์	17,577,300	4.77%
5. บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	14,416,600	3.91%

Foreign Limit	49.0%	Current Foreign Holding	0.48%
---------------	-------	-------------------------	-------

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยสามารถศึกษาเพิ่มเติมได้จากส่วนที่ 3 ข้อ 7.3 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

รายการ (บาทต่อหน่วย)	2561 – 2564	2565	2566	2567	ตั้งแต่ จัดตั้ง
เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน	2.79260	0.70840	0.66462	-	4.16562
เงินลงทุน	0.18430	-	0.10500	0.65520	0.94450
รวม	2.97690	0.70840	0.76962	0.65520	5.11012

ประมาณการผลตอบแทนของกองทรัสต์

สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ IRR ณ ราคาที่เข้าลงทุน	10 บาท/หน่วย	Payout Ratio 100%
- กระแสเงินสดคำนวณจากรายงานประเมินเมื่อวันที่	30/6/2567	Expected IRR = 7.96%
- ค่าใช้จ่ายระดับกองทรัสต์ตามสัญญาปีแรก (% ต่อรายได้รวม)	21.17%	
- สัดส่วนการกู้ยืม*	17.62%	Payout Ratio 90%
- สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้	MLR-1%	Expected IRR = 7.40%

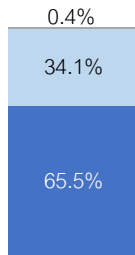
*เปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

สัดส่วนผู้เช่าแยกตามประเภทธุรกิจ* (ร้อยละของพื้นที่เช่าทั้งหมด)

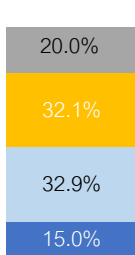
ประเภทธุรกิจ	สัดส่วนของพื้นที่เช่าทั้งหมด
เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร	54.9%
บริการ	11.2%
ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์	8.5%
ปิโตรเคมีและเคมีภัณฑ์	4.4%
สื่อและสิ่งพิมพ์	2.3%
อาหารและเครื่องดื่ม	2.2%
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	2.0%
จำหน่ายอุปกรณ์ไฟฟ้า	1.8%
จำหน่ายอุปกรณ์ IT	1.7%
อื่นๆ	3.2%
พื้นที่ว่าง	7.8%
รวม	100.0%

สัดส่วนผู้เช่าแยกตามกลุ่มบริษัท* (ร้อยละของพื้นที่โครงการ)

โครงการทู ทาวเวอร์ 1



โครงการทู ทาวเวอร์ 2

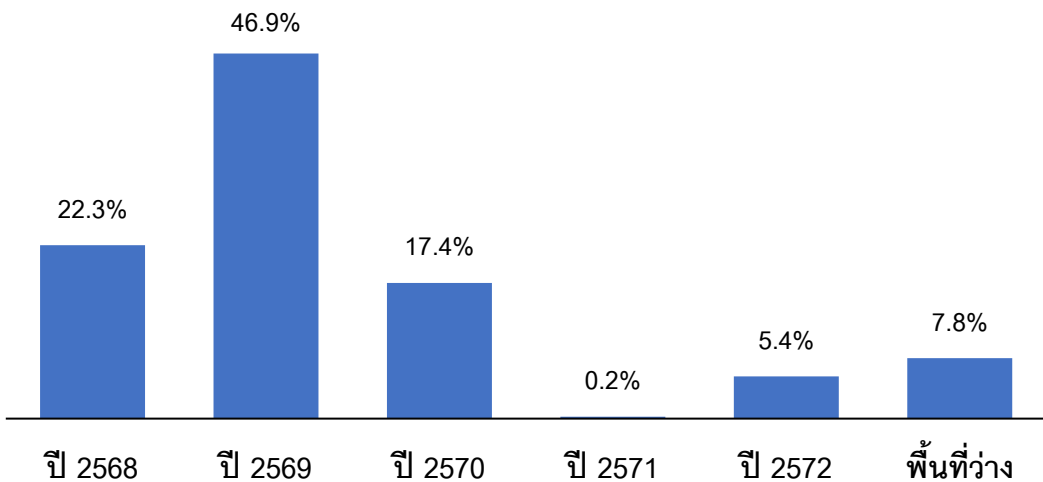


■ กลุ่ม A ■ กลุ่ม B ■ กลุ่ม C ■ กลุ่ม D

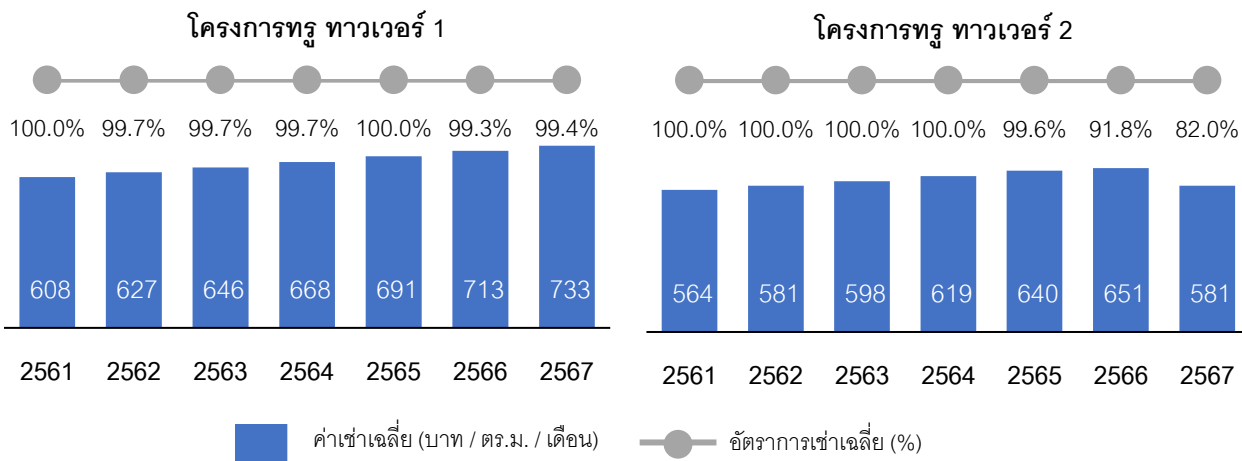
2. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

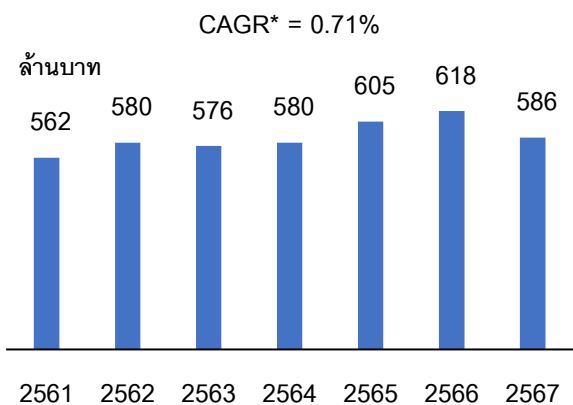
สัดส่วนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญา



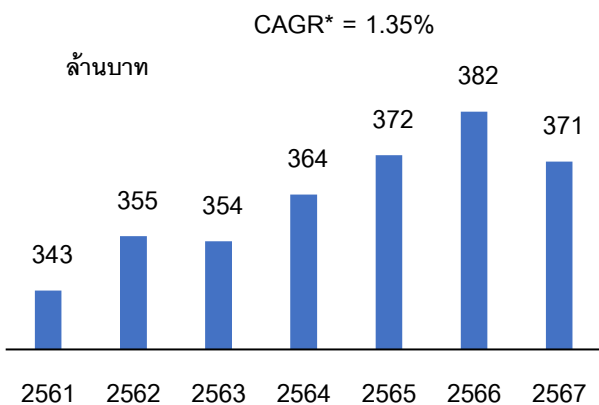
ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ อัตราการเช่าเฉลี่ยและค่าเช่าเฉลี่ย



รายได้รวม



กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย



*กองทรัสต์จัดตั้งเมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 ดังนั้นผลประกอบการของปี 2561 คำนวณจากการปรับตัวเลขให้เต็มปี (Annualized)

2. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (ล้านบาท)	ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	569.84	604.35	593.31
รายได้อื่น	10.19	10.51	11.21
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และตัดจำหน่าย (EBITDA)	371.46	381.86	372.37
การเพิ่ม (ลดลง) ขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(43.08)	(148.49)	416.84
อัตรากำไรจากการลงทุนสุทธิต่อหน่วย (บาท)	0.88	0.90	0.90
ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	-	0.66462	0.70840
เงินลงทุนชำระแล้วต่อหน่วย (บาท)	0.65520	0.10500	-
หนี้สินรวม/สินทรัพย์รวม (เท่า)	0.23	0.22	0.21
ดอกเบี้ย (%)	6.06%	5.76%	4.36%
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	425.40	352.20	304.24
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(363.39)	(360.92)	(355.70)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี/งวด	174.98	112.97	121.70
สินทรัพย์สุทธิ	3,358.47	3,665.20	4,078.93
ราคา/สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า)	0.54	0.45	0.90
ประโยชน์ตอบแทน (%) เทียบ ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	n/a	14.77%	7.16%
มูลค่าตลาด	1,799.74	1,659.60	3,651.12
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี (บาท)	4.88	4.5	9.9

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ในปี 2567 กองทรัสต์มีรายได้รวมเท่ากับ 585.86 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 5.2 จากปีก่อน โดยกองทรัสต์มีรายได้หลักจากค่าเช่าและค่าบริการ 569.84 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 97.27 ของรายได้รวม และมีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 262.37 ล้านบาท ซึ่งมีองค์ประกอบหลักมาจากต้นทุนการเช่าและบริการ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 53.37 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด ส่งผลให้มีกำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 323.49 ล้านบาท และมีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 43.08 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการรับรู้รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด - ไม่มีเงื่อนไข -

2. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน	
ธนาคารผู้ให้เงินกู้	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
ผู้ขอสินเชื่อ	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ
วัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงิน	เพื่อใช้ลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
วงเงินกู้	ประเภทวงเงินกู้ระยะยาว 920.0 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวนยอดเงินกู้ระยะยาวคงเหลือ 768.2 ล้านบาท)
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	เป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกินอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ลบร้อยละ 1.00 ต่อปี โดย “อัตราดอกเบี้ย MLR” หมายถึง อัตราดอกเบี้ยลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี ประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลาของธนาคารผู้ให้เงินกู้ (MLR)
การชำระดอกเบี้ย	ชำระราย 6 เดือน ในวันสุดท้ายของเดือน
ระยะเวลาปลอดการชำระคืนเงินต้น	เริ่มชำระเงินต้นงวดแรกในวันสุดท้ายของเดือนที่ 48 นับจากเดือนที่เบิกเงินกู้
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้	ชำระเงินให้แก่ธนาคารเป็นงวด จำนวน 13 งวด โดยเริ่มชำระเงินต้นงวดแรก ในวันสุดท้ายของเดือนที่ 48 นับจากเดือนที่เบิกเงินกู้ และงวดต่อไปเมื่อครบกำหนด ระยะเวลาทุกๆ 6 เดือน โดยงวดที่ 1-12 : ชำระคืนเงินกู้งวดละ 25.3 ล้านบาท และ งวดที่ 13 (งวดสุดท้าย) : ชำระหนี้ส่วนที่เหลือทั้งหมด

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด (บาท)	อัตราที่เรียกเก็บจริง	% ของกำไรจากการลงทุนสุทธิ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	12,111,360	3.74%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	8,009,907	2.48%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,203,099	0.37%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	47,970,937	14.83%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,562,600	0.48%
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์	138,367,168	42.77%
ค่าเบี้ยประกันภัย	1,666,862	0.52%
ภาษีที่เกี่ยวข้อง	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	3,507,723	1.08%
รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	214,399,655	66.28%

2. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

- 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
- ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน**
 - 2.1) ความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดิน
 - 2.2) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศภัยและเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ
 - 2.3) ความเสี่ยงจากการที่พื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินมีการออกแบบเพื่อลักษณะการใช้งานที่เฉพาะเจาะจง
- ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์**
 - 3.1) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ตามการประเมินค่าโดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
 - 3.2) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
- 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	www.bworkreit.com

ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	02-686-6100
URL	www.ktam.co.th

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 กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“บลจ.กรุงเทพ”)
อายุกองทรัสต์	กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ
ประเภทกองทรัสต์	ไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์
ระยะเวลาการเช่า	สิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารของโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 และโครงการทูล ทาวเวอร์ 2 ระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้นไป โดยสิทธิการเช่าจะสิ้นสุดในวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2591
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	3,401,553,040 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)
ทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	

อสังหาริมทรัพย์	ลักษณะการลงทุน	ที่ตั้งโครงการ	มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	มูลค่าทรัพย์สินจากการประเมินมูลค่าประจำปี 2566 ⁽¹⁾	มูลค่าทรัพย์สินจากการประเมินมูลค่าประจำปี 2567 ⁽²⁾
โครงการทูล ทาวเวอร์ 1	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร	ถนนรัชดาภิเษก	2,934.14 ล้านบาท	2,990.00 ล้านบาท	3,020.00 ล้านบาท
โครงการทูล ทาวเวอร์ 2	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร	ถนนพัฒนาการ	1,635.71 ล้านบาท	1,260.00 ล้านบาท	867.80 ล้านบาท

หมายเหตุ (1) ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2566 โดย บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด โดยวิธีรายได้ / วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach)

(2) ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 โดย บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด โดยวิธีรายได้ / วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach)

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับ

การจัดการรายได้จาก

อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

นโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์
เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย
ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ผ่าน
การกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของ
กองทรัสต์เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ และมอบหมายหน้าที่
ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด
ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับ

การกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
ประเภทวงเงินกู้ระยะยาว จำนวน 920,000,000 บาท เพื่อใช้สำหรับการ
ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน
ยอดเงินกู้ระยะยาวคงเหลือ เท่ากับ 768,200,000 บาท)

ข้อมูลสำคัญการประกันรายได้ของ

อสังหาริมทรัพย์

- ไม่มี -

สรุปเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญ

ที่กระทบต่อการดำเนินงาน

ของกองทรัสต์

ภายหลังจากที่กลุ่มผู้เช่าหลักของโครงการแจ้งไม่ต่ออายุสัญญาเช่าซึ่ง
สิ้นสุดลงในช่วงปลายปี 2566 ส่งผลให้อัตราการเช่าของโครงการทู
ทาวเวอร์ 2 ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 ลดลงมาอยู่ที่ ร้อยละ 67.0 โดยตลอด
ปี 2567 โครงการทู ทาวเวอร์ 2 มีสัญญาเช่าที่ครบกำหนด คิดเป็น ร้อยละ
55.2 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด โดยผู้เช่าเดิมต่อสัญญาเพียง ร้อยละ 19.9 เพื่อ
รองรับสถานการณ์ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ได้ดำเนินมาตรการเชิงรุก ทั้งการประชาสัมพันธ์โครงการ ปรับกลยุทธ์ด้าน
ราคาเพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน และทำการตลาดผ่าน
นายหน้าหาผู้เช่า

จากความพยายามดังกล่าว กองทรัสต์สามารถสรรหาผู้เช่ารายใหม่เพิ่มขึ้น
ร้อยละ 48.0 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด ส่งผลให้อัตราการเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม
2568 ปรับเพิ่มเป็น ร้อยละ 80.0 โดยกลุ่มผู้เช่าภายในโครงการประกอบด้วย
กลุ่มทู ร้อยละ 15.0 กลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ ร้อยละ 32.0 และ กลุ่มผู้เช่า
ภายนอก ร้อยละ 32.1 ขณะที่พื้นที่ว่างรอการปล่อยเช่าคิดเป็นร้อยละ 20.0

**ข้อมูลการจ่ายประโยชน์
ตอบแทนของกองทรัสต์**

สำหรับรอบปี 2567 กองทรัสต์ไม่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เนื่องจาก กองทรัสต์รับรู้ รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์ สามารถสรุปรายละเอียดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ ดังนี้

ครั้งที่	รอบผลประกอบการ	วันจ่ายประโยชน์ ตอบแทน	ประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วย)	รวม (บาทต่อหน่วย)
1	6 ก.พ. 2561 – 30 มี.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	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

ข้อมูลการจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลงทุนชำระแล้ว

กองทรัสต์มีการจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลงทุนชำระแล้ว ในปี 2567 จำนวน 0.6552 บาทต่อหน่วยทรัสต์ รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 241,637,760 บาท โดยภายหลังการจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลงทุนชำระแล้ว จะมีมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ตราไว้คงเหลือ 9.0555 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ซึ่งสามารถ สรุปรายละเอียดการจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลงทุนชำระแล้ว ดังนี้

ครั้งที่	วันจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลงทุนชำระแล้ว	เงินเฉลี่ยคืนทุน (บาทต่อหน่วย)
1	11 ธันวาคม 2561	0.1843
2	12 ธันวาคม 2566	0.1050
3	11 กันยายน 2567	0.3203
4	11 ธันวาคม 2567	0.1671
5	26 มีนาคม 2568	0.1678
รวม		0.9445

ค่าใช้จ่าย และค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์ สำหรับรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

ในปี 2567 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม 262.37 ล้านบาท โดยเป็นต้นทุนการเช่าและบริการ 140.03 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุน และอสังหาริมทรัพย์ 70.86 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 3.51 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงิน 47.97 ล้านบาท

2.2 ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

2.2.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

- 2.2.1.1) ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา
- 2.2.1.2) ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า
- 2.2.1.3) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการพื้นที่ ของผู้เช่ารายย่อย
- 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
2567	นางสาวสุจิตรา มะเสนา	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
2566	นางสาวสุจิตรา มะเสนา	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
2565	นางสาวสุจิตรา มะเสนา	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้ เป็นรายงานเกี่ยวกับงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยมีความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงินประจำปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 สรุปได้ ดังนี้

“ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์”

3.1 งบแสดงฐานะทางการเงิน

รายการ (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	3,878,458,362	4,242,168,661	4,722,357,711
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	234,285,323	184,586,072	276,729,814
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	174,989,246	112,971,828	121,701,480
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้	5,310,578	-	-
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	28,186,237	128,793,867	24,854,300
ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ	9,996,255	9,640,755	8,352,981
ลูกหนี้ดอกเบี้ยค้างรับ	9,173	8,381	74,077
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	-	52,232
เงินมัดจำ	11,832,700	11,832,700	10,523,200
สินทรัพย์อื่น	17,770,659	7,863,828	16,132,737
รวมสินทรัพย์	4,360,838,533	4,697,866,092	5,180,778,532
เจ้าหนี้การค้า	22,761,412	26,499,133	24,971,868
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	42,793,400	45,437,905	48,996,455
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	22,642,324	4,328,349	25,422,425

รายการ (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	139,192,063	129,863,532	131,058,606
เงินกู้ยืมระยะยาว	768,200,000	818,800,000	869,400,000
หนี้สินอื่น	6,777,792	7,740,780	1,996,124
รวมหนี้สิน	1,002,366,991	1,032,669,699	1,101,845,478
สินทรัพย์สุทธิ	3,358,471,542	3,665,196,393	4,078,933,054
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคล	3,401,553,040	3,581,306,160	3,620,030,160
กำไรสะสม	(43,081,498)	83,890,233	308,611,925
สินทรัพย์สุทธิ	3,358,471,542	3,665,196,393	4,078,933,054
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.1064	9.9381	11.0600
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด	368,800,000	368,800,000	368,800,000

3.2 งบกำไรขาดทุน

รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567	1 มกราคม 2566 - 31 ธันวาคม 2566	1 มกราคม 2565 - 31 ธันวาคม 2565
รายได้ค่าเช่าและบริการ	569,839,927	604,346,639	593,305,699
รายได้ดอกเบี้ย	5,828,303	3,130,843	786,816
รายได้อื่น	10,193,346	10,508,510	11,213,973
รวมรายได้	585,861,576	617,985,992	605,306,488
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	12,111,360	13,247,410	13,769,319
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	8,009,907	8,600,653	8,872,046
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,203,099	1,215,530	1,177,523
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	47,970,937	55,667,910	53,872,931
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,562,600	1,586,100	1,556,155
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	-	52,232	529,575
ต้นทุนการเช่าและบริการ	140,034,029	153,360,308	141,944,769
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3,507,723	2,444,415	11,741,393
ต้นทุนทางการเงิน	47,975,064	48,309,376	38,819,381
รวมค่าใช้จ่าย	262,374,719	284,483,934	272,283,092
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	323,486,857	333,502,058	333,023,396
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(366,641,413)	(481,999,001)	83,799,910
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	71,920	6,828	14,477

รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567	1 มกราคม 2566 - 31 ธันวาคม 2566	1 มกราคม 2565 - 31 ธันวาคม 2565
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(366,569,493)	(481,992,173)	83,814,387
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(43,082,636)	(148,490,115)	416,837,783

3.3 งบกระแสเงินสด

รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567	1 มกราคม 2566 - 31 ธันวาคม 2566	1 มกราคม 2565 - 31 ธันวาคม 2565
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(43,082,636)	(148,490,115)	416,837,783
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(1,514,062)	(14,045,193)	(3,963,916)
การซื้อเงินลงทุน	(560,655,031)	(539,553,154)	(642,017,215)
การจำหน่ายเงินลงทุน	516,000,000	634,000,000	574,054,665
การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	52,232	529,575
การตัดจำหน่ายส่วนต่อจากเงินลงทุนในพันธบัตร	(4,972,300)	(2,296,276)	(730,382)
การเพิ่มขึ้นในเงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้	(5,310,578)	-	-
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	100,607,630	(103,939,567)	(10,044,105)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้รายได้ค่าบริการ	(355,500)	(1,287,774)	9,250,861
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำ	-	(1,309,500)	-
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในสินทรัพย์อื่น	(9,906,831)	8,268,909	(3,121,273)
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้การค้า	(2,951,266)	4,753,594	7,049,944
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(3,680,066)	2,219,205	(24,856,293)
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	18,313,975	(21,094,076)	2,153,190
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	9,328,531	(1,195,074)	23,956,205
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	(962,988)	5,744,656	157,649
ดอกเบี้ยรับ	(856,003)	(834,567)	(786,816)
รับดอกเบี้ย	855,211	900,262	769,045
ต้นทุนทางการเงิน	47,975,064	48,309,376	38,819,381
รายการขาดทุน (กำไร) จากการเปลี่ยนแปลงใน มูลค่ายุติธรรมของ เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	366,641,413	481,999,001	(83,799,910)
รายการขาดทุน (กำไร) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	(71,920)	(6,828)	(14,477)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	425,402,643	352,195,111	304,243,911
จ่ายดอกเบี้ย	(49,143,010)	(45,078,217)	(38,557,956)
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาว	(50,600,000)	(50,600,000)	(50,600,000)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	(83,889,095)	(226,522,546)	(266,546,814)

รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567	1 มกราคม 2566 - 31 ธันวาคม 2566	1 มกราคม 2565 - 31 ธันวาคม 2565
การคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นบริษัท	(179,753,120)	(38,724,000)	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(363,385,225)	(360,924,763)	(355,704,770)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	62,017,418	(8,729,652)	(51,460,859)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี/งวด	112,971,828	121,701,480	173,162,339
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี/งวด	174,989,246	112,971,828	121,701,480

ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

4.1 ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

4.1.1 รายได้จากการลงทุน

ในปี 2567 กองทรัสต์มีรายได้รวม เท่ากับ 585.86 ล้านบาท ลดลง 5.2% จากปีก่อน โดยประกอบด้วย รายได้ค่าเช่า 213.49 ล้านบาท ค่าบริการ 356.35 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ย 5.83 ล้านบาท และรายได้อื่น 10.19 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

- รายได้ค่าเช่า 213.49 ล้านบาท ลดลง 6.8% จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากอัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าของโครงการทิว ทาวเวอร์ 2 ที่ปรับตัวลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า
- รายได้ค่าบริการ 356.35 ล้านบาท ลดลง 5.0% จากปีก่อน ซึ่งประกอบด้วย
 - รายได้จากสัญญาบริการพื้นที่ 261.82 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากอัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าของโครงการทิว ทาวเวอร์ 2 ที่ปรับตัวลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า
 - รายได้ค่าสาธารณูปโภค 91.21 ล้านบาท ลดลง 9.9% จากปีก่อน สอดคล้องกับค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคที่ลดลง
 - รายได้ค่าที่จอดรถ 3.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 33.9% จากปีก่อน เนื่องจากผู้เช่าพื้นที่มีการกลับเข้ามาใช้พื้นที่สำนักงานมากขึ้น

รายการ (หน่วย บาท)	1 มกราคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567	1 มกราคม 2566 - 31 ธันวาคม 2566	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้ค่าเช่า	213,494,641	229,048,747	(6.8%)
รายได้ค่าบริการ	356,345,286	375,297,893	(5.0%)
ดอกเบี้ยรับ	5,828,303	3,130,843	86.2%
รายได้อื่น	10,193,346	10,508,510	(3.0%)
รวมรายได้	585,861,576	617,985,992	(5.2%)

4.1.2 ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมสำหรับ ปี 2567 เท่ากับ 262.37 ล้านบาท ลดลง 7.8% จากปีก่อน โดยประกอบด้วย ต้นทุนการเช่าและบริการ 140.03 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์และอสังหาริมทรัพย์ 70.86 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 3.51 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงิน 47.98 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

- ต้นทุนการเช่าและบริการ 140.03 ล้านบาท ลดลง 8.7% จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่ลดลง
- ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์และอสังหาริมทรัพย์ 70.86 ล้านบาท ลดลง 11.8% จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากค่าธรรมเนียมการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 3.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 43.5% โดยมีสาเหตุหลักมาจากค่าอากรแสตมป์ที่เพิ่มขึ้น
- ต้นทุนทางการเงิน 47.98 ล้านบาท ลดลง 0.7% จากปีก่อน

รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567	1 มกราคม 2566 - 31 ธันวาคม 2566	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	12,111,360	13,247,410	(8.6%)
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	8,009,907	8,600,653	(6.9%)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,203,099	1,215,530	(1.0%)
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	47,970,937	55,667,911	(13.8%)
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,562,600	1,586,100	(1.5%)
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	-	52,232	N/A
ต้นทุนการเช่าและบริการ	140,034,029	153,360,308	(8.7%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3,507,723	2,444,415	43.5%
ต้นทุนทางการเงิน	47,975,064	48,309,376	(0.7%)
รวมค่าใช้จ่าย	262,374,719	284,483,934	(7.8%)

4.1.3 กำไรจากการลงทุนสุทธิ และ การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ในปี 2567 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 323.49 ล้านบาท ลดลง 3.0% ไกล่เคียงกับปีก่อน ถึงแม้ว่าอัตราค่าเช่าจะลดลง แต่กองทรัสต์ก็ยังสามารถควบคุมค่าใช้จ่ายให้สอดคล้องไปกับรายได้ได้ดี ขณะที่กองทรัสต์มีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน เท่ากับ 43.08 ล้านบาท เปลี่ยนแปลง 71.0% เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากกองทรัสต์มีการรับรู้รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า

รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567	1 มกราคม 2566 - 31 ธันวาคม 2566	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รวมรายได้	585,861,576	617,985,992	(5.2%)
รวมค่าใช้จ่าย	262,374,719	284,483,934	(7.8%)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	323,486,857	333,502,058	(3.0%)
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	(366,569,493)	(481,992,173)	23.9%
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจาก การดำเนินงาน	(43,082,636)	(148,490,115)	71.0%

4.2 งบแสดงฐานะทางการเงิน

4.2.1 สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 สินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ มีจำนวน 4,360.84 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 3,878.46 ล้านบาท เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากสถาบันการเงิน จำนวน 409.27 ล้านบาท เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้ จำนวน 5.31 ล้านบาท ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้ำรับ จำนวน 28.19 ล้านบาท และสินทรัพย์อื่น จำนวน 39.61 ล้านบาท

รายการ (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	3,878,458,362	4,242,168,661
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	234,285,323	184,586,072
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	174,989,246	112,971,828
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้	5,310,578	-
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้ำรับ	28,186,237	128,793,867
ลูกหนี้รายได้อื่นค้ำรับ	9,996,255	9,640,755
ลูกหนี้ดอกเบี้ยค้ำรับ	9,173	8,381
เงินมัดจำ	11,832,700	11,832,700
สินทรัพย์อื่น	17,770,659	7,863,828
รวมสินทรัพย์	4,360,838,533	4,697,866,092

4.2.2 หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มี จำนวน 1,002.37 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เจ้าหนี้ ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และรายได้ ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า จำนวน 88.20 ล้านบาท เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ จำนวน 139.19 ล้านบาท เงินกู้ยืม ระยะเวลา จำนวน 768.20 ล้านบาท และหนี้สินอื่น จำนวน 6.78 ล้านบาท

รายการ (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
เจ้าหนี้การค้า	22,761,412	26,499,133
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	42,793,400	45,437,905
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	22,642,324	4,328,349
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	139,192,063	129,863,532
เงินกู้ยืมระยะยาว	768,200,000	818,800,000
หนี้สินอื่น	6,777,792	7,740,780
รวมหนี้สิน	1,002,366,991	1,032,669,699

4.2.3 สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ (NAV) เท่ากับ 3,358.47 ล้านบาท หรือคิดเป็น 9.1064 บาทต่อหน่วย

รายการ (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	3,401,553,040	3,581,306,160
กำไรสะสม	(43,081,498)	83,890,233
สินทรัพย์สุทธิ	3,358,471,542	3,665,196,393
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	9.1064	9.9381
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	368,800,000	368,800,000

4.3 งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 174.99 ล้านบาท โดยมีสาเหตุมาจากรายการที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

(1) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 425.40 ล้านบาท โดยเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจากงวดดำเนินงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 73.21 ล้านบาท

(2) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 363.39 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ จำนวน 179.75 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ จำนวน 83.89 ล้านบาท การจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 50.60 ล้านบาท และการจ่ายดอกเบี้ย จำนวน 49.14 ล้านบาท

รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567	1 มกราคม 2566 - 31 ธันวาคม 2566
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	425,402,643	352,195,111
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(363,385,225)	(360,924,763)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	62,017,418	(8,729,652)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี / งวด	112,971,828	121,701,480
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี / งวด	174,989,246	112,971,828

4.4 อัตราส่วนทางการเงิน

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
อัตราการใช้หนี้และก่อภาระผูกพันต่อสินทรัพย์รวม (%)	17.62%	17.43%	16.78%
อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย (เท่า)	7.74 เท่า	7.90 เท่า	9.58 เท่า
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์ดำเนินงาน (ROCE) (%)	8.69%	8.26%	7.32%

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	3,401,553,040 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)

ส่วนที่ 6 ข้อมูลหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

6.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์

ทุนจดทะเบียนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	3,688,000,000 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	3,688,000,000 บาท
จ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลดทุนชำระแล้ว	348,331,600 บาท
ทุนจดทะเบียนปัจจุบัน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)	3,401,553,040 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	368,800,000 หน่วย
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับได้ก่อนหน่วยทรัสต์
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)	3,358,471,542 บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)	9.1064 บาทต่อหน่วยทรัสต์
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)	3,665,196,393 บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)	9.9381 บาทต่อหน่วยทรัสต์
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อปี	392,521,304 บาท
มูลค่าตามราคาตลาด*	1,799,744,000 บาท

หมายเหตุ * ข้อมูลอ้างอิงตามวันทำการล่าสุด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567

6.2 ข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์

6.2.1 กลุ่มผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ 10 รายแรก ณ วันที่ปิดสมุดทะเบียนเพื่อสิทธิในการรับเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุน ณ วันที่ 12 มี.ค. 2568

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	56,000,000	15.18
2	สำนักงานประกันสังคม	33,330,000	9.04
3	ธนาคารออมสิน	18,896,500	5.12
4	นาย วัฒนะ เสงเกียรติศักดิ์	17,577,300	4.77
5	บริษัท อลิอันซ์ ออยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	14,416,600	3.91
6	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	8,478,200	2.30
7	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	7,836,700	2.12
8	บริษัท ไอโออี กรุงเทพ ประกันภัย จำกัด(มหาชน)	7,323,100	1.99
9	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	6,855,500	1.86
10	นาย พรชัย ตั้งจรัสวัฒนชัย	5,791,000	1.57
รวม		176,504,900	47.86

6.2.2 ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ณ วันที่ปิดสมุดทะเบียนเพื่อสิทธิในการรับเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุน ณ วันที่ 12 มี.ค. 2568 (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 หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน 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/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง 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 ส่วนประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวนี้ให้ตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ 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 หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามชื่อและที่อยู่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (4) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

6.3.3 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ในรอบผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ไม่มีการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากกองทรัสต์รับรู้รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงใน มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

สำหรับรายละเอียดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ดังนี้

ครั้งที่	รอบผลประกอบการ	วันจ่ายเงิน ประโยชน์ตอบแทน	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	

ครั้งที่	รอบผลประกอบการ	วันจ่ายเงิน ประโยชน์ตอบแทน	เงินประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วย)	รวม (บาทต่อหน่วย)
18	1 ต.ค. 2565 – 31 ธ.ค. 2565	24 มีนาคม 2566	0.1771	0.664620
19	1 ม.ค. 2566 – 31 มี.ค. 2566	9 มิถุนายน 2566	0.1807	
20	1 เม.ย. 2566 – 30 มิ.ย. 2566	9 สิงหาคม 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

6.3.4 ประวัติการจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลงทุนชำระแล้ว

ครั้งที่	วันที่ปิดสมุด ทะเบียนเพื่อสิทธิ ในการรับเงิน	วันจ่ายเงิน เฉลี่ยคืนจากการ ลงทุนชำระแล้ว	เงินเฉลี่ยคืนทุน (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
3	28 สิงหาคม 2567	11 กันยายน 2567	0.3203	เกิดจากรายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เกิดขึ้นใน

ครั้งที่	วันที่ปิดสมุดทะเบียนเพื่อสิทธิในการรับเงิน	วันจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลดทุนชำระแล้ว	เงินเฉลี่ยคืนทุน (บาทต่อหน่วย)	เหตุในการลดเงินทุนชำระแล้ว
				ไตรมาสที่ 2 ประจำปี 2567 ซึ่งรายการดังกล่าวเป็นรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด และไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ ดังนั้นกองทรัสต์จึงสามารถดำเนินการลดทุนได้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์
4	27 พฤศจิกายน 2567	11 ธันวาคม 2567	0.1671	เกิดจากรายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เกิดขึ้นในไตรมาสที่ 2 ประจำปี 2567 ซึ่งรายการดังกล่าวเป็นรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด และไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ ดังนั้นกองทรัสต์จึงสามารถดำเนินการลดทุนได้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์
5	12 มีนาคม 2568	26 มีนาคม 2568	0.1678	เกิดจากรายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เกิดขึ้นในไตรมาสที่ 2 ประจำปี 2567 ซึ่งรายการดังกล่าวเป็นรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด และไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ ดังนั้นกองทรัสต์จึงสามารถดำเนินการลดทุนได้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์
รวม			0.9445	

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

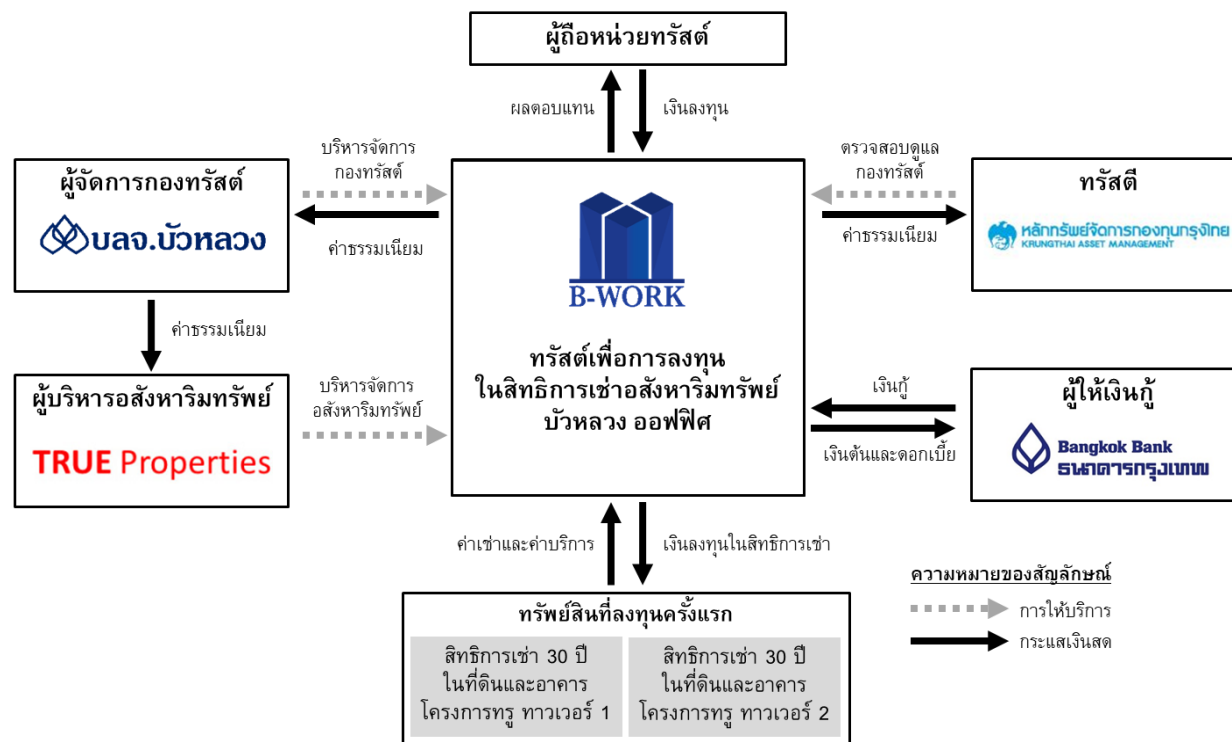
กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust (“REIT”)) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนตามประกาศที่ ทจ. 49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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 2567 บริษัท ทู พรอพเพอร์ตีส จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหุ้นทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 15.18

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

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

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

7.3.2 มูลค่าทรัพย์สินจากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน 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	23 ปี 7 เดือน นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
วันที่ประเมิน	30 มิถุนายน 2567	
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	3,020,000,000 บาท	867,800,000 บาท
สมมติฐานสำคัญ		
พื้นที่เช่าสุทธิ (NLA)	อาคาร 36 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน พื้นที่เช่าสุทธิ 37,827 ตารางเมตร	- อาคาร 1 พื้นที่ 11,584 ตารางเมตร - อาคาร 2 พื้นที่ 7,649 ตารางเมตร - อาคาร 3 พื้นที่ 1,063 ตารางเมตร

รายละเอียด	โครงการทูล ทาวเวอร์ 1	โครงการทูล ทาวเวอร์ 2
		- อาคาร 4 ชั้นที่ 4,552 ตารางเมตร รวมพื้นที่เช่าสุทธิ 24,848 ตารางเมตร
อัตราค่าเช่าพื้นที่ปีแรก	743 บาท/ตร.ม./เดือน	พื้นที่สำนักงาน ⁽¹⁾ 517 บาท/ตร.ม./เดือน พื้นที่ห้อง Studio 1,055 บาท/ตร.ม./เดือน
อัตราการปรับค่าเช่า	ปรับขึ้นร้อยละ 3.25 ต่อปี	ปรับขึ้นร้อยละ 0.00 - 3.00 ต่อปี
อัตราค่าเช่าพื้นที่	ร้อยละ 98.0	- เฉลี่ย 7 ปีแรก ร้อยละ 82.6 - จากนั้น ร้อยละ 87.9
รายได้อื่นๆ	ประกอบด้วยรายได้ค่าที่จอดรถ รายได้สาธารณูปโภค และรายได้อื่น	
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการบริหารจัดการ	ประมาณการจากค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง	
ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ตามสัญญาจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ค่าใช้จ่ายการปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซมอาคารและสิ่งปลูกสร้างในทรัพย์สินที่เช่าครั้งใหญ่ (Major Renovation) ร้อยละ 3 ของรายได้รวม	
อัตราคิดลด	ร้อยละ 9.75	

หมายเหตุ (1) พิจารณาจากวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามพื้นที่ของแต่ละอาคาร

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 ทูล พรอพเพอร์ตี้ส์ ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการหาผู้สนใจเช่าพื้นที่

ของทรัพย์สินดังกล่าว และมีหน้าที่ในการทำการตลาดโดยการติดต่อลูกค้าเป้าหมายโดยตรง หรือการติดต่อผ่านตัวกลางต่างๆ รวมทั้งการส่งเสริมการตลาด การให้ผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่เข้าชมทรัพย์สินดังกล่าว การเจรจากับผู้สนใจจะเช่าพื้นที่ การทำสัญญาเช่าและการต่อสัญญาเช่า และการเก็บค่าเช่าและติดตามลูกหนี้ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะชำระค่าตอบแทนการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราที่อ้างอิงตามผลประกอบการของโครงการที่บริหารจัดการ

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 2568

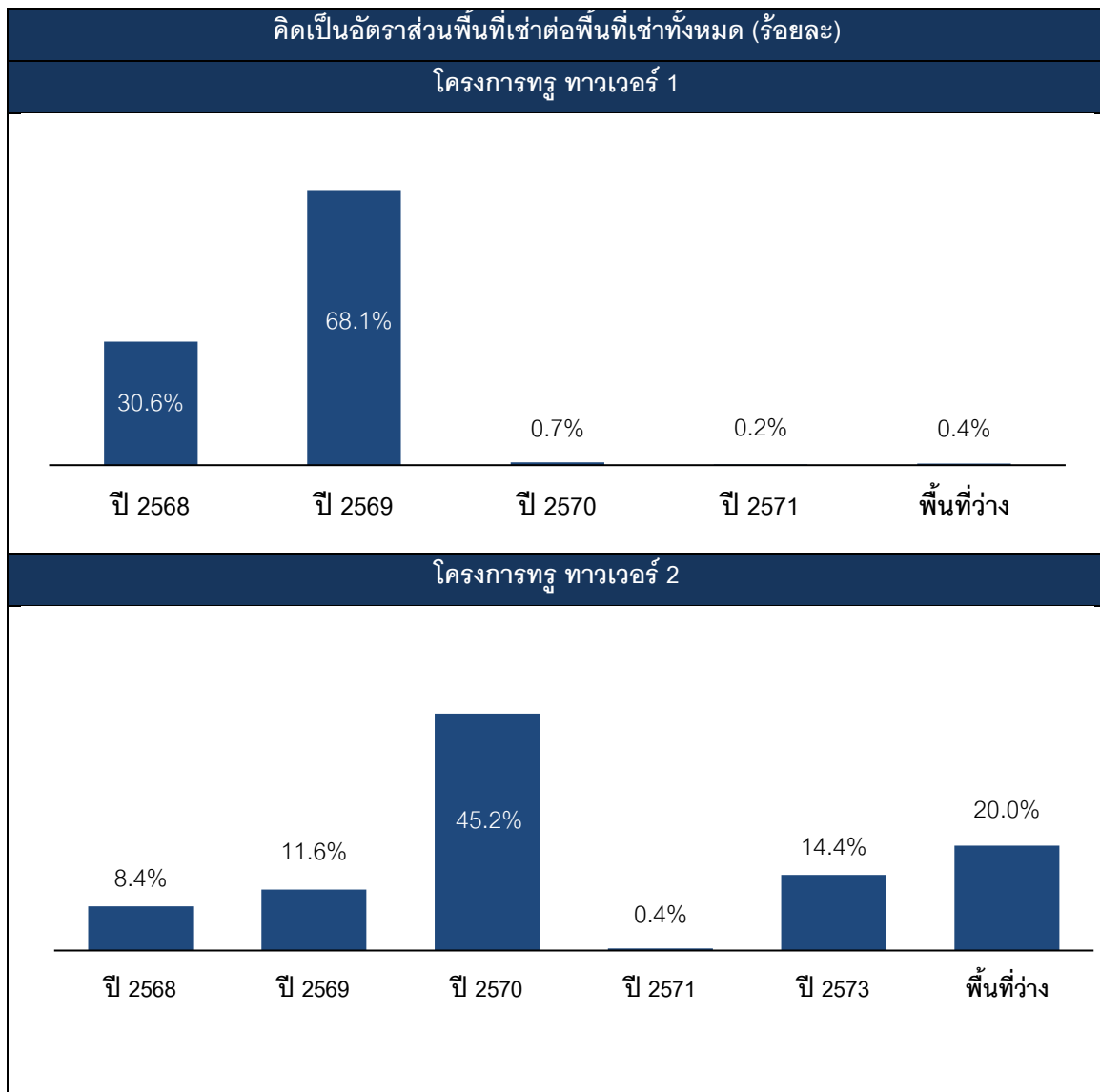
โครงการ	พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตร.ม.)	พื้นที่ที่มีผู้เช่า (ตร.ม.)	อัตราการเช่า
โครงการทูล ทาวเวอร์ 1	37,896	37,739	99.6%
โครงการทูล ทาวเวอร์ 2	22,818	18,253	80.0%
รวมทั้งหมด	60,714	55,992	92.2%

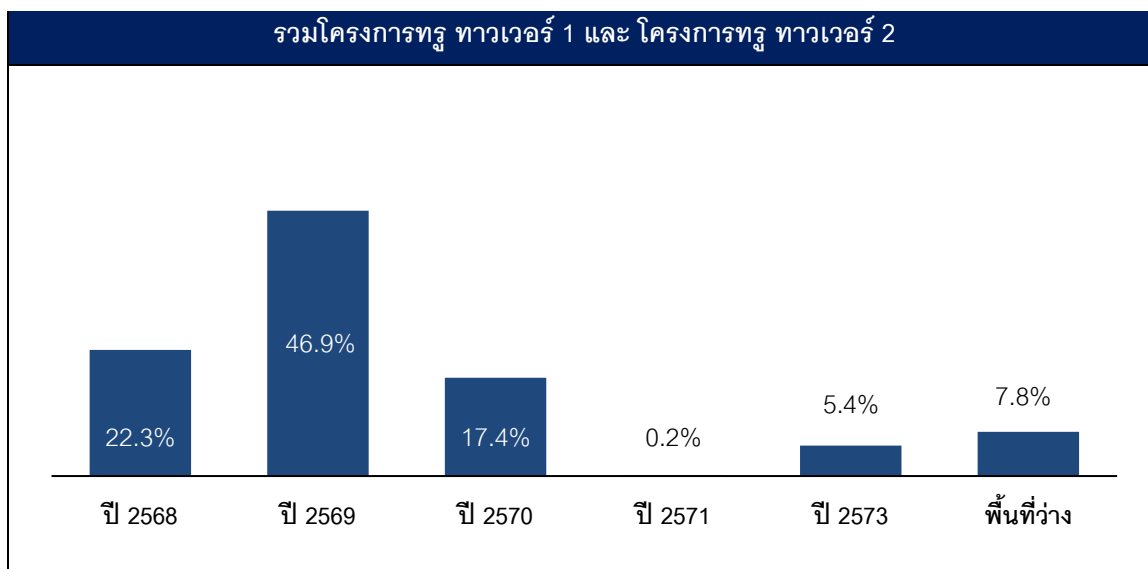
2.) อัตราการต่อสัญญาเช่าของสัญญาเช่าที่สิ้นสุด ณ สิ้นปี 2567

โครงการ	พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่าระหว่างปี 2567 (ตร.ม.) ⁽¹⁾	อัตราการต่อสัญญาเช่า ⁽¹⁾
โครงการทูล ทาวเวอร์ 1	8,642 (22.8% ของพื้นที่เช่าทั้งหมด)	100.0%
โครงการทูล ทาวเวอร์ 2	12,601 (55.2% ของพื้นที่เช่าทั้งหมด)	36.1%
รวมทั้งหมด	21,242 (35.0% ของพื้นที่เช่าทั้งหมด)	62.1%

หมายเหตุ: (1) ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

3.) อายุสัญญาคงเหลือภายหลังต่อสัญญาเช่า





4.) อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย

โครงการ	อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท / ตร.ม.) ⁽¹⁾					ปี 2567
	ปี 2562	ปี 2563 ⁽²⁾	ปี 2564 ⁽³⁾	ปี 2565	ปี 2566	
โครงการทูล ทาวเวอร์ 1	627	646	668	691	713	733
โครงการทูล ทาวเวอร์ 2	581	598	619	640	651	581
รวมทั้งหมด	608	627	648	670	690	680

หมายเหตุ

(1) ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

(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

5.) ประเภทธุรกิจของผู้เช่า (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)

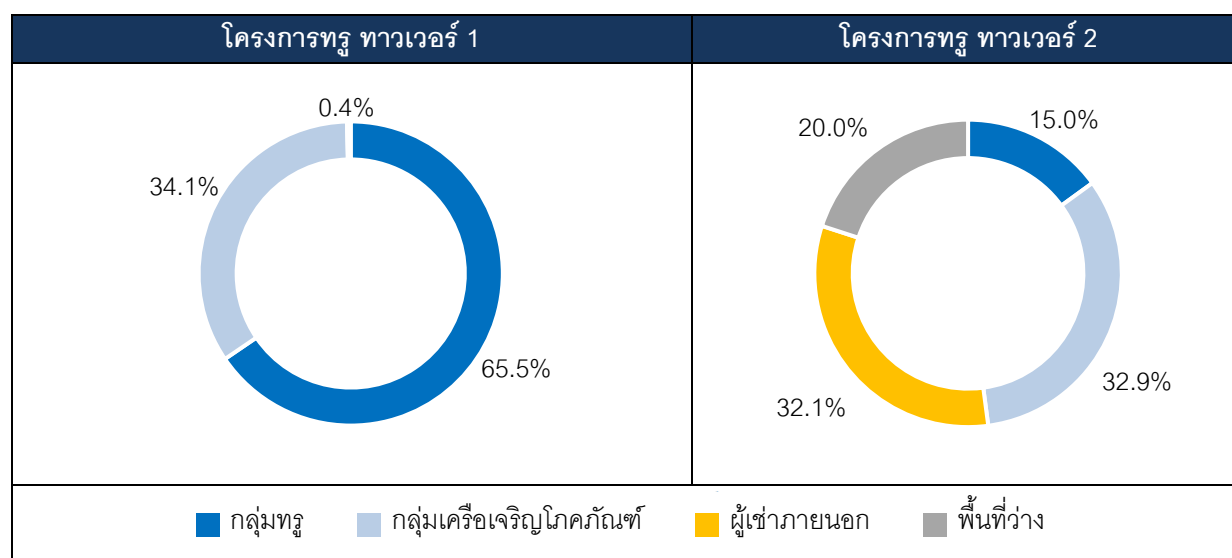
ประเภทธุรกิจ	สัดส่วนของพื้นที่เช่าทั้งหมด
เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร	54.9%
บริการ	11.2%
ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์	8.5%
ปิโตรเคมีและเคมีภัณฑ์	4.4%
สื่อและสิ่งพิมพ์	2.3%

อาหารและเครื่องดื่ม	2.2%
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	2.0%
จำหน่ายอุปกรณ์ไฟฟ้า	1.8%
จำหน่ายอุปกรณ์ IT	1.7%
อื่น ๆ	3.2%
พื้นที่ว่าง	7.8%
รวม	100.0%

หมายเหตุ ข้อมูลสัดส่วนผู้เช่าพื้นที่ภายหลังการต่ออายุสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

6.) ข้อมูลสัดส่วนการกระจายตัวของผู้เช่า

ปัจจุบันกองทรัสต์มี กลุ่มทูลและกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ เป็นกลุ่มผู้เช่าหลักของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุน โดยมีข้อมูลสัดส่วนการกระจายตัวของผู้เช่า ดังนี้



7.) ผลกระทบในกรณีที่กลุ่มผู้เช่าหลักไม่ต่อสัญญาเช่า

เนื่องจากกลุ่มทูล และกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ เป็นกลุ่มผู้เช่าหลักของกองทรัสต์ จึงส่งผลให้ผลการดำเนินงานนโยบายการใช้พื้นที่ และแผนการขยายธุรกิจของกลุ่มผู้เช่าหลัก อาจส่งผลกระทบต่ออัตราการเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้น ในกรณีที่กลุ่มผู้เช่าหลักไม่ต่ออายุสัญญาเช่า กองทรัสต์อาจจะต้องใช้เวลาในการหาผู้เช่ารายใหม่ รวมไปถึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะสามารถนำพื้นที่ว่างออกให้เช่าใหม่ได้ด้วยอัตราค่าเช่าเดิม ซึ่งขึ้นอยู่กับสภาพตลาดการแข่งขันของอาคารสำนักงานให้เช่าในขณะนั้น และอาจส่งผลกระทบต่อรายได้และอัตราผลตอบแทนของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ แต่อย่างไรก็ดี ทางผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ในการเจรจากับกลุ่มผู้เช่าหลักเรื่องการต่อสัญญาเช่า และเร่งดำเนินการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ในส่วนของผู้เช่าที่ยังไม่มีผู้เช่าในปัจจุบัน เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับผลกระทบน้อยที่สุด

7.5 การกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

ธนาคารผู้ให้เงินกู้	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
ผู้ขอสินเชื่อ	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ
วัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงิน	เพื่อใช้ลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
วงเงินกู้	ประเภทวงเงินกู้ระยะยาว 920,000,000 บาท เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ การซื้ออสังหาริมทรัพย์และงานระบบของโครงการทิวทาวเวอร์ 1 และ 2
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	เป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกินอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ลดร้อยละ 1.00 ต่อปี โดย “อัตราดอกเบี้ย MLR” หมายถึง อัตราดอกเบี้ยลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี ประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate, “MLR”)
การชำระดอกเบี้ย	ชำระราย 6 เดือน ในวันสุดท้ายของเดือน
ระยะเวลาปลอดการชำระคืนเงินต้น	เริ่มชำระเงินต้นงวดแรกในวันสุดท้ายของเดือนที่ 48 นับจากเดือนที่เบิกเงินกู้
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้	ชำระเงินให้แก่ธนาคาร ทุก ๆ 6 เดือน โดยมีรายละเอียด ดังนี้ งวดที่ 1-12 จำนวนเงินงวดละ 25,300,000 บาท งวดที่ 13 (งวดสุดท้าย) ชำระหนี้ส่วนที่เหลือทั้งหมด
หลักประกันการกู้ยืม	1) ไม่จำหน่ายจ่ายโอนหรือก่อภาระผูกพันในโครงการทิว ทาวเวอร์ 1 และโครงการทิว ทาวเวอร์ 2 (Negative Pledge) 2) จัดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจในสิทธิการเช่าในโครงการทิว ทาวเวอร์ 1 3) จัดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจในสิทธิการรับเงินค่าเช่าทั้งหมดของโครงการทิว ทาวเวอร์ 1 และโครงการทิว ทาวเวอร์ 2 4) การประกันภัยความเสี่ยงภัยทุกประเภทในทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) และการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยธนาคารเป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วมกับกองทรัสต์

กองทรัสต์ มีภาระต้องชำระคืนเงินตามภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ จึงพิจารณากันสำรองเงินเพื่อชำระหนี้ตามภาระผูกพันจากการกู้ยืมที่จะครบกำหนดในแต่ละปี โดยในปี 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์ จะมีการกันสำรองเงินเพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืม จำนวน 50.60 ล้านบาท ซึ่งถือเป็นรายการปรับปรุงกำไรสุทธิตามเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สำหรับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในอัตราไม่น้อยกว่า ร้อยละ 90

ส่วนที่ 8 โครงสร้างการจัดการ

8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

8.1.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (“บลจ.บัวหลวง”) (BBL Asset Management Company Limited, “BBLAM”)
ใบอนุญาต	ได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2560 และได้รับความเห็นชอบในการต่ออายุการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2565
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	175 อาคารสารคดีตึกยาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	02-674-6488
โทรสาร	02-679-5996
เว็บไซต์	http://www.bworkreit.com/
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

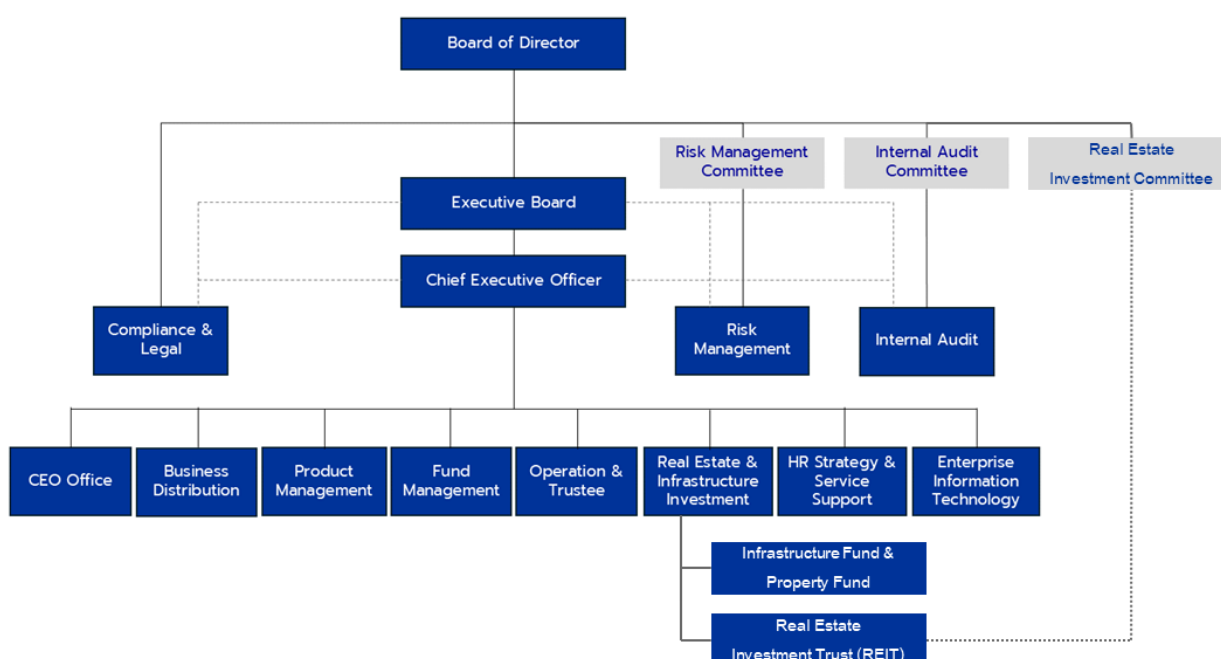
8.1.2 โครงสร้างการบริหารจัดการ

8.1.2.1 รายชื่อผู้ถือหุ้น (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (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 9 ท่าน ดังรายชื่อต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อและสกุล	ตำแหน่ง	หน้าที่ความรับผิดชอบ
1.	นายสตีเฟน แทน	ประธานกรรมการ	กำหนดนโยบายของบริษัท ให้คำปรึกษาและให้แนวทางปฏิบัติแก่ฝ่ายจัดการของบริษัท รวมถึงการตรวจสอบดูแลการบริหารงานของบริษัทให้เป็นไปตามแนวนโยบาย รวมถึงกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
2.	นายชอง โท	กรรมการ	
3.	นายชิน ไสภณพนิช	กรรมการ	
4.	นางสาวสุญาณี ฐิริปัญญวานิช	กรรมการ	
5.	นายไพศาล เลิศโกวิทย์	กรรมการ	
6.	นางสาวปิยะมาศ คำไทรแก้ว	กรรมการ	
7.	นางสาวชลธิชา จิตราอาภรณ์	กรรมการ	
8.	นายณัฐพัชร เจียรวงศ์	กรรมการ	
9.	นายวศิน วัฒนวรกิจกุล	กรรมการ	

ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญของกรรมการและผู้บริหาร

ผู้บริหารสูงสุดของกลุ่มงาน Real Estate and Infrastructure Investment มีประสบการณ์ที่เกี่ยวข้อง ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นเวลากว่า 6 ปี และประสบการณ์จากการทำงานในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยตรงอีกประมาณ 9 ปี นอกจากนี้ ยังมีทีมงานที่มีประสบการณ์ในการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 11 ปี

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทน บลจ.บัวหลวง ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทน บลจ.บัวหลวง ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แก่ นายชอง โท นางสาวสุญาณี ฐิริปัญญวานิช นายไพศาล เลิศโกวิทย์ นางสาวปิยะมาศ คำไทรแก้ว นายณัฐพัชร เจียรวงศ์ และ นายวศิน วัฒนวรกิจกุล สองในหกคนนี้จะลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ

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

1) หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อตัวบริษัท

- (1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระวังมิได้ระงับ 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 แต่งตั้งกรรมการบริษัท แทนกรรมการเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือกเสนอแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท
- (9) พิจารณาและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่สำคัญของบริษัท เช่น การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท การจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท การคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของบริษัท เป็นต้น

2) หน้าที่และความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์

- (1) กำหนดนโยบายที่สำคัญของกองทรัสต์ ได้แก่ นโยบายการลงทุน การให้เช่าทรัพย์สิน เป็นต้น
- (2) พิจารณานุมัติแนวทางดำเนินการเพื่อบริหารความเสี่ยงต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์
- (3) ดูแลให้กองทรัสต์มีการควบคุมภายในที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในระบบการควบคุมภายในของกองทรัสต์
- (4) หากกรรมการรับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญอันจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ของกองทรัสต์ กรรมการจะต้องระงับการซื้อขายหลักทรัพย์ของกองทรัสต์ในช่วงระยะเวลาที่เหมาะสม ก่อนที่ข้อมูลนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชน และจะต้องไม่เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น โดยผู้ฝ่าฝืนอาจได้รับโทษตามกฎหมาย

8.1.2.4 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) ทบทวนความเพียงพอของนโยบายและระบบบริหารความเสี่ยงโดยรวมถึงความมีประสิทธิภาพของระบบ และการปฏิบัติตามนโยบายที่กำหนด
- 5) รายงานผลการปฏิบัติงานต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้เกิดการปรับปรุงแก้ไขให้สอดคล้องกับนโยบายและหลักเกณฑ์การบริหารความเสี่ยงที่กำหนด

8.1.2.5 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

8.1.2.6 คณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Committee, REIC)

องค์ประกอบของคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์

คณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ เป็นคณะกรรมการที่จัดตั้งขึ้นตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 3/2559 เมื่อวันที่ 7 กันยายน 2559 โดยได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ให้ทำหน้าที่หลักในการพิจารณา ทบทวนและอนุมัติการเข้าทำรายการเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ และการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท รวมถึงการพิจารณา ทบทวนและอนุมัติการเข้าทำรายการอื่น ๆ ที่มีนัยสำคัญต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

ปัจจุบันคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิในด้านต่าง ๆ โดยประกอบด้วย กรรมการจำนวนอย่างน้อย 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) พิจารณาตรวจสอบ แบบคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (แบบ Filing) ก่อนที่จะเสนอคณะกรรมการบริษัท เพื่อลงนามรับรองความถูกต้องของข้อมูล ตามที่ระบุใน ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- 2) พิจารณาและอนุมัติ การบริหารจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่มีนัยสำคัญ อันได้แก่ รายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และรายการที่เกี่ยวข้อง แผนงานและงบประมาณประจำปี การจ่ายประโยชน์ตอบแทน การจ่ายเงินลดทุน การแต่งตั้งผู้สอบบัญชี การกู้ยืมเงิน การออกหุ้นกู้ และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบริษัทหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท
- 3) กำกับดูแลการดำเนินงานของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกรอบนโยบายที่ตั้งไว้
- 4) ให้คำปรึกษา คำแนะนำ หรือข้อเสนอแนะ เกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์

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) ซึ่งเป็นหน่วยงานที่ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์

2) ฝ่ายงาน Compliance & Legal

มีหน้าที่กำกับดูแลการปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงสนับสนุนงานที่เกี่ยวข้องด้านกฎหมาย

3) ฝ่ายงาน Operation & Trustee

มีหน้าที่จัดทำและจัดเตรียมงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ และ การคำนวณ 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 งานประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และงานโฆษณาประชาสัมพันธ์อื่น ๆ เป็นต้น

รายละเอียดบุคลากรและผู้รับผิดชอบในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของหน่วยงานต่างๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ มีรายละเอียดดังนี้

ฝ่ายงาน	จำนวนบุคลากร	ผู้รับผิดชอบหลัก	คุณสมบัติและประสบการณ์
Real Estate & Infrastructure Investment	15	นายพรชิต พลอยกระจำ	กรรมการผู้จัดการ ประสบการณ์การทำงานด้านการเงินและอสังหาริมทรัพย์ 14 ปี
Compliance & Legal	6	นางรจิตพร มนะเวส	รองกรรมการผู้จัดการ ประสบการณ์การทำงานด้านกำกับ การปฏิบัติงานและกฎหมาย 23 ปี
Operation & Trustee	30	นายวินัย หิรัญย์ภิทยไญยภาค	กรรมการผู้จัดการ ประสบการณ์การทำงานด้านการเงินและบลจ. 37 ปี
Risk Management	6	นายพีร์ ยงวณิชย์	รองกรรมการผู้จัดการ ประสบการณ์การทำงานด้านการเงินและบลจ. 33 ปี
Internal Audit	3	นางสาวสิริมา ประภาพานิษฐ์	รองกรรมการผู้จัดการ ประสบการณ์การทำงานด้านการตรวจสอบภายใน 32 ปี
CEO Office	8	นายครรชิต พิสุทธิชินวงศ์	รองกรรมการผู้จัดการ ประสบการณ์การทำงานด้านการเงินและบลจ. 23 ปี
HR Strategy & Service Support	17	นางอุบลรัตน์ บุษะกะนิษฐ์	รองกรรมการผู้จัดการ ประสบการณ์การทำงานบริหาร ทรัพยากรบุคคลและบลจ. 40 ปี
Enterprise Information Technology	13	นายชาญสิทธิ์ สิริธนาโชติ	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ประสบการณ์การทำงานด้านไอที 14 ปี
Business Distribution	38	นายวศิน วัฒนวรภิกกุล	กรรมการผู้จัดการ ประสบการณ์การทำงานด้านการเงินและบลจ. 37 ปี
Fund Management	50	นายชัชชัย สฤณดิษฐ์ภิรักษ์	กรรมการผู้จัดการ ประสบการณ์การทำงานด้านการเงินและบลจ. 37 ปี
Product Management	21	นางสาววิภารัตน์ เสรีกิจ	รองกรรมการผู้จัดการ ประสบการณ์การทำงานด้านการเงินและบลจ. 32 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) ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ 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 โดยเมื่อมีเหตุอันสมควรและไม่กระทบต่อการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ หากทรัสต์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือและนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้มั่นใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (ง) จัดทำและจัดส่งข้อมูลเอกสารต่าง ๆ พร้อมทั้งรับรองความถูกต้องของข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการจัดโครงสร้างรายได้ของกองทรัสต์ วิธีการให้เข้าการจัดหาและการจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำในนาม

กองทรัสต์กับบริษัทหรือบุคคลต่าง ๆ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องประสานงาน และทำข้อตกลงเกี่ยวกับลักษณะของข้อมูล เอกสารหลักฐานประกอบการทำธุรกรรม และ รายงานต่าง ๆ รวมทั้งความถี่และระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องนำส่งข้อมูลและเอกสาร ดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินงานของ กองทรัสต์

- (จ) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบ ของตน ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง ตลอดจนกำกับ ควบคุม ดูแล และตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้รับดำเนินการ ทั้งนี้ การมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนนั้นจะต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สข. 29/2555 รวมถึงกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องอย่างมีนัยสำคัญ
- (ข) จัดให้มีการประกันภัยกับผู้รับประกันภัยที่ทรัสต์ยอมรับเพื่อประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้น จากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการ ปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาที่ได้รับความเห็นชอบ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ทั้งนี้ ไม่รวมถึงความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่เกิดจากการที่ผู้จัดการ กองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์มีเจตนากระทำความผิดต่อ บุคคลภายนอกนั้น หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงจนเป็นผลละเมิดต่อบุคคลภายนอกนั้น อนึ่ง วงเงินประกันภัยให้เป็นไปตามที่ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์เห็นร่วมกันว่าเพียงพอและ เหมาะสม
- (ค) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องดำเนินการ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอน อสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับ อสังหาริมทรัพย์ เพื่อกองทรัสต์ เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย และเพื่อให้ มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องมี การประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ก่อนรับเป็น ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี รวมถึงการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบถาม (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยง ดังกล่าวให้หมายความรวมถึง ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จาก

อสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ในกรณีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จสำหรับในกรณีที่เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกและยังไม่ได้จัดตั้งกองทรัสต์ หรือนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในกรณีที่เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนของภายหลังการจัดตั้งกองทรัสต์แล้ว

- (ข) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยอาจเป็นผู้รับมอบฉันทะ (Proxy) จากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อใช้สิทธิในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เฉพาะในวาระการประชุมที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ทั้งนี้ ในวาระการประชุมที่ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้น ทรัสต์อาจเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์

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 สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญา

ก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามที่กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

- (ข) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง และเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
- (ค) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- (ง) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เพื่อให้มีผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติและเพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด
- (จ) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์และกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด
- (ฉ) การเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด
- (ช) การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
- (ซ) การตรวจสอบและควบคุมภายใน
- (ฌ) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
- (ญ) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้ โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 2 นี้

- (2) การจัดให้มีระบบงานที่กล่าวมาข้างต้นทั้งหมดนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็นเพื่อส่งเสริมให้

การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น 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 ให้ทรัสต์แจ้งข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาที่กองทรัสต์มีความผูกพันกับบุคคลภายนอกและอาจส่งผลต่อการดำเนินงานในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับหนังสือดังกล่าวจากทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ถือปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ทรัสต์กำหนดไว้ในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เพื่อมิให้กองทรัสต์กระทำผิดสัญญาใด ๆ ที่กองทรัสต์เข้าทำไว้

- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสาร หลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนตามสัญญาข้อนี้ นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต.

ประกาศกำหนด โดยให้ยึดถือและปฏิบัติตามเป็นมาตรฐานขั้นต่ำในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่าง ๆ ให้มั่นใจว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์ของกองทรัสต์อย่างมืออาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ 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) จัดให้มีการประกันภัยตลอดเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งอย่างน้อยต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และการประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากทรัพย์สินหลักหรือจากการดำเนินการในทรัพย์สินหลัก ในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสม โดยระบุให้กองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ในการประกันภัยดังกล่าว (เว้นแต่ในกรณีการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนมีการประกันภัยในวงเงินที่เหมาะสม และหากกองทรัสต์มิได้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยในการประกันภัยดังกล่าว เนื่องจากเหตุใด ๆ เช่น การเช่าเป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยดังกล่าวขัดกับข้อกำหนดในสัญญาเช่าหลัก

ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่ามีมาตรการหรือกลไกที่เหมาะสมเพียงพอในการนำเงินค่าสินไหมทดแทนมาสร้างทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนขึ้นใหม่เพื่อให้หาประโยชน์ได้ต่อไป และ/หรือ ชดเชยให้แก่กองทรัสต์สำหรับการขาดประโยชน์ในการครอบครองทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

- (ข) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
- (ข) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน ตลอดจนดูแลและดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนนั้น ไม่ถูกนำไปใช้ในการประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตลอดจนไม่ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว
- (ฅ) จัดการและบริหารพื้นที่สำหรับให้บริการและพื้นที่ให้เช่า เช่น ควบคุมดูแลให้มีการให้บริการพื้นที่ในอัตราค่าเช่าที่สูงและเหมาะสมตามสภาวะตลาด และดูแลการปล่อยเช่าให้มีการต่อสัญญาเช่าอย่างต่อเนื่อง หรือมีอัตราพื้นที่ว่างต่ำ เจรจาต่อรองกับผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า ทบทวนอัตราค่าเช่า บอกลีกหรือต่ออายุสัญญาเช่าสำหรับการเช่าระยะยาว เป็นต้น ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาที่กองทรัสต์เป็นคู่สัญญา (ถ้ามี) และไม่เป็นการดัดลิดสิทธิทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์หากปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเช่าทำสัญญาเช่าดังกล่าวโดยไม่เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาที่กองทรัสต์เป็นคู่สัญญา
- (ญ) ประเมินผลการปล่อยเช่าและการให้บริการในอดีต เพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและการให้บริการ และจัดทำสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการให้เหมาะสม และประเมินผลความถูกต้องการติดตามเรียกเก็บรายได้ ค่าเช่า ค่าใช้จ่าย เพื่อบันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญหรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เกี่ยวข้องกับเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
- (ฎ) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
- (ฏ) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน

- (6) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยถูกต้อง รวมทั้งสัญญาต่าง ๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญามีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมาย และมีผลผูกพันหรือสามารถบังคับได้ตามที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
 - (7) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์และบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ งบการเงินและเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์และบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และการปฏิบัติตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
 - (8) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำและเผยแพร่ทางการเงิน รายงานประจำปี และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ ให้ถูกต้องครบถ้วนและเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รวมทั้งกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่า ข้อมูลที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศสิ่งตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใดได้รับการตรวจสอบว่า มีความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นปัจจุบัน ไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งให้ทราบ หรือไม่มีข้อความที่อาจทำให้สำคัญผิดเกี่ยวกับการดำเนินงานหรือฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องแล้ว
- (9) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดูแลให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอ 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
 - ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบในการประชุมสามัญประจำปี
- (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) ขึ้นต้นได้ 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 ตามสมควรเพื่อให้สัดส่วนการกู้ยืมเงินของ กองทรัสต์ เป็นไปตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้และสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ตามที่ประกาศ ทจ. 49/2555 หรือกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง
- (16) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดเตรียมแผนเรื่องการกู้ยืมเงินให้แก่กองทรัสต์ ดังต่อไปนี้
 - (ก) จัดเตรียมแผนเรื่องการกู้ยืมเงินระยะยาวเพื่อใช้ในการชำระหนี้เงินกู้เดิม (Refinancing) ก่อนที่ หนี้เงินกู้ตามสัญญาเงินกู้ระยะยาวที่ยังมีผลใช้บังคับอยู่จะถึงกำหนดชำระอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ปี

- (ข) จัดเตรียมแผนเรื่องการทบทวนวงเงินหมุนเวียนระยะสั้นเพื่อใช้ในการดำเนินการในกิจการ (Working Capital) ในตลาดเงิน เพื่อเปรียบเทียบกับเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้วงเงินหมุนเวียนระยะสั้นเพื่อใช้ในการดำเนินการในกิจการ (Working Capital) ที่ยังมีผลใช้บังคับอยู่
- โดยการกู้ยืมเงินนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีการนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไปโดยให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (17) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับคุณสมบัติหรือลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามที่ได้รับคำร้องขอจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
- (18) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปลี่ยนแปลง ฟันฟู และดัดแปลงทรัพย์สินหลัก ตามความจำเป็นและสมควรเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสัญญาจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยจะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบล่วงหน้า
- (19) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องควบคุมและดูแลการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก และการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก รวมตลอดถึงการบริหารจัดการในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน การซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ตามที่จำเป็น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบล่วงหน้าในกรณีที่เป็นการซ่อมแซมใหญ่
- (20) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการอื่นใดตามที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินหลักเป็นไปตามแผนการดำเนินงานประจำปี 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) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใดๆ 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 รวมถึงอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ หรือเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดๆ ที่จะทำให้มูลค่าของทรัพย์สินหลักลดลงอย่างมีนัยสำคัญ
- (26) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการอื่นใดตามที่กองทรัสต์จะพิจารณาเห็นว่าจำเป็นและสมควรเพื่อให้ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมในการจัดหาผลประโยชน์ หรือเป็นไปตามเจตนารมณ์ของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ทุกประการ รวมทั้งให้คำแนะนำเกี่ยวกับสถานะตลาดในกรณีที่กองทรัสต์ประสงค์จะจำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินหลัก
- (27) นอกเหนือจากการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตนนอกเหนือจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น การมอบหมายให้บุคคลอื่นบริหารทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง ตลอดจนการกำกับและตรวจสอบการดำเนินการของผู้รับดำเนินการ ทั้งนี้ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555 รวมถึงประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. 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 บุคคลภายนอกที่

เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก ปฏิบัติตามหน้าที่ เงื่อนไข และ/หรือ ข้อตกลงที่กำหนดไว้ใน สัญญาเช่า 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 ตลอดจนจัดทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องและไม่ขัดกับสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งควบคุมดูแล กำกับ และตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญานี้ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป โดยต้องดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

1 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด และการบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

- (1) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสบการณ์ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องต่าง ๆ เช่น ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ผู้ใช้บริการ ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น อนึ่ง ระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดขั้นต่ำตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (2) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้และลดค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

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

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมทำให้เกิดการทุจริตได้โดยง่าย

- (5) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือกระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้แก่ผู้เช่ารายเดียวโดยกองทรัสต์ได้รับค่าตอบแทนทั้งหมดหรือบางส่วนในรูปแบบแบ่งกำไร (Profit Sharing) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการคัดเลือกและติดตามตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้เช่ารายเดียวนี้ในลักษณะเดียวกับการมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ข้างต้นด้วย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้เช่ารายเดียวนี้จะสามารถจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ได้ครบถ้วนตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า และไม่มีภาระหนี้ของรายได้ อันอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลตอบแทนอย่างเต็มที่ตามที่กองทรัสต์พึงได้รับ

- (6) ในกรณีที่ทริสต์พบว่า ผู้บริหารสหกรณ์ทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารสหกรณ์ทรัพย์ หรือกระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารสหกรณ์ทรัพย์ ทริสต์อาจแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเป็นหนังสือถึงเหตุการณ์ดังกล่าวเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารสหกรณ์ทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารสหกรณ์ทรัพย์ใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

2 การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารสหกรณ์ทรัพย์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการปฏิบัติงานของผู้บริหารสหกรณ์ทรัพย์เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ควบคุมดูแลและบริหารรายรับรายจ่ายของกองทรัสต์เพื่อให้ผลตอบแทนของกองทรัสต์เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ซึ่งมาตรการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารสหกรณ์ทรัพย์มีดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการจัดทำหรือเป็นผู้พิจารณาอนุมัติแผนดำเนินการจัดทำงบประมาณประจำปีของผู้บริหารสหกรณ์ทรัพย์เพื่อแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละเดือน เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ กำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้แต่ละเดือนและแต่ละปี รวมทั้งติดตามควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนงบประมาณประจำปีที่ตั้งไว้ โดยได้รับความเห็นชอบจากทริสต์
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ทางธุรกิจ แผนการตลาดและส่งเสริมการขาย รวมถึงแผนการดำเนินการด้านต่าง ๆ ของผู้บริหารสหกรณ์ทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถเพิ่มการจัดหารายได้ และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ รวมถึงประสานงาน ติดตามและควบคุมให้ผู้บริหารสหกรณ์ทรัพย์ดำเนินการในด้านต่าง ๆ ให้เป็นไปตามกลยุทธ์และแผนงานที่ได้กำหนดไว้
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ และวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งจัดทำโดยผู้บริหารสหกรณ์ทรัพย์ เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในแต่ละปี
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณา ทบทวน การกำหนดนโยบายค่าเช่าของผู้บริหารสหกรณ์ทรัพย์ เพื่อให้อัตราค่าเช่าเป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดการให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น รวมทั้งต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารสหกรณ์ทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายดังกล่าว และต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารสหกรณ์ทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตาม

ข้อตกลงกับผู้เช่าเกี่ยวกับการคำนวณและการชำระค่าเช่า

- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเข้าไปตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารที่กองทรัสต์ลงทุน เพื่อประเมินความเหมาะสมของการซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนแปลง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่สูญเปล่าและก่อให้เกิดประโยชน์แก่กองทรัสต์โดยแท้จริง
- (6) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนเกิดความจำเป็น และอยู่ภายใต้กรอบที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์สัญญานี้ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (7) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมิน ติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่าครบถ้วน
- (8) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่าง ๆ ให้ครบถ้วนถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด รวมทั้งต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าว
- (9) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า
- (10) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือก ติดตาม ตรวจสอบ และประเมินระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการติดตามควบคุม และสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์อย่างน้อยในเรื่องดังต่อไปนี้

- (ก) จัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์ครบถ้วนถูกต้อง
- (ข) ไม่เรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนเกิดความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญานี้กำหนดให้เรียกเก็บได้
- (ค) มีการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถใช้จัดหาผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
- (ง) จัดให้มีแผนฉุกเฉิน เพื่อรองรับเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้ หรืออาจมี

ผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินการตามมาตรการการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์

8.1.4 ค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ แบ่งเป็น 3 ส่วน ดังนี้

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ส่วนที่ 1 ค่าธรรมเนียมการบริหาร จัดการกองทรัสต์	ไม่เกิน 1.00% ต่อปีของ NAV	ไม่เกิน 0.50% ของ TAV แต่ไม่ต่ำกว่า 8 ล้านบาทต่อปี
ส่วนที่ 2 ค่าธรรมเนียมการบริหาร อสังหาริมทรัพย์	ดูรายละเอียดในค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	
ส่วนที่ 3 ค่าธรรมเนียมการได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก	ไม่เกิน 5.00% ต่อปีของ NAV	ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่าทรัพย์สินหลัก ที่มีการได้มาหรือจำหน่ายไป

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 และการผิดสัญญานั้นทรัสต์เห็นว่าเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาที่ทรัสต์กำหนดตามสมควร 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 หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม 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 ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ และแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบเพื่อปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ต่อไป ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่เกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ หรือภายใน

ระยะเวลาอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่เกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้มีมติแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ในการประชุมคราวเดียวกันแล้ว ทรัสต์ไม่ต้องดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดในข้อนี้อีกครั้งหนึ่ง

8.1.7 กองทรัสต์ และ/หรือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้บริหารจัดการ

ณ สิ้นปี 2567 ผู้จัดการกองทรัสต์ มีกองทรัสต์อื่นที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการ คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี ซึ่งได้ลงทุนในสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิ ในโครงการฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต บางส่วน จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ สิทธิในการขายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลักอีก 3 ปี สำหรับปี 2565 ถึงปี 2567 โดยนักลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่ <https://www.futurert.com/>

8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

8.2.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	2 กรกฎาคม 2535
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	7,059,000,000 บาท
ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานคร และอาคารสำนักงานในเขตภูมิภาค รวมทั้งให้บริการภายในอาคาร และการให้เช่าเฟอร์นิเจอร์
ผู้ถือหุ้น	รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีดังนี้

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1. บริษัท ธนเทเลคอม จำกัด	40,079,998	56.78
2. บริษัท ซีพี พร็อพเพอร์ตี้โฮลดิ้ง จำกัด	30,510,001	43.22
3. นายวรวิทย์ เจริญนากุล	1	0.00

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	อาคารทรู 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 หรือทรัสต์ดำเนินการตรวจสอบบริหารทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเตรียมการให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือส่งมอบเอกสารใด ๆ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม

8.2.2.5 หน้าที่ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการจัดให้มี ปฏิบัติตาม และปรับปรุงมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมทั้งเปิดเผยความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นให้ถูกต้อง ครบถ้วนและตรงต่อความเป็นจริงให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ทราบ นอกจากนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่ดำเนินการใด ๆ อันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

8.2.2.6 การมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติหน้าที่และการกำกับดูแล (Outsourcing)

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

8.2.2.7 ระบบงานเกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการปฏิบัติตาม ปรับปรุง และเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับระบบงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และเป็นไปเพื่อผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

8.2.3 ค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ โดยแบ่งเป็น 3 ส่วน ดังนี้

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ส่วนที่ 1 ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน	ไม่เกิน 3.00% ต่อปีของ NAV	ไม่เกิน 3.00% ของรายได้จากการดำเนินงานสำหรับแต่ละโครงการ
ส่วนที่ 2 ค่าธรรมเนียมพิเศษ		ไม่เกิน 10.00% ของกำไรขั้นต้นจากอสังหาริมทรัพย์หลังปรับปรุง สำหรับแต่ละโครงการ
ส่วนที่ 3 ค่าธรรมเนียมบริการ การทำสัญญา		ไม่เกิน 3 เดือนของรายได้ค่าเช่าพื้นที่และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ สำหรับการเข้าทำสัญญาใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเดิมเพื่อการเช่าหรือการให้บริการพื้นที่ รวมถึงการนำทรัพย์สินของกองทรัสต์จัดหาประโยชน์ สำหรับกำหนดระยะเวลาตามสัญญา 3 ปี และแปรผันตามระยะเวลาของสัญญา

8.3 ทรัสต์

8.3.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“บลจ.กรุงไทย”) (Krung Thai Asset Management Public Company Limited, “KTAM”)
ใบอนุญาต	ได้รับใบอนุญาตการประกอบธุรกิจทรัสต์ เมื่อวันที่ 23 มกราคม 2557
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
ผู้ถือหุ้น	รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วย 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 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 กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	0-2677-2000

8.4.3 บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อ	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
ที่อยู่	ชั้น 4 อาคารพีเอ็ม ทาวเวอร์ เลขที่ 731 ถนนอโศก-ดินแดง แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์	0-2247-4715-6

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 ผู้จัดการกองทรัสต์จะพยายามให้การซ่อมบำรุงดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์อย่างเป็นสาระสำคัญโดยจะดำเนินการโดยปิดปรับปรุงทีละส่วน 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

หากสภาวะการแข่งขันในตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานให้เข้าเพิ่มสูงขึ้นอย่างมากหรือหากมีอาคาร 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 ภัยร้ายแรงด้านสาธารณสุขอื่น

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 อาจส่งผลกระทบต่อกรดำเนินการธุรกิจและความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อรายได้หรือฐานะทางการเงินของผู้เช่าและ/หรือกองทรัสต์ได้

9.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

9.2.1 ความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดิน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐประสงค์จะเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในอนาคต ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวมีน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของการตอบแทนและเงินลงทุน

9.2.2 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศภัยและเหตุสุดวิสัยอื่นๆ

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมถึงทรัพย์สินและบุคลากรของผู้เช่ารายย่อยหรือผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอาจจะได้รับเสียหายจากภัยธรรมชาติ 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 (“REIC”)) มีการกำหนดการประชุมเป็นรายไตรมาสหรือเมื่อมีวาระสำคัญหรือตามที่เห็นสมควร ผู้ปฏิบัติงานในส่วนงาน Real Estate Investment Trust (“ส่วนงาน REIT”) จะเป็นผู้ดำเนินการจัดการประชุมและทำหน้าที่เป็นเลขาธิการในการประชุม โดยกำหนดให้ต้องมีคณะกรรมการเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคณะกรรมการทั้งหมด และมติที่ปวงจะชี้ขาดตามเสียงข้างมาก โดยทั่วไปจะมีวาระที่สำคัญในการประชุม ดังนี้

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

10.3.1 ข้อกำหนดในการประชุม

1. REIC มีการกำหนดการประชุมเป็นรายไตรมาสหรือเมื่อมีวาระสำคัญหรือตามที่เห็นสมควร โดยส่วนงาน REIT จะเป็นผู้ดำเนินการจัดการประชุมและทำหน้าที่เป็นเลขาธิการในการประชุม

2. ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม REIC ทั้งนี้ ในกรณีที่ประธาน REIC ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ ให้กรรมการที่เข้าประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุมในครั้งนั้นแทน

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

4. เลขานุการ REIC เป็นผู้จัดทำรายงานการประชุม และติดตามผลหรือข้อสังเกตที่ได้จากการประชุม รวมทั้งจัดเก็บเอกสารการประชุม

10.3.2 ธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์

1. กลยุทธ์การลงทุน นโยบายการจัดการ รวมถึงโครงสร้างเงินทุน
2. การคัดเลือกทรัพย์สินที่จะลงทุนตามขั้นตอนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก
3. การจำหน่ายทรัพย์สินตามขั้นตอนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก
4. การพิจารณาตรวจสอบ และการทำรายการที่เข้าข่ายการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
5. การกำหนดงบประมาณประจำปี ตามขั้นตอนการกำหนดงบประมาณ
6. การเพิ่มทุน การกู้ยืม และการออกหุ้นกู้ ตามขั้นตอนการจัดหาเงินทุน
7. การเข้าทำรายการอื่นๆ ที่มีนัยสำคัญต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง เช่น การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ เป็นต้น

10.4. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บลจ.บัวหลวงในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีระบบป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกี่ยวกับการเก็บรักษาข้อมูลภายใน ดังต่อไปนี้

1. ห้ามเปิดเผยข้อมูลความลับต่อบุคคลภายนอก หรือต่อพนักงานของบริษัทที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้อง และต้องไม่นำข้อมูลที่ได้มาใช้ นอกเหนือจากการปฏิบัติหน้าที่ปกติ หรือไปใช้อย่างไม่เหมาะสม
2. จัดระบบเก็บรักษาเอกสารที่เป็นความลับด้วยความระมัดระวัง

3. ระมัดระวังการสนทนา หรือหรือเกี่ยวกับข้อมูลภายในที่เป็นความลับกับบุคคลภายนอกส่วนงาน เพื่อมิให้บุคคลผู้ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องเข้ามามีส่วนรู้เห็นในข้อมูลนั้น

4. ใช้ความระมัดระวังในการส่งหรือรับข้อมูลภายใน เพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลก่อนที่จะเปิดเผยสู่สาธารณะ

5. ห้ามบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องเข้าไปในพื้นที่ปฏิบัติงานของหน่วยงาน โดยจัดให้มีพื้นที่สำหรับการประชุมหรือต้อนรับแขกไว้ต่างหาก

6. หากพนักงานมีข้อสงสัยว่าข้อมูลใดจะเป็นความลับ หรือข้อมูลที่จะเปิดเผยได้หรือไม่นั้น กำหนดให้พนักงานสอบถามโดยตรงกับผู้บังคับบัญชาหรือฝ่ายงาน Compliance & Legal

10.5. กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน รวมทั้งการบริหารจัดการทรัสต์

10.5.1 การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง

1. ตรวจสอบรายละเอียดของทรัพย์สินซึ่งรวมถึงข้อมูลและเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence)
2. จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินที่จะลงทุนตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
3. ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า และเปิดเผยมาตรการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวต่อทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการดังนี้ด้วย

1. จัดให้ทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบในการลงทุนในทรัพย์สิน ว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2. ขออนุมัติการลงทุนในทรัพย์สิน ดังนี้

2.1 การลงทุนในทรัพย์สินที่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นเจ้าของโดย

- สำหรับธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการได้มาทรัพย์สินหลัก ต้องนำเสนอต่อคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ เพื่อพิจารณาอนุมัติในลำดับถัดไป

- สำหรับธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไปหรือเกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- จัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้คณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีข้อมูลประกอบการตัดสินใจในการอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว
- ดำเนินการให้บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เสนอขายไม่มีส่วนร่วมในการอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

2.2 การลงทุนในทรัพย์สินที่บุคคลทั่วไปที่มิใช่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นเจ้าของ

- สำหรับธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการได้มาทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพื่อขอความเห็นชอบตามขั้นตอนการคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนต่อคณะกรรมการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ หากคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์เห็นชอบให้มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ จะมีการนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อรับทราบต่อไป โดยมีให้กรรมการผู้มีส่วนได้เสียมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ
- การลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง

10.5.2 การจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจะพิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยมีกระบวนการ ดังต่อไปนี้

1. จัดให้มีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินอิสระตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
2. การจำหน่ายทรัพย์สินหลัก นำเสนอต่อคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์เพื่อพิจารณาขอความเห็นชอบ กรณีที่คณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์เห็นชอบให้นำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณารับทราบต่อไป 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 โดยมีฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานร่วมตรวจสอบคุณสมบัติของผู้สมัครด้วย

ทั้งนี้ บุคลากรที่ได้รับการคัดเลือกในแต่ละตำแหน่งงาน จะมีข้อจำกัดมิให้ทำหน้าที่ในตำแหน่งงานอื่นที่อาจขัดแย้งต่อการปฏิบัติหน้าที่ในตำแหน่งงานหลักที่ได้รับมอบหมาย

10.5.5 การลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพื่อการบริหารกระแสเงินสด

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการควบคุมดูแลการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพื่อการบริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์ โดยจะตรวจสอบประเภทของทรัพย์สินอื่นที่ต้องการลงทุนและสัดส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

10.6 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจแต่งตั้งบุคคลอื่นที่เป็นนิติบุคคลรายเดียวหรือหลายรายเพื่อทำหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นผู้ที่มีความสามารถในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ได้รับมอบหมาย และมีบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ในการ

บริหารอสังหาริมทรัพย์มาแล้วไม่น้อยกว่า 3 ปี ทั้งนี้ หากมีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่นอกเหนือไปจากที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้ทรัสต์ทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันที่แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่

โดยผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดอายุตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามความเหมาะสมเป็นรายกรณี และสามารถต่ออายุได้โดยอัตโนมัติ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมหรือเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ หรือพิจารณากำหนดเงื่อนไขในการถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นรายกรณี โดยในเบื้องต้น สำหรับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์สินที่จะลงทุนครั้งแรก ได้กำหนดเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิพิจารณาถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้

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

10.7 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

10.7.1 ขั้นตอนการดำเนินการติดตามการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

รายละเอียด	การดำเนินการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	การติดตามดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้จัดการกองทรัสต์
<p>1 การรับ - ส่งมอบทรัพย์สินและสัญญาต่าง ๆ</p>	<ul style="list-style-type: none"> - นำส่งเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ / สิทธิในทรัพย์สิน รวมทั้งสัญญาและเอกสารสำคัญต่าง ๆ ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ - เข้าตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าลงทุนพร้อมกับผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ - จัดทำรายงานบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ให้ถูกต้องและครบถ้วน และส่งสำเนารายงานดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ 	<ul style="list-style-type: none"> - ตรวจสอบรายละเอียดทรัพย์สินและสัญญาต่าง ๆ ที่ได้รับจากเจ้าของทรัพย์สิน ผู้บริหารอสังหาฯ และหน่วยงานอื่นๆที่เกี่ยวข้อง เช่น ที่ปรึกษากฎหมาย ผู้ประเมินราคา เป็นต้น - จัดทำสำเนาหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินและสัญญาต่าง ๆ เก็บไว้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ 1 ชุด เพื่อใช้อ้างอิงและประกอบการปฏิบัติงาน และจัดทำหนังสือส่งเอกสารสำคัญนำส่งให้ทรัสต์เพื่อเก็บรักษาต่อไป - เข้าตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าลงทุนพร้อมกับ ทรัสต์และผู้บริหารอสังหาฯ และตรวจสอบรายงานบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์
<p>2 การจัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์โดยครบถ้วนถูกต้อง</p>	<ul style="list-style-type: none"> - กองทรัสต์กำหนดนโยบายให้ผู้เช่าชำระเงินค่าเช่าเข้าบัญชีเงินฝากของกองทรัสต์โดยตรง ทุกรายที่ผู้เช่าชำระเงินเข้าบัญชีผู้บริหารอสังหาฯ ผู้บริหารอสังหาฯจะนำเงินค่าเช่าเข้าบัญชีของกองทรัสต์ - ทุกสิ้นเดือนผู้บริหารอสังหาฯ จัดทำสรุปข้อมูลการเรียกเก็บรายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่า เงินสดค่าเช่ารับในเดือนนั้นๆ และลูกหนี้ที่ค้างชำระค่าเช่า นำส่งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ตรวจสอบ 	<ul style="list-style-type: none"> - ทุกสิ้นเดือนตรวจสอบความถูกต้องของจำนวนเงินรายได้ที่โอนเข้าบัญชีเปรียบเทียบกับรายงานและเอกสารประกอบต่างๆ ที่ได้รับจากผู้บริหารอสังหาฯ - กรณีจำนวนเงินถูกต้อง จัดเก็บข้อมูล และเอกสารประกอบต่างๆ พร้อมจัดทำงบการเงิน และจัดทำรายงานเสนอต่อทรัสต์ - กรณีจำนวนเงินไม่ถูกต้อง แจ้งให้ผู้บริหารอสังหาฯชี้แจงเหตุผล และแก้ไขให้ถูกต้อง

รายละเอียด	การดำเนินการของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	การติดตามดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ ผู้จัดการกองทรัสต์
<p>3 การเรียกเก็บ ค่าใช้จ่ายจาก กองทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้บริหารอสังหาฯ จัดทำงบประมาณและเสนอแผนการดำเนินงานประจำปีให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อพิจารณากำหนดงบประมาณล่วงหน้าก่อนสิ้นรอบบัญชีในแต่ละปี - กรณีมีการกำหนดงบประมาณ ส่งเอกสารขอเบิกค่าใช้จ่าย พร้อมหลักฐานประกอบการเบิกจ่าย มายังผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อตรวจสอบและพิจารณาการเบิกจ่าย - กรณีไม่มีการกำหนดงบประมาณ หรือกับผู้จัดการกองทรัสต์ชี้แจงเหตุผลความจำเป็นในการเบิกจ่าย เพื่อกำหนดวงเงินค่าใช้จ่ายที่จะต้องขออนุมัติ หากได้รับอนุมัติ ผู้บริหารอสังหาฯ ต้องแจ้งข้อมูลมายังผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น 1) รายละเอียดทรัพย์สิน 2) วงเงินที่ขออนุมัติ 3) เลขที่หนังสืออนุมัติ 4) อื่น ๆ ตามแต่กรณี - กรณีเป็นเรื่องเร่งด่วนที่จะต้องขออนุมัติ ผู้บริหารอสังหาฯจะโทรศัพท์ / email มาแจ้งขออนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน 	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแผนการจัดทำงบประมาณร่วมกับผู้บริหารอสังหาฯ และนำเสนอคณะกรรมการ REIC เพื่อพิจารณานุมัติงบประมาณประจำปี - กรณีมีการกำหนดงบประมาณ หากค่าใช้จ่ายดังกล่าวอยู่ในงบประมาณที่ได้รับอนุมัติ ตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารประกอบการเบิกจ่าย และแจ้งผลการตรวจสอบให้ทรัสต์พิจารณาดำเนินการส่งจ่ายเงินเข้าบัญชีผู้เกี่ยวข้อง - กรณีไม่มีการกำหนดงบประมาณ หรือ หากค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่อยู่ในงบประมาณที่ได้รับอนุมัติ หรือเกินกว่างบประมาณที่ได้รับอนุมัติ ผู้จัดการกองทรัสต์แจ้งผู้บริหารอสังหาฯ ให้ชี้แจงถึงความจำเป็นและเหมาะสมของค่าใช้จ่ายดังกล่าว และขอเอกสารเพิ่มเติม ทั้งนี้ หากมีความเห็นว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ ก็จะอนุมัติการส่งจ่าย หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่เห็นควรให้จ่ายเงิน แจ้งผู้บริหารอสังหาฯ คืนเอกสารชุดดังกล่าวกลับไป - จัดทำบันทึกการรายการ และ งบการเงิน เสนอต่อทรัสต์
<p>4 การดูแลและ ซ่อมบำรุงรักษา ทรัพย์สินของ กองทรัสต์อย่าง เพียงพอและ เหมาะสม</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ตรวจสอบด้วยสายตาว่า ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพพร้อมจัดหาผลประโยชน์ หากพบทรัพย์สินชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งกระทบต่อการจัดหารายได้ของกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาฯ จะทำการจดบันทึก ถ่ายภาพประกอบตามสภาพทางกายภาพที่เห็น และ 	<ul style="list-style-type: none"> - กรณีที่ผู้บริหารอสังหาฯ ขออนุมัติค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาความเหมาะสมของการดำเนินการดังกล่าว - หากเห็นว่ามีเหมาะสมในการทำรายการ ผู้จัดการกองทรัสต์ พิจารณาถึงความเหมาะสมในการจัดจ้างผู้ซ่อมบำรุงทรัพย์สินที่ชำรุดบกพร่อง

รายละเอียด	การดำเนินการของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	การติดตามดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ ผู้จัดการกองทรัสต์
	<p>ดำเนินการซ่อมแซม พร้อมแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ</p> <p>- กรณีผู้เช่าแจ้งความประสงค์ขอซ่อมแซมทรัพย์สินในภาพรวม ผู้บริหารอสังหาฯ จะพิจารณาความเหมาะสมและความจำเป็นของรายการซ่อมแซมดังกล่าวโดยคำนึงถึงการรักษาความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่าด้วย พร้อมแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ</p> <p>- กรณีผู้เช่าไม่ประสงค์ต่อสัญญาเช่า ผู้บริหารอสังหาฯ จะรับคืนทรัพย์สินจากผู้เช่า และให้ผู้เช่าซ่อมแซมปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้เช่นเดียวกับตอนเริ่มสัญญาเช่า</p>	<p>อย่างมีนัยสำคัญ ให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานและรายงานผลความคืบหน้าให้ทรัสต์ทราบ</p>
<p>5 การจัดให้มีการประเมิน / ทบทวนราคาทรัพย์สินประจำปี</p>	<p>- จัดส่งข้อมูลที่เป็นสำหรับการประเมิน / ทบทวนราคาทรัพย์สินประจำปีให้ผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>- อำนวยความสะดวกในการตรวจประเมินทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ</p>	<p>- รวบรวมรายการทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ที่จะครบรอบประเมินในรอบปีปัจจุบัน</p> <p>- คัดเลือกและแต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระ ตามเกณฑ์การคัดเลือกผู้รับมอบหมายงาน พร้อมแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาฯรับทราบเพื่อจัดเตรียมเอกสารประกอบการประเมิน</p> <p>- ตรวจสอบสมมติฐานและความถูกต้องในการประเมินราคาทรัพย์สิน พร้อมนำเสนอส่งรายละเอียดการประเมินให้กับ ทรัสต์ และกต.</p> <p>- สรุปราคาประเมินเพื่อเผยแพร่ในเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์ฯ</p>

รายละเอียด	การดำเนินการของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	การติดตามดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ ผู้จัดการกองทรัสต์
6 การตรวจตรา ทรัพย์สิน ประจำปี	<ul style="list-style-type: none"> - เข้าตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ - อำนวยความสะดวก และจัดเตรียมข้อมูลต่างๆ ที่จำเป็นให้แก่ ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ 	<ul style="list-style-type: none"> - รวบรวมรายการทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ครบกำหนดการเข้าตรวจสภาพประจำปี - ประสานงานกับทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาฯ เพื่อทำตารางนัดหมายวันที่เข้าทำการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ - เข้าทำการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ว่ามีอยู่จริงและมีสภาพที่พร้อมจัดหาผลประโยชน์ได้ - จัดทำรายงานบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ให้ถูกต้องตามความเป็นจริง ให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่เข้าตรวจตราทรัพย์สิน - นำส่งสำเนารายงานบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ให้ทรัสต์ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ทำรายงานดังกล่าวแล้วเสร็จ
7 การตรวจสอบ สำเนากรรม ประกันภัย	<ul style="list-style-type: none"> - กรณีกรรมกรมีใกล้ครบกำหนดระยะเวลาการประกันภัย ผู้บริหารอสังหาฯแจ้งผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อดำเนินการต่ออายุกรรมกรมีประกันภัยทรัพย์สินของกองทรัสต์ 	<ul style="list-style-type: none"> - พิจารณาความเพียงพอและเหมาะสมของเงื่อนไขกรรมกรมีที่จะต่ออายุ - ตรวจสอบผู้รับผลประโยชน์ ในกรรมกรมีประกันภัยให้เป็นไปตามเกณฑ์ - ตรวจสอบประเภทการประกันภัยและวงเงินประกันภัยในแต่ละประเภท ทั้งนี้วงเงินในการทำประกันภัยต้องไม่ต่ำกว่า Replacement Cost

10.7.2 ความเห็นต่อผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าผลประกอบการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 นั้น ทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สามารถควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เป็นไปตามแผนงบประมาณประจำปี ที่วางไว้

10.8 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ มีระบบการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยมีจุดประสงค์เพื่อผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนสามารถสร้างผลตอบแทนได้อย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่อง และเป็นไปตามข้อกำหนดของหน่วยงานกำกับดูแล ดังนี้

- **ผู้จัดการกองทรัสต์** จะดำเนินการบริหารจัดการกองทรัสต์ในภาพรวม วางกลยุทธ์การลงทุน และติดตามผลการดำเนินงานของสินทรัพย์ รวมทั้งมีการประชุมร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง เพื่อพิจารณาแนวทางการบริหารทรัพย์สินร่วมกัน
- **ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์** รับผิดชอบการบริหารจัดการอาคารสำนักงานโดยตรง เช่น การดูแลรักษาความสัมพันธ์กับผู้เช่า การบำรุงรักษาอาคาร การจัดทำประกันภัยทรัพย์สิน และการควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
- **ทรัสต์** ทำหน้าที่กำกับดูแลให้ ผู้จัดการกองทรัสต์ และ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับของกองทรัสต์ รวมถึงตรวจสอบธุรกรรมที่สำคัญเพื่อปกป้องผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

10.9 ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ แบ่งเป็น 3 ส่วน ดังนี้

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ส่วนที่ 1 ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทรัสต์	ไม่เกิน 1.00%	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ของ TAV แต่ไม่ต่ำกว่า 8 ล้านบาทต่อปี
ส่วนที่ 2 ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ไม่เกิน 3.00%	
ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน		ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของรายได้จากการดำเนินงานสำหรับแต่ละโครงการ
ค่าธรรมเนียมพิเศษ		ไม่เกินร้อยละ 10.00 ของกำไรขั้นต้นจากอสังหาริมทรัพย์หลังปรับปรุง สำหรับแต่ละโครงการ
ค่าธรรมเนียมการบริการการทำสัญญา		ไม่เกิน 3 เดือนของรายได้ค่าเช่าพื้นที่ และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ สำหรับการเช่าทำสัญญาใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเดิมเพื่อการเช่าหรือการให้บริการพื้นที่ รวมถึงการนำทรัพย์สินของกองทรัสต์จัดหาประโยชน์ สำหรับกำหนด

		ระยะเวลาตามสัญญา 3 ปี และแปรผันตามระยะเวลาของสัญญา
ส่วนที่ 3 ค่าธรรมเนียมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก	ไม่เกิน 5.00%	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่มีการได้มาหรือจำหน่ายไป

10.10 การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีแนวทางการเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยแบ่งรายงานสารสนเทศตามเหตุการณ์ออกเป็น 3 ประเภท ตามความสำคัญของสารสนเทศ ดังนี้

ระยะเวลาเปิดเผย	ประเภทข้อมูล
1. เปิดเผยทันที	ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ หรือ ข้อมูลที่มีผลกระทบต่อราคาซื้อขายหลักทรัสต์ และส่งผลต่อการตัดสินใจลงทุน หรือต่อสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น กำหนดวันประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อสิทธิใด ๆ (Record Date) / วันปิดสมุดทะเบียน (Book Closing) การได้มา/จำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ รายการที่เกี่ยวข้องกัน เป็นต้น
2. เปิดเผยภายใน 3 วันทำการ	ข้อมูลที่ไม่ส่งผลกระทบโดยตรง แต่ควรเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนทราบ เช่น การเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชี และการย้ายที่ตั้งสำนักงานใหญ่ เป็นต้น
3. เปิดเผยภายใน 7 วันทำการ / ภายใน 14 วัน	ข้อมูลที่ตลาดหลักทรัสต์ต้องรวบรวมไว้เป็นหลักฐานอ้างอิง เช่น รายงานการประชุมผู้ถือหุ้น เป็นต้น

10.11 การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อย ดังต่อไปนี้

- 1) เมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

- 2) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณา และมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
- 3) ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิผู้จัดการกองทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

10.11.1 การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำเป็นหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรและเป็นไปตามประกาศที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น และจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม หรือ ไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันก่อนประชุม ในกรณีที่เป็นเรื่องที่ต้องได้คะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน หรือ ระยะเวลาอื่นในกรณีที่มิประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับระยะเวลาการจัดส่งหนังสือนัดประชุมในเรื่องนั้นไว้เป็นการเฉพาะ

สถานที่ที่จะใช้เป็นที่ประชุมตามวรรคหนึ่ง ต้องอยู่ในท้องถิ่นเป็นที่ตั้งสำนักงานของทรัสต์ หรือของผู้จัดการกองทรัสต์หรือจังหวัดใกล้เคียง ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือ ทรัสต์ แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งโดยอนุโลม โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการให้ความร่วมมือในการส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องและจำเป็นที่ทรัสต์ต้องใช้เพื่อเรียกประชุมและดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ภายใน 7 (เจ็ด) วันนับแต่ที่ได้รับการร้องขอจากทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์สามารถดำเนินการเรียกประชุมและดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้โดยไม่ชักช้า โดยทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

10.11.2 องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบอำนาจจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 (หนึ่ง) ชั่วโมงจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือ

หน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอตามข้อ 10.11.1) ให้การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอตามข้อ 10.11.1) ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่า จะต้องครบองค์ประชุม

ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งบุคคลรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นตัวแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อยและถูกต้องตามที่กำหนดไว้ อย่างไรก็ดี การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือตัวแทนของทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อให้ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ แทน

ในกรณีที่ทั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ แทน

หากการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์)

อนึ่ง ประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

- 1) ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย
- 2) กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร หรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่าง ๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ
- 3) เพื่อให้การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตาม พ.ร.บ. ทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอาจยุติการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเรื่องใด ๆ ได้

ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ให้เป็นที่สุด

10.11.3 วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หนังสือมอบฉันทะจะต้องลงวันที่ และลายมือชื่อของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มอบฉันทะ

หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมาย ณ ที่ประชุมก่อนผู้รับมอบฉันทะเข้าประชุม

10.11.4 วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 (หนึ่ง) เสียงต่อ 1 (หนึ่ง) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

10.11.5 มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

- 1) ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- 2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 - (2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้า
 - (3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
 - (4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
 - (5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (6) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์ (ซึ่งจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์ตามที่ได้กำหนดไว้)
 - (7) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ (ซึ่งจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ได้กำหนดไว้)
 - (8) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
 - (9) การเลิกกองทรัสต์
 - (10) การปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาต หรือ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน

อนึ่ง มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับสัญญาหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สร. 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ ให้ถือว่า มตินั้นไม่มีผลบังคับ

10.11.6 บันทึกการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำบันทึกถวายนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์และกระบวนการเรียกและดำเนินการประชุมของการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละครั้ง โดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้งเป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของบันทึกนั้น ทั้งนี้ ให้ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดทำบันทึกการประชุมดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

10.12 ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ สำหรับสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 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

ผู้ถือหุ้นบริษัท หนังสือเชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทด้วย

- 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.บัวหลวงเป็นผู้มีประสบการณ์ และมีความรู้ความเข้าใจในธุรกิจตลาดทุนและการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างดี</p> <p>บลจ.บัวหลวงจึงมีความเหมาะสมที่จะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์</p>
ความสมเหตุสมผลของรายการ	<p>1) บลจ.บัวหลวง จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งแบ่งออกเป็น 3 ส่วน</p> <p>ส่วนที่ 1: ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทรัสต์ ไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (TAV) ต่อปี</p>

ส่วนที่ 2: ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วย

- ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของ กองทรัสต์ ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของของรายได้จากการดำเนินงานสำหรับแต่ละโครงการ 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”)

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

12.2.3 นโยบายในการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ไว้ ดังต่อไปนี้

- 1) การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเป็นธุรกรรมที่มีรายการเข้าลักษณะดังนี้
 - 1.1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 1.2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - 1.3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - 1.4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - 1.5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- 2) การอนุมัติธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังนี้

- 2.1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
- 2.2) ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าน้อยกว่า 20,000,000 บาท หรือไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- 2.3) ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 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 หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนการทำธุรกรรมดังกล่าวไม่ต้องได้รับการอนุมัติตามข้อ 2) และไม่ต้องผ่านกระบวนการขอความเห็นชอบตามข้อ 4)

12.3 รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

12.3.1 รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์

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

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	บลจ.กรุงไทย ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์
<p>เหตุผลและความจำเป็นของรายการ</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) บลจ.กรุงไทย เป็นบริษัทผู้ประกอบธุรกิจจัดการหลักทรัพย์ บริษัทย่อยของ บมจ. ธนาคารกรุงไทย ซึ่งมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการกองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐาน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทุนรวมประเภทอื่น ดังนั้น บลจ.กรุงไทย จึงมีบุคลากรที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจ ซึ่งจะช่วยให้สามารถการดำเนินธุรกิจในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ ได้เป็นอย่างดี 2) กรรมการ ผู้บริหาร และบุคลากรของ บลจ.กรุงไทย เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ และมีความรู้ความเข้าใจในธุรกิจตลาดทุนและการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เป็นอย่างดี <p>บลจ.กรุงไทย จึงมีความเหมาะสมที่จะเป็นทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์</p>
<p>ความสมเหตุสมผลของรายการ</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) ทรัสต์เป็นผู้ดูแลการจ่ายค่าธรรมเนียมการให้บริการต่างๆ ของกองทรัสต์ ตามอัตราและเงื่อนไขที่ได้รับความเห็นชอบแล้วจากผู้จัดการกองทรัสต์ และไม่เกินอัตราที่ได้เปิดเผยไว้แล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน 2) ทรัสต์มีระบบการควบคุมกำกับดูแลที่ดี และเป็นไปตามที่เกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต.กำหนด 3) อัตราค่าธรรมเนียมของทรัสต์เป็นไปตามเงื่อนไขการกำกับดูแล เทียบเคียงได้ อัตราค่าธรรมเนียมทรัสต์ของกองทรัสต์อื่นในตลาดที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน

12.3.2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์

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

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

12.3.3 นโยบายในการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในอนาคต จะมีการดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) มีการเปิดเผยข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลของธุรกรรมที่จะเข้าทำและข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- 2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผลเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 14 วัน
- 3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาคัดค้านที่ชัดเจน โดยเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวให้การคัดค้านกระทำการในการขอมติผู้ถือหุ้นรายใหญ่นั้น

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 3) ข้างต้น ในจำนวนที่เกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะไม่กระทำหรือไม่ยินยอมให้มีธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ดังกล่าวข้างต้น

ในกรณีที่ได้มีการแสดงข้อมูลสำหรับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ไว้อย่างชัดเจนแล้วในเอกสารนี้ การทำธุรกรรมดังกล่าวถือว่าได้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้ลงทุนก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ของกองทรัสต์แล้ว

บริษัทที่ให้ผลประโยชน์	ผลประโยชน์ที่ได้รับ	เหตุผลในการรับผลประโยชน์
๑. แห่งอเมริกาเนชั่นแนลแอสโซซิเอชั่น	เอกสาร Research และ Indicative Yield	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของ กองทรัสต์
๑. กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)		
๑. กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)		
๑. บีเอ็นพี พารibas		
๑. ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)		
๑. ซิตีแบงก์ เอ็นเอ		
๑. ดอยซ์แบงก์		
๑. เจพีมอร์แกน เชส		
๑. กลีกรไทย จำกัด (มหาชน)		
๑. กรุงไทย จำกัด (มหาชน)		
๑. ทีสโก้ จำกัด (มหาชน)		
บมจ. ธนาคาร ยูโอบี		
บมจ. ธนาคาร สแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (ไทย)		
๑. ทหารไทยธนาคาร จำกัด (มหาชน)		
๑. ฮองกงและเซี่ยงไฮ้		
บมจ. ธนาคาร ไทยพาณิชย์		
บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด	Indicative Yield	
บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)		

ส่วนที่ 13 ข้อพิพาททางกฎหมาย

-ไม่มี-

ส่วนที่ 14 ข้อมูลสำคัญอื่น

14.1 เหตุการณ์สำคัญที่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์

โครงการทูล ทาวเวอร์ 1

- ไม่มี -

โครงการทูล ทาวเวอร์ 2

ภายหลังจากที่กลุ่มผู้เช่าหลักของโครงการแจ้งไม่ต่ออายุสัญญาเช่าซึ่งสิ้นสุดลงในช่วงปลายปี 2566 ส่งผลให้อัตราการเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 ลดลงมาอยู่ที่ ร้อยละ 67.0

สำหรับปี 2567 มีสัญญาเช่าที่ครบกำหนด คิดเป็น ร้อยละ 55.2 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด โดยผู้เช่าเดิมต่อสัญญา ร้อยละ 19.9 เพื่อรองรับสถานการณ์ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ดำเนินการเจรจาเช่าทั้งการประชาสัมพันธ์โครงการ ปรับกลยุทธ์ด้านราคาเพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน และทำการตลาดผ่านนายหน้าหาผู้เช่า

จากความพยายามดังกล่าว กองทรัสต์สามารถสรรหาผู้เช่ารายใหม่เพิ่มขึ้น ร้อยละ 48.0 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด ส่งผลให้อัตราการเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2568 ปรับเพิ่มเป็น ร้อยละ 80.0 โดยกลุ่มผู้เช่าภายในโครงการประกอบด้วย กลุ่มทูล ร้อยละ 15.0 กลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ ร้อยละ 32.9 และ กลุ่มผู้เช่าภายนอก ร้อยละ 32.1 ขณะที่พื้นที่ว่างรอการปล่อยเช่า คิดเป็นร้อยละ 20.0

ทั้งนี้ สัดส่วนสัญญาเช่าที่ครบกำหนดในแต่ละปี มีรายละเอียด ดังนี้ ปี 2568: ร้อยละ 8.4 ปี 2569: ร้อยละ 11.6 ปี 2570: ร้อยละ 45.2 ปี 2571: ร้อยละ 0.4 ปี 2573: ร้อยละ 14.4 และ พื้นที่ว่างรอการปล่อยเช่า: ร้อยละ 20.0

14.2 ความคืบหน้าการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่ซื้อขายครั้งใหญ่ตามข้อกำหนดในสัญญาเช่าลงทุน

ตามที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 และโครงการทูล ทาวเวอร์ 2 ตาม 1) สัญญาเช่าที่ดินและอาคารของโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 2) สัญญาเช่าที่ดินและอาคารของโครงการทูล ทาวเวอร์ 2 3) สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และงานระบบของโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 4) สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และงานระบบของโครงการทูล ทาวเวอร์ 2 จำนวน 4 ฉบับ ลงวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 (“สัญญาเช่าลงทุน”) ซึ่งระบุให้ บริษัท ทูล พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ในฐานะเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม ดูแลและรับผิดชอบซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่ซื้อขายครั้งใหญ่ (Major Renovation) ซึ่งจะมีกำหนดภายในระยะเวลา 5 ปีแรก นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร ตามแผนการดำเนินงานที่ได้ตกลงไว้แล้วกับกองทรัสต์นั้น

ภายหลังจากที่การดำเนินการดังกล่าวล่าช้าจากผลกระทบของโรคระบาดโควิด-19 ผู้จัดการกองทรัสต์ ขอสรุปความคืบหน้าของแผนการดำเนินงานซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่ซื้อขายครั้งใหญ่ ณ สิ้นปี 2567 ดังนี้

- แผนการเปลี่ยนระบบเครื่องปรับอากาศเดิมที่เป็นระบบระบายความร้อนด้วยน้ำ (Water-Cooled Package) ของโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 ให้เป็นระบบปรับอากาศที่สามารถปรับปริมาณการทำความเย็นตามภาวะโหลดที่มีอยู่ (Variable Refrigerant Volume (“VRV”)) ซึ่งทาง บริษัท ทูล พรอพเพอร์ตีส จำกัด ได้เริ่มดำเนินการเปลี่ยน ตั้งแต่ ปี 2561 โดยปัจจุบันได้ดำเนินการเสร็จสิ้นแล้ว
- แผนการเปลี่ยนหม้อแปลงไฟฟ้า โครงการทูล ทาวเวอร์ 2 โดยปัจจุบันได้ดำเนินการเสร็จสิ้นแล้ว
- แผนการปรับปรุงเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพระบบน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ ของโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 และโครงการเปลี่ยนระบบน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Fire Pump) ของโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 ปัจจุบันได้ดำเนินการเสร็จสิ้นไปแล้ว ประมาณร้อยละ 90 ของปริมาณงานทั้งหมด โดยคาดว่าจะสามารถดำเนินการได้แล้วเสร็จภายในต้น ปี 2568
- แผนการปรับปรุงเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพระบบน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ ของโครงการทูล ทาวเวอร์ 2 ปัจจุบันได้ดำเนินการเสร็จสิ้นไปแล้ว ประมาณร้อยละ 65 ของปริมาณงานทั้งหมด โดยคาดว่าจะสามารถดำเนินการได้แล้วเสร็จภายในกลาง ปี 2568

ทั้งนี้ ปัจจุบันงานซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่ซื้อขายครั้งใหญ่ (Major Renovation) ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าลงทุนของกองทรัสต์นั้น ได้ดำเนินการจนเสร็จเรียบร้อยแล้ว คงเหลือแต่ แผนการปรับปรุงเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพระบบน้ำดับเพลิงอัตโนมัติและโครงการเปลี่ยนระบบน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Fire Pump) ของโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 และ แผนการปรับปรุงเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพระบบน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ ของโครงการทูล ทาวเวอร์ 2 ที่ยังอยู่ระหว่างดำเนินการด้วยค่าใช้จ่ายของ บริษัท ทูล พรอพเพอร์ตีส จำกัด ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าลงทุน

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT) ที่แสดงไว้ใน www.sec.or.th หรือข้อมูลเพิ่มเติมอื่นของกองทรัสต์ได้ที่เว็บไซต์ของกองทรัสต์ที่ www.bworkreit.com หรือเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ www.set.or.th

ส่วนที่ 15 ความรับผิดชอบต่อสังคม

15.1 นโยบายภาพรวม

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

1. การช่วยเหลือทางการเมือง
2. การบริจาคเพื่อการกุศล
3. เงินสนับสนุน
4. ค่าของขวัญ ค่าบริการต้อนรับ และค่าใช้จ่ายอื่น
5. สินบน สิ่งจูงใจ ค่าอำนวยความสะดวก

โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดนโยบายการต่อต้านการคอร์รัปชันของบริษัทจัดการเพิ่มเติมได้ที่

www.bblam.co.th

15.2 การดำเนินงาน

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดขั้นตอนเพื่อต่อต้านการคอร์รัปชันอย่างละเอียด โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะสอบทานขั้นตอนการปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย ธุรกิจ และรักษาชื่อเสียงของบริษัท โดยกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนต้องปฏิบัติตามนโยบายนี้ โดยทั่วกัน

แนวทางการสื่อสาร และการเปิดเผยนโยบายการต่อต้านการคอร์รัปชัน

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

หน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบ

ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงาน เป็นหน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบดูแลการปฏิบัติงานของหน่วยงานต่างๆ ให้เป็นไปตามนโยบายนี้ โดยได้รับมอบหมายให้ มีอำนาจหน้าที่ในการออกระเบียบและกำหนดวิธีปฏิบัติงาน รวมถึงแก้ไขเพิ่มเติมรายละเอียดต่างๆ เพื่อให้มีความเหมาะสมต่อการปฏิบัติงานเพื่อให้บรรลุหลักการที่ให้ไว้

บทลงโทษ

บุคคลที่เกี่ยวข้องในการปฏิบัติตามนโยบาย ที่จะต้องปฏิบัติตามนโยบายนี้แล้วไม่กระทำตาม จะถือว่าเป็นการฝ่าฝืนข้อบังคับหรือคำสั่งอันชอบด้วยกฎหมายของบริษัท ในกรณีที่ร้ายแรง ซึ่งบริษัทจะลงโทษอย่างหนึ่งอย่างใดหรือหลายอย่าง และมีต้องเรียงลำดับ ดังต่อไปนี้

- 1) ว่ากล่าวตักเตือนด้วยวาจา
- 2) ภาคทัณฑ์และทำทัณฑ์บน เป็นลายลักษณ์อักษร
- 3) โยกย้ายเปลี่ยนแปลงหน้าที่ความรับผิดชอบตามที่บริษัทเห็นสมควร
- 4) เลิกจ้างพนักงาน โดยไม่จ่ายค่าชดเชยใดๆ

15.3 สิ่งแวดล้อม สังคม และการกำกับดูแลที่ดี

ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการดำเนินธุรกิจที่ไม่เพียงแต่สร้างผลกำไร แต่ยังคำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม สังคม และการกำกับดูแลที่ดี (Environmental, Social, Governance – ESG) เราเชื่อว่าการดำเนินงานที่ยั่งยืนและมีความรับผิดชอบต่อสังคมจะช่วยสร้างคุณค่าและความเชื่อมั่นในระยะยาวทั้งสำหรับผู้ลงทุนและสังคมโดยรวมผ่านการเข้าร่วมกิจกรรมต่าง ๆ ที่มีความหมายและเป็นประโยชน์ต่อสังคมในหลากหลายด้าน ได้แก่

ปิดไฟ 1 ชั่วโมง เพื่อลดโลกร้อน (Earth Hour)

เข้าร่วมกิจกรรม “Earth Hour” ปิดไฟ 1 ชั่วโมง เพื่อลดโลกร้อนและแสดงถึงความมุ่งมั่นในการสนับสนุนการรักษาสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน ในวันที่ 23 มีนาคม 2567

จิตอาสาพระราชทาน

เข้าร่วมกิจกรรมบำเพ็ญสาธารณประโยชน์ตามโครงการจิตอาสา “เราทำความดี ด้วยหัวใจ” เพื่อเฉลิมพระเกียรติพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว เนื่องในโอกาสเฉลิมพระชนมพรรษา 6 รอบ 72 พรรษา วันที่ 28 กรกฎาคม 2567 โดยกิจกรรมจัดขึ้นในวันศุกร์ที่ 26 กรกฎาคม 2567

โครงการส่งมอบอุปกรณ์กีฬา

เข้าร่วมจัดทำโครงการส่งมอบอุปกรณ์กีฬาให้กับนักเรียนในพื้นที่ห่างไกลที่ขาดแคลน เพื่อเสริมสร้างโอกาสและพัฒนาทักษะทางกีฬาของเยาวชนในพื้นที่เหล่านั้น ในเดือนสิงหาคม 2567

การบริจาคช่วยเหลือผู้ประสบภัยน้ำท่วม

เข้าร่วมบริจาคและช่วยเหลือผู้ประสบภัยน้ำท่วมในช่วงเดือนกันยายน 2567 โดยได้ร่วมกันให้การสนับสนุนเพื่อบรรเทาความเดือดร้อนของผู้ประสบภัย

จิตอาสาในกิจกรรม “Big Cleaning Week”

เข้าร่วมกิจกรรมฟื้นฟูหลังน้ำท่วมในพื้นที่แม่สาย จังหวัดเชียงราย ซึ่งจัดขึ้นตั้งแต่วันที่ 21 - 27 กันยายน 2567 โดยได้ร่วมกันทำความสะอาดและฟื้นฟูพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบจากน้ำท่วม

การบริจาคโลหิตกับสภาอากาศไทย

เข้าร่วมโครงการบริจาคโลหิตกับสภาอากาศไทยในวันที่ 21-22 กุมภาพันธ์ 2567 เพื่อช่วยเหลือผู้ป่วยและผู้ที่ต้องการโลหิตในยามวิกฤต

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เชื่อมั่นว่ากิจกรรมที่กล่าวมาทั้งหมดนี้จะเป็นพลังสำคัญที่ช่วยสร้างสรรคสังคมไทยได้ แม้ว่าจะเป็นเพียงส่วนเล็ก ๆ ในสังคม แต่หากส่วนเล็ก ๆ จำนวนมากพร้อมใจกันดำเนินกิจกรรมอันเป็นประโยชน์แล้ว พลังที่มีก็จะยิ่งใหญ่ทั้งสามารถพัฒนาสังคมไทยให้ดีขึ้นได้อย่างยั่งยืนต่อไป

ส่วนที่ 16 ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่กองทรัสต์ลงทุน

16.1 ภาพรวมเศรษฐกิจ

ภาพรวมเศรษฐกิจโลก

ภาพรวมเศรษฐกิจโลกในไตรมาส 4 ปี พ.ศ.2567 ยังคงขยายตัวต่อเนื่อง โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากการบริโภคภายในประเทศที่แข็งแกร่ง ตลาดแรงงานที่มั่นคง และการเพิ่มขึ้นของค่าจ้างที่แท้จริง หลายประเทศเริ่มปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม ภาคการผลิตอุตสาหกรรมยังคงชะลอตัว

- สหรัฐฯ: ขยายตัวร้อยละ 2.5 ต่อเนื่องจากไตรมาสก่อน โดยได้แรงหนุนจากการบริโภคภาคเอกชนที่ขยายตัวร้อยละ 4.4 และตลาดแรงงานที่แข็งแกร่ง แต่การลงทุนภาคเอกชนชะลอตัว
- ยุโรปโซน: ขยายตัวร้อยละ 0.9 เท่ากับไตรมาสก่อน ได้แรงหนุนจากภาคบริการและการบริโภคภายในประเทศ แต่ภาคการผลิตยังหดตัวต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ 10
- จีน: ขยายตัวร้อยละ 5.4 สูงสุดในรอบ 6 ไตรมาส จากการฟื้นตัวของอุปสงค์ภายในประเทศและการส่งออกที่ขยายตัวร้อยละ 9.9 แต่การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ยังคงลดลง
- ญี่ปุ่น: มีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง โดยได้แรงหนุนจากการบริโภคภายในประเทศและการท่องเที่ยว แต่เผชิญแรงกดดันเงินเฟ้อที่ร้อยละ 2.9 สูงสุดในรอบ 4 ไตรมาส
- กลุ่ม NIEs: ยังขยายตัวต่อเนื่องตามการบริโภคภายในประเทศ แม้ภาคการส่งออกและการผลิตจะชะลอตัว โดยเกาหลีใต้ขยายตัวร้อยละ 1.2 สิงคโปร์ร้อยละ 4.3 ไต้หวันร้อยละ 1.8 และฮ่องกงร้อยละ 2.4
- อาเซียน: ส่วนใหญ่ขยายตัวต่อเนื่อง นำโดยเวียดนามร้อยละ 7.6 ฟิลิปปินส์ร้อยละ 5.2 อินโดนีเซียและมาเลเซียร้อยละ 5.0 ตามการบริโภคภาคเอกชนและการส่งออกที่เร่งตัวขึ้น

ประเด็นสำคัญที่ต้องติดตาม คือ แนวโน้มการเข้ามาตรึงการกีดกันทางการค้าของสหรัฐฯ ในต้นปี พ.ศ.2568 ซึ่งส่งผลให้หลายประเทศเร่งการส่งออกในไตรมาสนี้ และทิศทางการเงินที่เริ่มผ่อนคลายลงในหลายประเทศตามแรงกดดันเงินเฟ้อที่ลดลง

ภาพรวมเศรษฐกิจไทย

เศรษฐกิจไทยปี พ.ศ.2567 ขยายตัวร้อยละ 2.5 เติบโตขึ้นจากร้อยละ 2.0 ในปี พ.ศ.2566 โดยมีมูลค่า GDP อยู่ที่ 18.58 ล้านล้านบาท และ GDP ต่อหัวอยู่ที่ 264,607.7 บาทต่อคนต่อปี ปัจจัยขับเคลื่อนหลักมาจากการบริโภคภาคเอกชนและภาครัฐที่ขยายตัวร้อยละ 4.4 และร้อยละ 2.5 ตามลำดับ รวมถึงการลงทุนภาครัฐที่ขยายตัวร้อยละ 4.8 แม้ว่าการลงทุนภาคเอกชนจะหดตัวร้อยละ 1.6 ด้านการส่งออกฟื้นตัวขยายตัวร้อยละ 5.8

ในไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ.2567 เศรษฐกิจขยายตัวร้อยละ 3.2 เติบโตขึ้นจากร้อยละ 3.0 ในไตรมาสก่อน โดยการบริโภคภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 3.4 นำโดยหมวดบริการที่ขยายตัวร้อยละ 6.4 การส่งออกขยายตัวโดดเด่นที่ร้อยละ 10.6 สูงสุดในรอบ 11 ไตรมาส โดยตลาดส่งออกสำคัญทั้งสหรัฐฯ จีน อาเซียน และสหภาพยุโรปขยายตัวในเกณฑ์ดี สินค้าส่งออกที่โดดเด่นได้แก่ คอมพิวเตอร์และผลิตภัณฑ์ทางด้านการนำเข้าขยายตัวร้อยละ 10.7 ในทุกหมวดสินค้า ส่งผลให้ดุลการค้าเกินดุล 5.4 พันล้านดอลลาร์ สหรัฐ.

เสถียรภาพเศรษฐกิจโดยรวมอยู่ในเกณฑ์ดี โดยอัตราว่างงานอยู่ในระดับต่ำที่ร้อยละ 1.0 อัตราเงินเฟ้อทรงตัวที่ร้อยละ 0.4 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.3 ของ GDP อย่างไรก็ตาม ยังมีความท้าทายจากการลงทุนภาคเอกชนที่หดตัวต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ 3 สะท้อนความเชื่อมั่นทางธุรกิจที่ยังอยู่ในระดับต่ำกว่า 50 เป็นไตรมาสที่ 6

ในไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ.2567 ดุลการค้าของไทยเกินดุล 5.4 พันล้านดอลลาร์ สหรัฐ. หรือ 182.3 พันล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าไตรมาสก่อนที่เกินดุล 5.8 พันล้านดอลลาร์ สหรัฐ. (198.5 พันล้านบาท) แต่สูงกว่าช่วงเดียวกันของปีก่อนที่เกินดุล 4.9 พันล้านดอลลาร์ สหรัฐ. (174.4 พันล้านบาท)

ภาพรวมทั้งปี พ.ศ.2567 ดุลการค้าเกินดุล 19.3 พันล้านดอลลาร์ สหรัฐ. หรือ 678.2 พันล้านบาท ใกล้เคียงกับปี พ.ศ. 2566 ที่เกินดุล 19.4 พันล้านดอลลาร์ สหรัฐ. (683.2 พันล้านบาท) สะท้อนความสามารถในการรักษาระดับการเกินดุลการค้าได้อย่างต่อเนื่อง แม้จะมีความผันผวนรายไตรมาส

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี พ.ศ.2568

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี พ.ศ.2568 มีทิศทางขยายตัวดีขึ้นจากปี พ.ศ.2567 โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจาก 4 ด้าน ได้แก่ (1) การเพิ่มขึ้นของรายจ่ายภาครัฐ โดยเฉพาะงบประมาณรายจ่ายประจำปี พ.ศ.2568 วงเงิน 3.57 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.4 และรายจ่ายลงทุนที่คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 30.8 (2) การขยายตัวของอุปสงค์ภาคเอกชน สะท้อนจากการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 34.5 และตลาดแรงงานที่แข็งแกร่งโดยมีอัตราว่างงานต่ำที่สุดในรอบ 8 ปีที่ร้อยละ 0.78 (3) การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวทั้งจากนักท่องเที่ยวต่างชาติและในประเทศ และ (4) การขยายตัวของการส่งออก โดยเฉพาะในกลุ่มสินค้าอิเล็กทรอนิกส์ ยางพารา และสินค้าเกษตร อย่างไรก็ตาม ยังมีปัจจัยเสี่ยงที่ต้องติดตาม ได้แก่ นโยบาย

เศรษฐกิจสหรัฐฯ ความขัดแย้งเชิงภูมิรัฐศาสตร์ หนี้สินครัวเรือนและภาคธุรกิจที่อยู่ในระดับสูง และความผันผวนของราคาสินค้าเกษตร

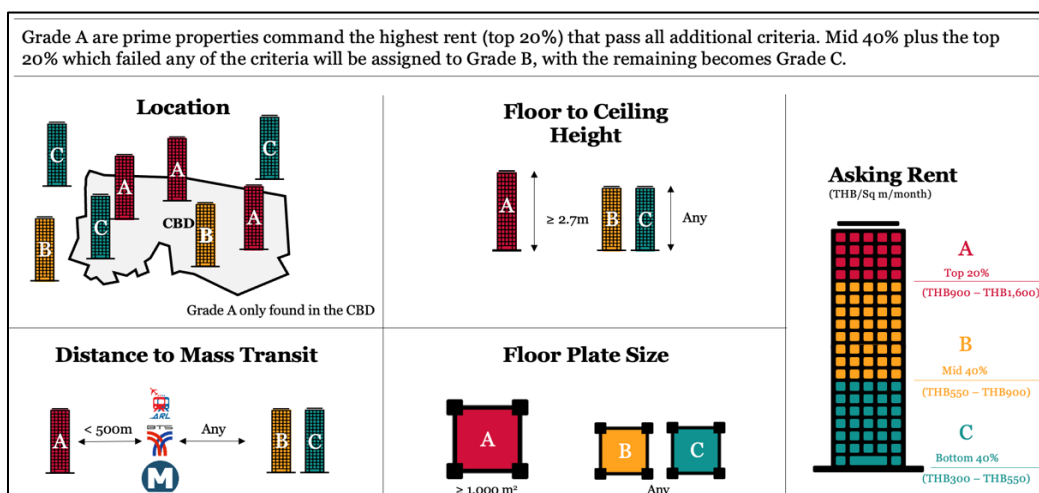
16.2 ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

นียมการจัดเก็บฐานข้อมูลอาคารสำนักงาน

สำรวจและจัดเก็บข้อมูลอาคารสำนักงานที่มีการบริหารโดยเอกชนที่ไม่รวมอาคารถือครองกรรมสิทธิ์โดยเจ้าของร่วม ไม่รวมอาคารที่เจ้าของโครงการพัฒนาเพื่อใช้เองหรือบริหารเองและไม่รวมอาคารที่มีพื้นที่เช่ารวมกันน้อยกว่า 5,000 ตารางเมตร

นียมการแบ่งเกรดอาคารสำนักงาน

เกรด A หมายถึงอาคารสำนักงานที่มีระดับราคาเช่าสูงสุด Top 20% เกรด B อยู่ในช่วงกลาง 40% และเกรด C ต่ำกว่า 40% ทั้งนี้ต้องผ่านเกณฑ์เพิ่มเติมทั้งหมด ประกอบไปด้วยเรื่องทำเลที่ตั้งซึ่งเกรดเอต้องอยู่ในใจกลางเมือง ขนาดความสูง Floor to Ceiling ระยะห่างจากโครงการถึงสถานีรถไฟฟ้า ไม่เกิน 500 เมตร และขนาด Floor Plate ไม่น้อยกว่า 1,000 ตารางเมตร



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย)

สรุปภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย)

มีจำนวนอุปทานทั้งหมด 6.31 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันในปีก่อน ร้อยละ 3.9 มีอัตราการเช่าอยู่ที่ร้อยละ 77 ลดลงจากช่วงเดียวกันในปีก่อน ร้อยละ 1.3 ด้านอัตราค่าเช่าโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 842 บาทต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันในปีก่อน อยู่ที่ร้อยละ 3.3 ด้านอัตราการต่อรองราคาเช่าเสนอตามมาตรฐานในช่วงนี้ คือ **ลดราคาจากราคาเสนอให้เช่าอยู่ที่ ร้อยละ 10-25**

ในช่วงไตรมาสที่ 3-4 ปี พ.ศ.2567 พบอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาด 3 โครงการ ได้แก่ โครงการ One Bangkok Tower 3, One Bangkok Tower 4 และ Rangsit Business Park

รายชื่อโครงการใหม่เข้าสู่ตลาดในช่วงไตรมาสที่ 3-4 ของปี พ.ศ.2567

รายชื่อโครงการใหม่	เกรดอาคาร	อุปทานพื้นที่ให้เช่า	ราคาเช่าเสนอต่อตารางเมตร
One Bangkok Tower 3	A	96,302	1,500
One Bangkok Tower 4	A	98,700	1,500
Rangsit Business Park	C	12,240	580

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย)

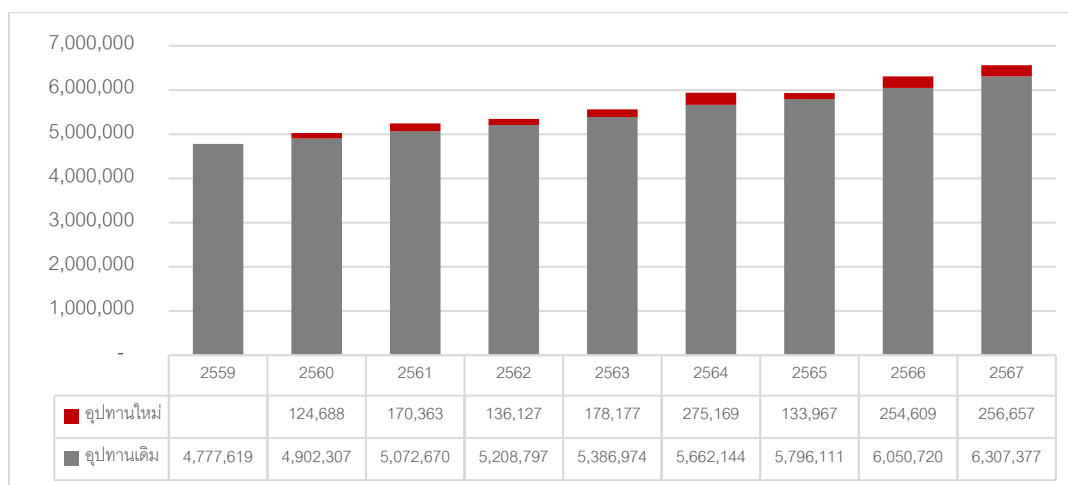


ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย)

16.2.1 อุปทาน

อุปทานอาคารสำนักงานในช่วงปลายปี พ.ศ.2567 มีจำนวนอุปทานรวมประมาณ 6.31 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.9 (%YoY) จากปี พ.ศ.2566 โดยเกิดจากอุปทานโครงการใหม่หักลบพื้นที่จากโครงการที่ออกจากตลาดข้างต้น

จำนวนอุปทานสะสม ประกอบด้วยจำนวนอุปทานเดิมและจำนวนอุปทานใหม่ (หน่วยเป็น ตารางเมตร)



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย)

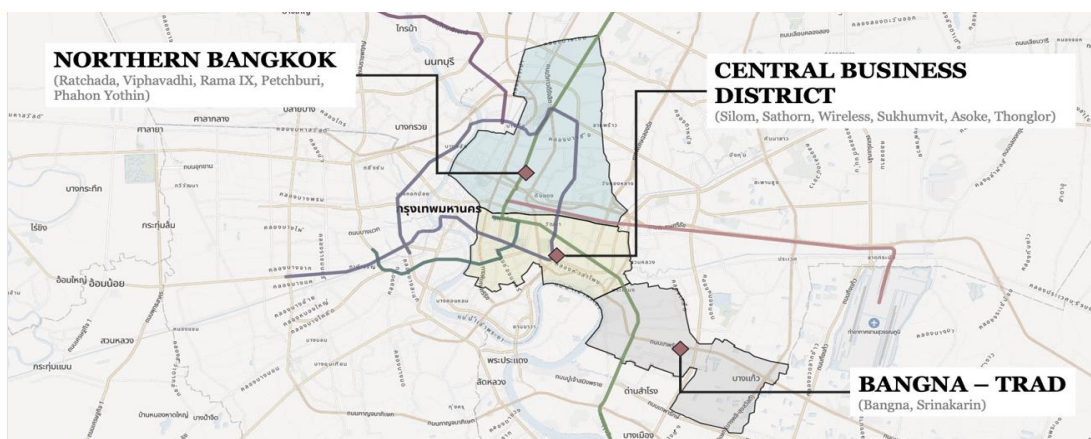
*หมายเหตุ สํารวจและจัดเก็บข้อมูลอาคารสำนักงานที่มีการบริหารโดยเอเจนซี่ ไม่รวมอาคารถือครองกรรมสิทธิ์โดยเจ้าของร่วม ไม่รวมอาคารที่เจ้าของโครงการพัฒนาเพื่อใช้เองหรือบริหารเองและไม่รวมอาคารที่มีพื้นที่เช่ารวมกันน้อยกว่า 5,000 ตารางเมตร

ส่วนที่ 16 ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่กองทรัสต์ลงทุน

อุปสงค์อาคารสำนักงานโดยรวมเพิ่มขึ้นอยู่ที่ร้อยละ 3 เป็นการเพิ่มขึ้นที่ดีกว่าค่าเฉลี่ย 9 ปี ย้อนหลังซึ่งอยู่ที่ประมาณร้อยละ 2 ต่อปี ถือเป็นสัญญาณเชิงบวกด้านอุปสงค์ที่มีความต้องการเพิ่มมากขึ้น อย่างไรก็ตามการเร่งเพิ่มขึ้นของอุปทานใหม่จำนวนมากยังคงกดดันให้ตลาดอยู่ในภาวะแข่งขันสูงต่อไป

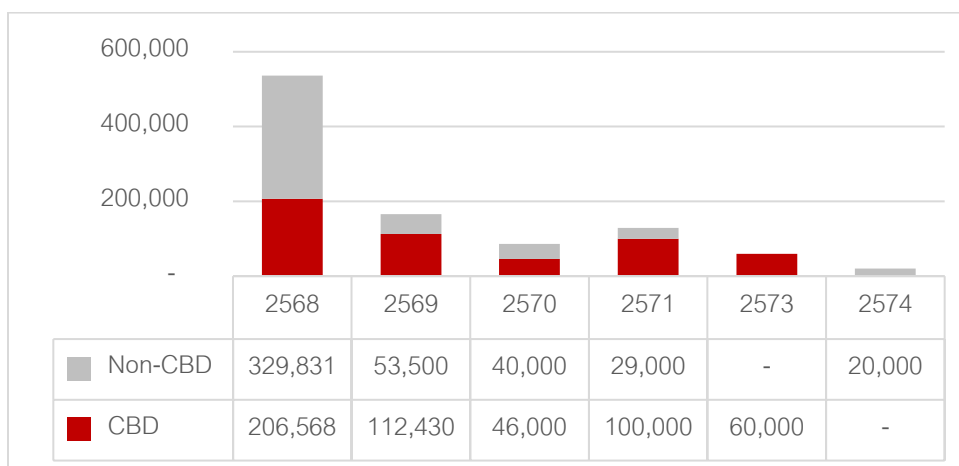
อุปทานในอนาคต

อุปทานใหม่ภายในปี พ.ศ.2568 คาดว่าจะมีอาคารสำนักงานเปิดใหม่จำนวนทั้งหมด 9.9 แสนตารางเมตร ส่วนใหญ่ร้อยละ 53 อยู่ในโซน CBD และ ร้อยละ 47 อยู่ในโซน Non-CBD



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย)

จำนวนอุปทานใหม่ที่จะเข้าสู่ตลาดในช่วงปี พ.ศ.2568-2574 (หน่วยเป็น ตารางเมตร)



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย)

รายชื่อโครงการในขนาดบริเวณใจกลางเมือง CBD และบริเวณรอบใจกลางเมือง Non-CBD (หน่วย ตารางเมตร)

รายชื่อโครงการ	พื้นที่เช่า ตร.ม.	ปีที่สร้างเสร็จ	โซน	เกรด
Hilltop @ Happitat	20,000	2568	Non-CBD	B
King Bridge Building	39,957	2568	Non-CBD	B
Summit Tower	47,000	2568	Non-CBD	B
One Bangkok (5)	98,700	2568	CBD	A
APAC Tower	32,178	2568	CBD	A
One Origin Sanampao	32,850	2568	Non-CBD	B
Dusit Central Park	63,000	2568	CBD	A
WorkLab Office	12,690	2568	CBD	A
Boonmitr Silom	15,430	2569	CBD	A
Ramkhamhaeng Hills	12,000	2568	Non-CBD	B
V.One Tower	38,000	2568	Non-CBD	B
BTS Visionary Park	70,000	2568	Non-CBD	B
Pakin 2	10,024	2568	Non-CBD	B
One Bangkok (2)	97,000	2569	CBD	A
Bangkok Mall	20,000	2570	Non-CBD	B
Property Perfect Building	20,000	2570	Non-CBD	B
Cloud 11	60,000	2568	Non-CBD	B
AIA Connect	53,500	2569	Non-CBD	B
Central Embassy Phase II	60,000	2573	CBD	A
One Bangkok Signature	100,000	2571	CBD	A
CPN Siam Square	25,000	2570	CBD	A
Project O	21,000	2570	CBD	A
GR9	20,000	2574	Non-CBD	B
99 Tower	29,000	2571	Non-CBD	B

*จำนวนพื้นที่นับเฉพาะส่วนพื้นที่เช่าอาคารสำนักงาน

**เนื่องจากรายชื่อโครงการข้างต้นเป็นโครงการในอนาคต จึงประมาณการเกรดอาคารเบื้องต้นจากทำเลที่ตั้งและการคาดการณ์ของทีมีวิจัย บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) เท่านั้น

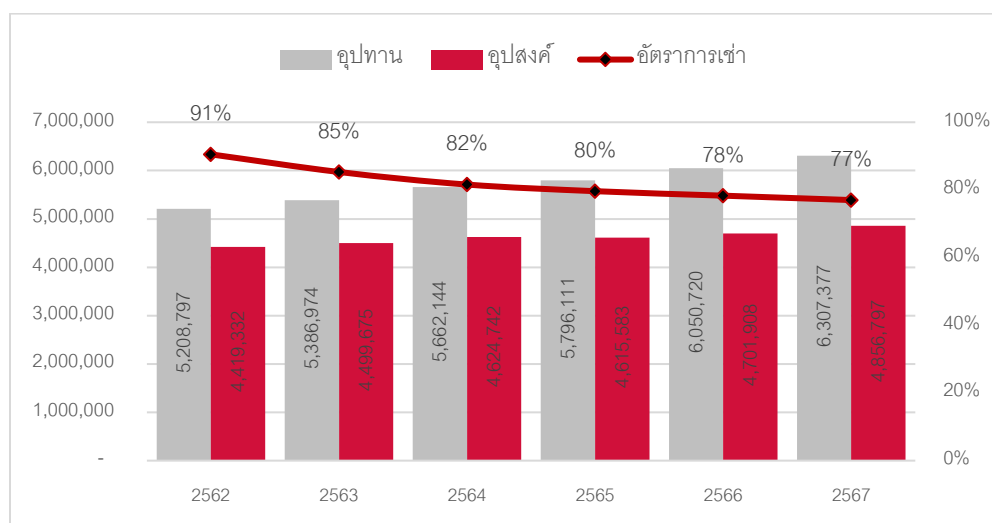
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย)

16.2.3 อุปสงค์

ภาพรวมอุปสงค์

อุปสงค์อาคารสำนักงานโดยรวมเพิ่มขึ้นอยู่ที่ร้อยละ 3 เป็นการเพิ่มขึ้นที่ดีกว่าค่าเฉลี่ย 9 ปี ย้อนหลังซึ่งอยู่ที่ประมาณร้อยละ 2 ต่อปี ถือเป็นสัญญาณเชิงบวกด้านอุปสงค์ที่มีความต้องการเพิ่มมากขึ้น อย่างไรก็ตามการเร่งเพิ่มขึ้นของอุปทานใหม่จำนวนมากยังคงกดดันให้ตลาดอยู่ในภาวะแข่งขันสูงต่อไป

อุปสงค์อาคารสำนักงานโดยรวมตั้งแต่ปี พ.ศ.2562-2567

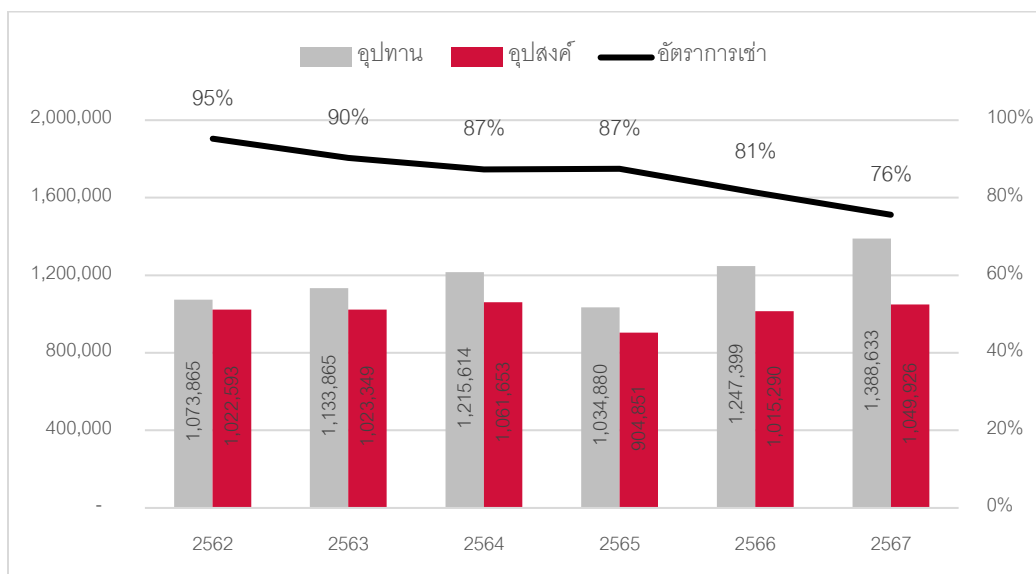


ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย)

*หมายเหตุ: จำนวนพื้นที่อุปทาน อุปสงค์ หน่วยเป็นตารางเมตร, ตัวเลขอัตราการเช่าเป็นตัวเลข ณ สิ้นปีนั้น

อุปสงค์อาคารสำนักงานเกรดเอ เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ขณะที่อุปทานเพิ่มขึ้นร้อยละ 11 ส่งผลให้อัตราการเช่าโดยรวมปรับตัวลดลงจากร้อยละ 81 มาอยู่ที่ร้อยละ 76

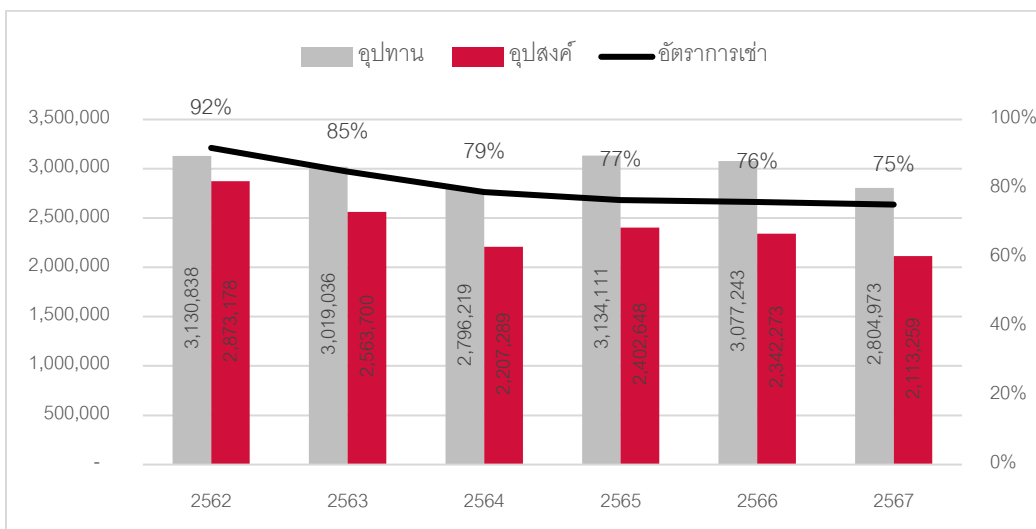
อุปสงค์อาคารสำนักงานเกรด เอ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2562-2567



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย)

อุปสงค์อาคารสำนักงานเกรด บี ลดลง ร้อยละ 10 ในแง่อัตราการใช้เปลี่ยนแปลงเล็กน้อยอย่างไม่มีนัยสำคัญ
เนื่องจากอาคารเกรดบี ได้รับผลกระทบเชิงลบไปพอสมควรแล้วในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

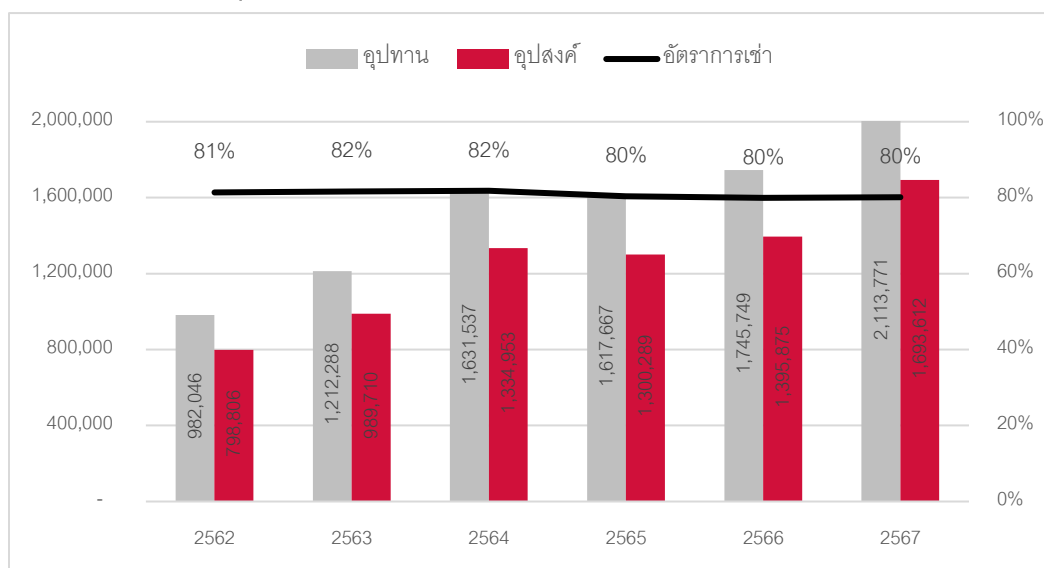
อุปสงค์อาคารสำนักงานเกรด บี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2562-2567



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย)

อุปสงค์อาคารสำนักงานเกรด ซี เพิ่มขึ้น ร้อยละ 21 ส่วนอุปทานเพิ่มขึ้นร้อยละ 21 เท่ากัน อัตราการเช่าคงที่ที่ร้อยละ 80 อาคารเกรดซี ค่อนข้างคงที่เนื่องจากผู้เช่ากลุ่มนี้ส่วนหนึ่งได้อานิสงส์จากการลดต้นทุนค่าเช่าองค์กรในสภาวะเศรษฐกิจที่ซบเซา ทำให้เกิดการย้ายจากเกรดเอหรือบี ลงมาอยู่ในเกรดซี

อุปสงค์อาคารสำนักงานเกรด ซี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2562-2567



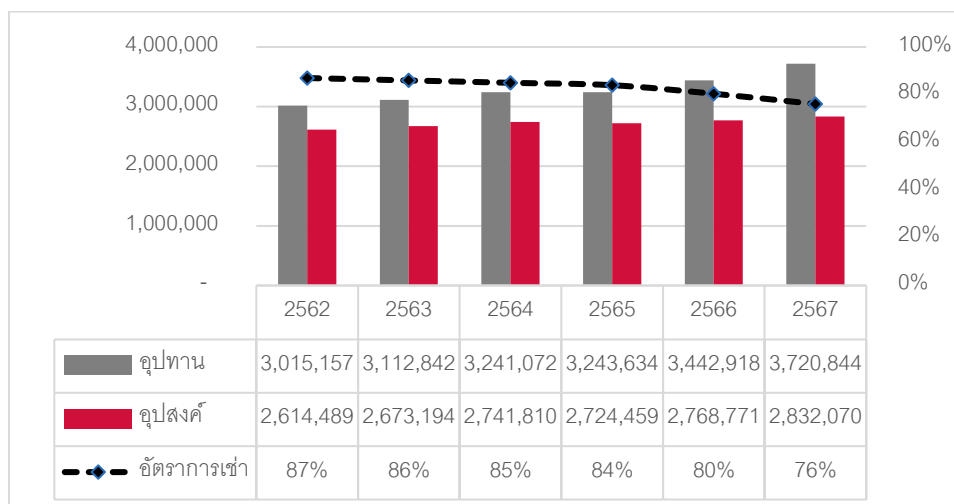
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย)

ภาพรวมอุปสงค์ในโซน CBD

ภาพรวมอุปสงค์ในโซน CBD โดยรวมยังเพิ่มขึ้นเล็กน้อยประมาณร้อยละ 2 ขณะที่ฝั่งอุปทานเพิ่มขึ้นสูงถึงร้อยละ 8 สถานการณ์การเร่งตัวของอุปทานที่สูงกว่าอุปสงค์มาก ทำให้การดูดซับพื้นที่เช่าช้า อัตราการเช่าโดยรวมจึงลดลง สถานการณ์นี้จะต่างจากในอดีตช่วงปี พ.ศ.2559-2565 ที่อุปทานจะทยอยเข้าสู่ตลาดปีละประมาณร้อยละ 2 ส่วนอุปสงค์จะเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 1 เมื่อโครงการใหม่เข้าสู่ตลาด จะมีความได้เปรียบทั้งการออกแบบอาคาร ความใหม่ของโครงการ และการมีใบรับรองความเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ทำให้ผู้เช่าจากอาคารเริ่มปรับเปลี่ยน ย้ายสถานที่ตั้งของบริษัทไปสู่อาคารใหม่กันมากขึ้น

จำนวนอุปทาน อุปสงค์ และอัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในบริเวณโซน CBD ปี พ.ศ.2560-2567

(หน่วย ตารางเมตร)



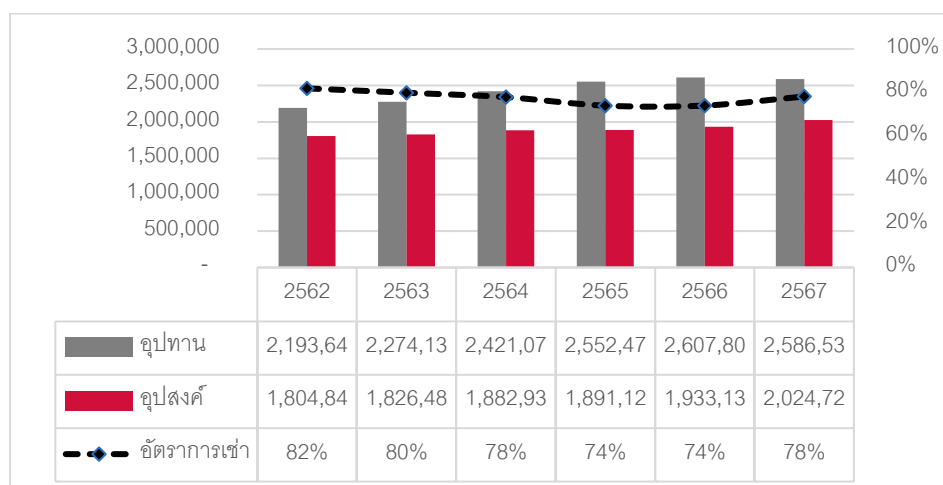
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย)

ภาพรวมอุปสงค์ในโซน NON-CBD

สำหรับภาพรวมอุปสงค์ในโซน NON-CBD โดยรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 สูงกว่าในช่วง 5 ปีที่ผ่านมาซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 ส่วนใหญ่อุปสงค์จะเพิ่มในโครงการมิกซ์ยูสที่เพิ่งเปิดให้บริการไม่นาน อยู่ระหว่างการเติมเต็มผู้เช่า มีการบริหารจัดการอาคารที่ดี ทำเลอยู่ใกล้รถไฟฟ้าแต่อาจไม่ได้อยู่ใจกลางเมือง เช่น Vanit Place Aree หรือ Sukhumvit Hills เป็นต้น

จำนวนอุปทาน อุปสงค์ และอัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในบริเวณโซน NON-CBD ปี พ.ศ.2560-2567

(หน่วย ตารางเมตร)



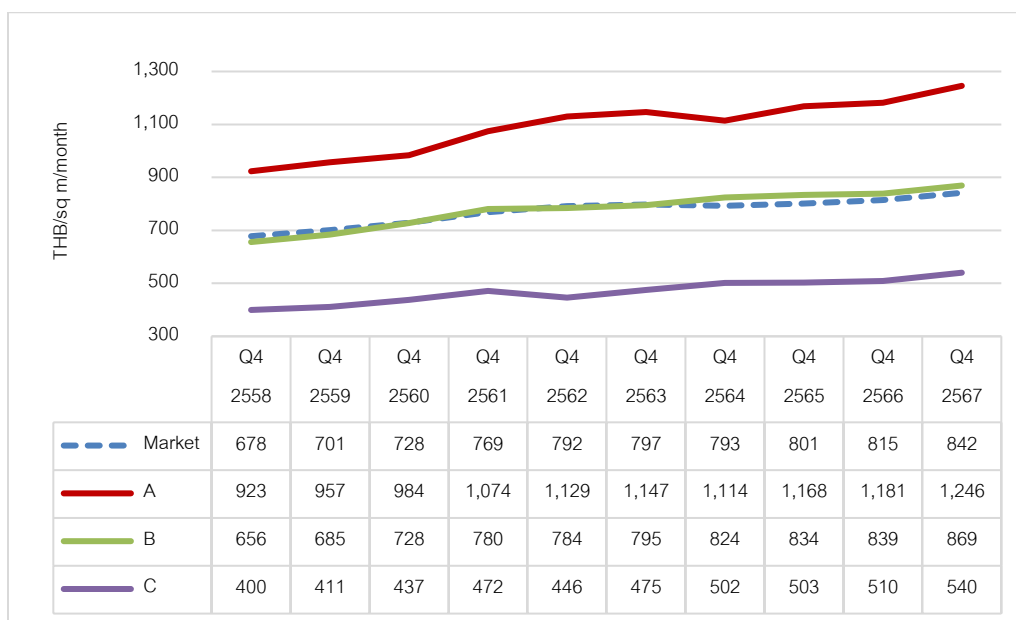
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย)

16.2.4 ราคาเช่าเสนอและอัตราการครอบครองพื้นที่เช่า

ภาพรวมราคาเช่าเสนอ

สถานการณ์ราคาเช่าเสนอสำหรับอาคารสำนักงานโดยรวมอยู่ที่ 842 บาทต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 จากช่วงเดียวกันในปีก่อน เนื่องจากการปรับเพิ่มของอาคารทุกเกรด ที่เข้าสู่ตลาดใหม่รวมถึงการปรับเพิ่มราคาเช่าเสนอหลังรีโนเวทของอาคารเดิมส่งผลให้ราคาเช่าเสนอโดยรวมเพิ่มขึ้น

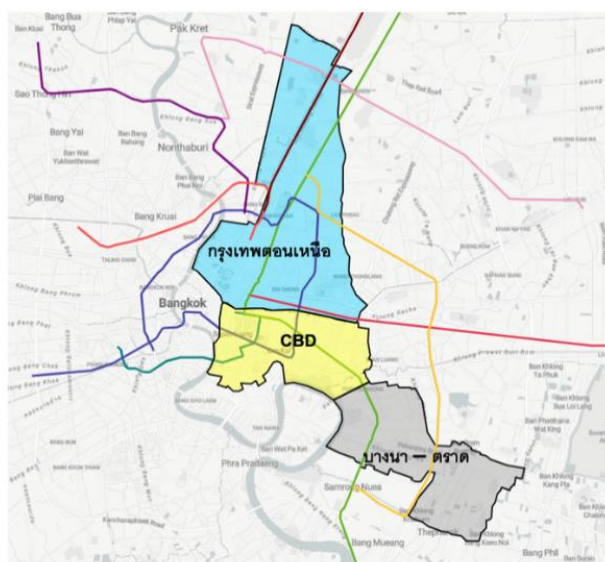
ราคาเช่าเสนอโดยเฉลี่ยจำแนกตามเกรดอาคาร (หน่วย บาท/ตร.ม./เดือน)



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย)

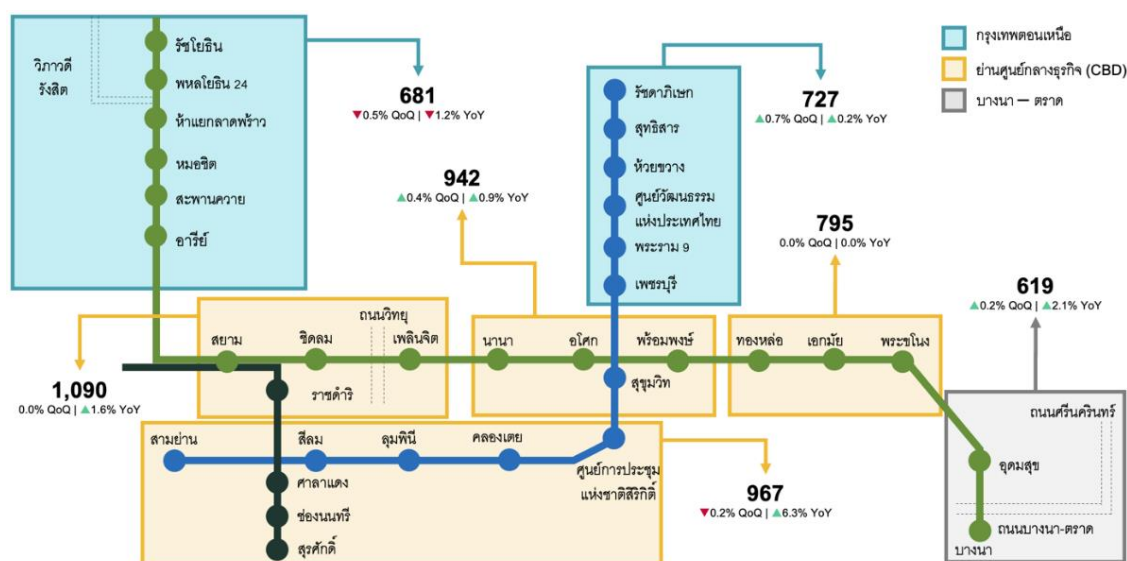
ส่วนที่ 16 ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่กองทรัสต์ลงทุน

ตลาดย่อยหลัก	เกรด A	เกรด B	เกรด C
ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) (สีลม, สาทร, วิทญ์, สุขุมวิท, อโศก, และ ทองหล่อ)	900 – 1,600	600 – 950	450 – 550
กรุงเทพตอนเหนือ (รัชดา, วิภาวดี, พระราม 9, เพชรบุรี, และ พหลโยธิน)	850 – 900	600 – 700	350 – 550
บางนา - ตราด (บางนา, ศรีนครินทร์)	750	600	350 - 550



หมายเหตุ: ช่วงค่าเสนอเช่าดังกล่าวอ้างอิงจากการอัปเดตล่าสุดจากฐานข้อมูลการวิจัยของ Knight Frank

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย)



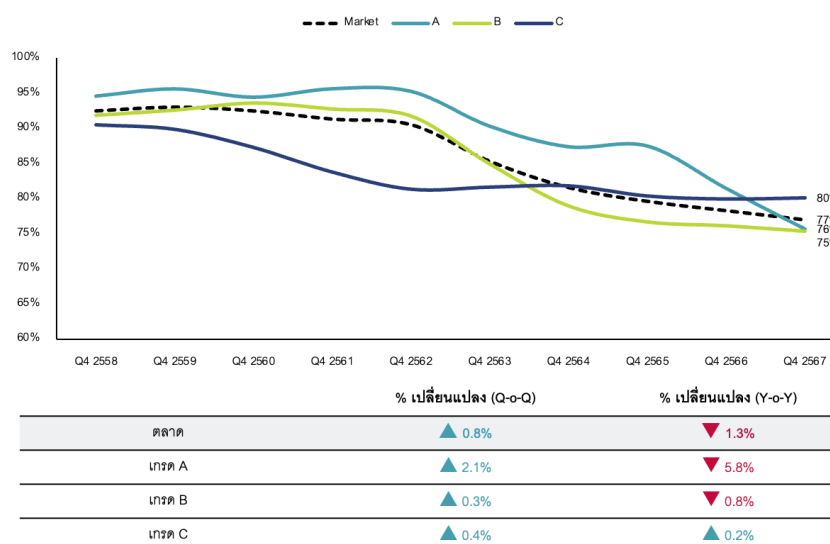
หมายเหตุ: หน่วยเป็น บาท/ตร.ม./เดือน

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย)

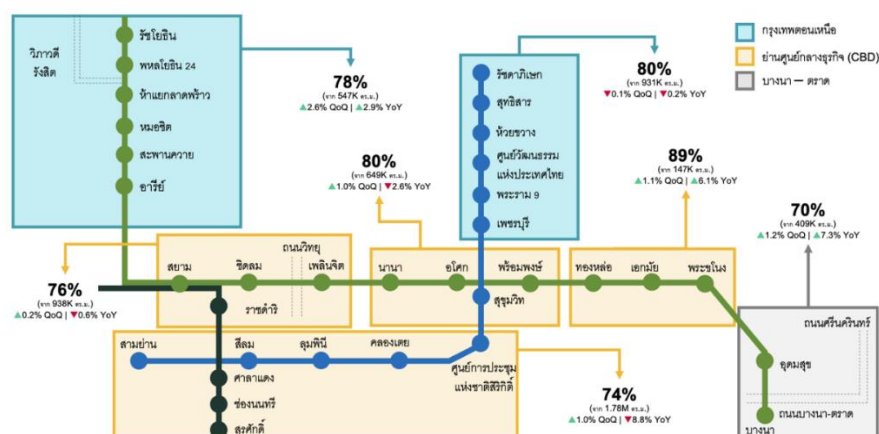
ภาพรวมด้านอัตราการใช้

สถานการณ์ตลาดอาคารสำนักงานกำลังเข้าสู่ตลาดที่แข่งขันที่รุนแรงมากขึ้นต่อเนื่อง ปัจจุบันในช่วงปลายปี พ.ศ.2567 มีอัตราการใช้ที่ร้อยละ 77 ทั้งนี้หากพิจารณาตามเกรดอาคาร จะพบว่าอาคารเกรดเอ มีอัตราการใช้ลดลงถึงร้อยละ 5.8 จากช่วงเดียวกันในปีก่อน อยู่ที่ร้อยละ 76 เนื่องจากการแข่งขันในตลาดที่สูงขึ้นจากการเข้าสู่ตลาดของโครงการใหม่ สำหรับอาคารเกรดบีไม่เปลี่ยนแปลงมากนักเนื่องจากการปรับตัวลดลงไปพอสมควรแล้วในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ส่วนอาคารเกรดซี อัตราการใช้ไม่เปลี่ยนแปลงมากนัก เนื่องจากกลุ่มนี้เป็นกลุ่มที่มีราคาเช่าเสนอต่ำกว่าสองกลุ่มแรกอย่างมีนัยสำคัญ และได้ปรับตัวลงมาก่อนเกรดอื่นในช่วงหลายปีที่ผ่านมาแล้ว

อัตราการใช้โดยเฉลี่ยจำแนกตามเกรดอาคาร



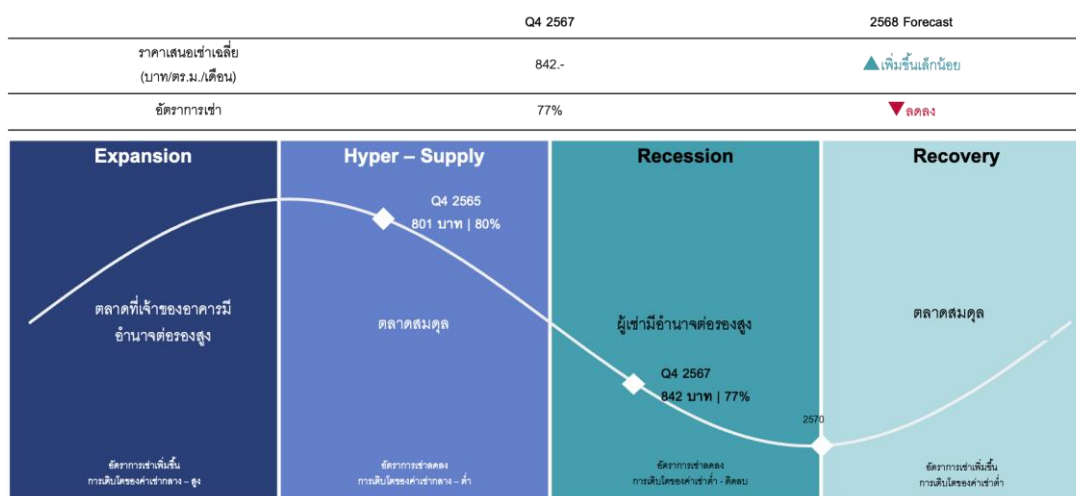
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย)



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย)

แนวโน้มในอนาคต

สถานการณ์ตลาดอาคารสำนักงานในปัจจุบันอยู่ในตลาดแข่งขันสูง โดยเฉพาะอาคารเกรด เอ กำลังได้รับผลกระทบสูงสุดในช่วงนี้ จากการวิเคราะห์และพยากรณ์แนวโน้มตลาดในอีก 3 ปี ข้างหน้า คาดว่าตลาดจะเป็นลักษณะที่ผู้เช่ามีอำนาจต่อรองสูงกว่าผู้ให้เช่า ซึ่งในระยะสั้น ปี พ.ศ.2568 ราคาเช่าเสนอโดยเฉลี่ยมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ส่วนอัตราการเช่าโดยเฉลี่ยมีแนวโน้มลดลง



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย)

16.2.5 สรุปภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานทำเลรัชดาภิเษก / พัฒนาการ-รามคำแหง / สุขุมวิท (ช่วงอโศก-เอกมัย)

สถานการณ์ด้านราคาเช่าเสนอของตลาดอาคารสำนักงานโดยรวมทั้ง 3 ทำเล ปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยอย่างไม่มีนัยสำคัญ หรือเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยไม่เกินร้อยละ 1 ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2563 เนื่องจากการเข้าสู่ตลาดของอุปทานใหม่ที่มีราคาเช่าเสนอสูงขึ้น ขณะที่อุปสงค์เพิ่มขึ้นไม่มากนัก ประมาณไม่เกิน 1,000 ตารางเมตรต่อปี และเมื่ออาคารใหม่ต้องการเร่งเติมเต็มอัตราการเช่า จึงมีการให้ส่วนลดกับผู้เช่าประมาณร้อยละ 10-25 เพื่อปิดการขาย ทำให้การเข้าสู่ตลาดของโครงการใหม่ยังจำเป็นต้องรักษาระดับราคาที่สามารถแข่งขันได้

ราคาค่าเช่าเสนอโดยเฉลี่ยอาคารสำนักงานทั้ง 3 โซนที่ศึกษา ได้แก่ โซนสุขุมวิท โซนรัชดาภิเษกและโซนพัฒนาการ

โซน	Q42563	Q42564	Q42565	Q42566	Q42567
สุขุมวิท	902	906	923	927	935
A	1,264	1,242	1,252	1,221	1,222
B	800	793	820	825	817
C	620	600	600	600	650
รัชดาภิเษก	651	644	666	653	660
B	933	931	941	942	942
C	510	512	539	520	530
พัฒนาการ	499	498	499	508	508
C	499	498	499	508	508

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย)

ภาพรวมตลาดโดยรอบอาคารทูล ทาวเวอร์ 1 บริเวณถนนรัชดาภิเษก

โครงการโดยรอบอาคารทูล ทาวเวอร์ 1 มีจำนวนพื้นที่รวม 541,456 ตารางเมตร มีอัตราการเช่าโดยรวมเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 85 และมีราคาค่าเช่าเสนอโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 660 บาทต่อตารางเมตร โดยอาคาร G-Tower เป็นอาคารที่มีค่าเช่าสูงสุดอยู่ที่ 1,050 บาทต่อตารางเมตร รองลงมาเป็นอาคาร AIA Capital Center มีราคาค่าเช่าเสนออยู่ที่ 1,000 บาทต่อตารางเมตร เป็นต้น สำหรับอาคารทูล ทาวเวอร์ 1 ทำได้ดีกว่าตลาดทั้งด้านอัตราการเช่าและราคาค่าเช่าเสนอ โดยมีอัตราการเช่าอยู่ที่ร้อยละ 99 สูงกว่าตลาด และมีราคาค่าเช่าเฉลี่ยที่ 733 บาท/ตารางเมตร

บริเวณถนนรัชดาภิเษก อาคารสำนักงานส่วนใหญ่เปิดให้บริการมายาวนาน เปิดก่อนปี พ.ศ.2554 ในอดีตช่วงปี พ.ศ. 2563 ทำเลนี้มีอัตราการเช่าเฉลี่ยสูงถึง ร้อยละ 93 และทยอยลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 85 ในช่วงปลายปี พ.ศ.2567 เนื่องจากการแข่งขันที่สูงขึ้นของตลาดอาคารสำนักงาน ผู้เช่าเดิมเมื่อครบสัญญาเช่าแล้วย้ายออกไปยังอาคารที่ใหม่กว่า มีสภาพแวดล้อมและสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันมากกว่า เป็นต้น ซึ่งในอนาคตจะมีโครงการใหม่เข้าสู่ตลาดในโซนนี้อีก 135,000 ตร.ม. จาก 4 โครงการ ได้แก่ 1. Property Perfect Building บริเวณสถานีรถไฟฟ้า MRT ศูนย์วัฒนธรรมฯ มีจำนวน NLA 20,000 ตร.ม. คาดว่าจะเข้าสู่ตลาดในปี พ.ศ.2568, 2. V One Tower บริเวณถนนพระราม 9 มีจำนวน NLA 38,000 ตร.ม. คาดว่าจะเข้าสู่ตลาดในปี พ.ศ.2568, 3. AIA Connect บริเวณสถานีรถไฟฟ้า MRT ศูนย์วัฒนธรรมฯ มีจำนวน NLA 57,000 ตร.ม. คาดว่าจะเข้าสู่ตลาดในปี พ.ศ.2569 และ 4. GR9 บริเวณสถานีรถไฟฟ้า MRT พระราม 9 มีจำนวน NLA 20,000

ส่วนที่ 16 ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่กองทรัสต์ลงทุน

ตร.ม. คาดว่าจะเข้าสู่ตลาดในปี พ.ศ.2574 ซึ่งในฝั่งอุปสงค์จากค่าเฉลี่ย 5 ปีที่ผ่านมาพบว่า มีความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นไม่เกิน 1,000 ตร.ม.ต่อปี แนวโน้มในอนาคตจึงคาดการณ์ได้ว่าสถานการณ์การแข่งขันจะรุนแรงมากขึ้นตั้งแต่ปี พ.ศ. 2568-2569

แผนภาพแสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการอาคารสำนักงานบริเวณถนนรัชดาภิเษก



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย)

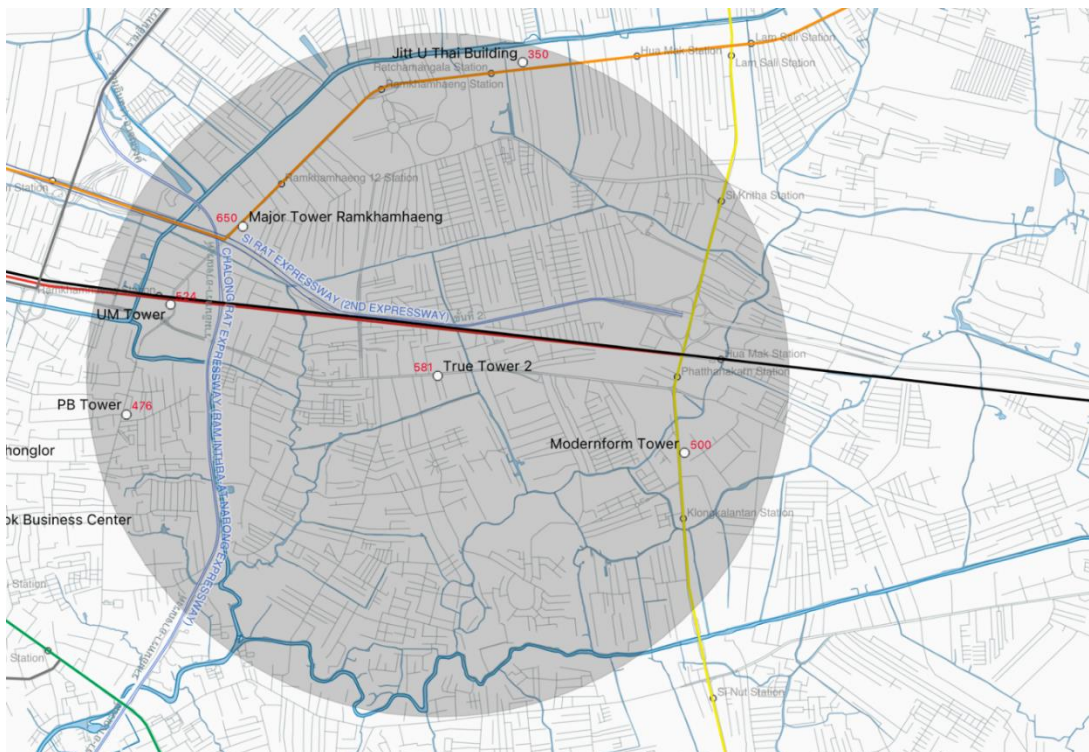
ภาพรวมตลาดโดยรอบอาคารทูล ทาวเวอร์ 2 บริเวณถนนพัฒนาการ-รามคำแหง

โครงการโดยรอบอาคารทูล ทาวเวอร์ 2 มีจำนวนพื้นที่รวม 134,834 ตารางเมตร มีอัตราการเช่าโดยรวมเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 70 และมีราคาเช่าเฉลี่ยโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 508 บาทต่อตารางเมตร โครงการทั้งหมดเป็นอาคารสำนักงานเกรดซี มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ย 508 บาท/ตารางเมตร มีอัตราการเช่าโดยเฉลี่ยค่อนข้างต่ำ อยู่ที่ร้อยละ 70 ซึ่งอาคารทูล ทาวเวอร์ 2 สามารถทำได้ดีกว่าตลาดทั้งในแง่อัตราการเช่าและราคาเช่าเฉลี่ย โดยอัตราการเช่าอยู่ที่ร้อยละ 82 สูงกว่าตลาด และมีราคาเช่าเฉลี่ยที่ 581 บาท/ตารางเมตร

โครงการอาคารสำนักงานในโซนนี้ทั้งหมดเป็นอาคารเกรด C ส่วนใหญ่เปิดมานานกว่า 30 ปี มีโครงการที่เปิดใหม่ในปี พ.ศ. 2563 คือ Major Tower Ramkhamhaeng ด้านอัตราการเช่าในช่วง 5 ปีที่ผ่านมาทรงตัวอยู่ในระดับต่ำ ที่ร้อยละ 67-70 เนื่องจากเป็นทำเลที่ห่างไกลจากใจกลางเมืองซึ่งผู้เช่าโดยมากนิยมพื้นที่ใจกลางเมืองมากกว่า เพราะมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน และมีความหรูหรา สามารถดึงดูดพนักงานกลุ่ม Talented ให้มาทำงานกับบริษัทของเขาได้ โครงการในอนาคตที่

ส่วนที่ 16 ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่กองทรัสต์ลงทุน

เตรียมเข้าสู่ตลาดในโซนนี้ได้แก่ Ramkhamhaeng Hills บริเวณถนนรามคำแหง มีจำนวน NLA 12,100 ตร.ม. คาดว่าจะเข้าสู่ตลาดในปี พ.ศ. 2568



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย)

ภาพรวมตลาดในบริเวณถนนสุขุมวิทช่วงอโศก-เอกมัย

โครงการอาคารสำนักงานบริเวณถนนสุขุมวิทช่วงอโศก-เอกมัย มีจำนวนพื้นที่รวม 612,164 ตารางเมตร มีอัตราการเช่าโดยรวมเฉลี่ยอยู่ที่ ร้อยละ 80 และมีราคาค่าเช่าเสนอโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 935 บาทต่อตารางเมตร โครงการในทำเลนี้ส่วนมากเป็นเกรดเอและมี มีคู่แข่งค่อนข้างสูง มีอาคารหลากหลายราคาให้เลือก ซึ่งโครงการที่มีสภาพอาคารที่ดี ในราคาที่สูงกว่าจะมีความได้เปรียบในการดึงดูดผู้เช่า

ตลาดอาคารสำนักงานในทำเลนี้ส่วนมากเป็นอาคารเกรด B และเกรด A มีความผสมผสานระหว่างอาคารใหม่และอาคารที่เปิดให้บริการมายาวนาน ในอดีตช่วงปี พ.ศ.2563 ทำเลนี้ มีอัตราการเช่าโดยเฉลี่ยสูงถึงร้อยละ 89 และเมื่อมีอาคารใหม่เข้าสู่ตลาดทั้งที่เป็นโครงการในทำเลเดียวกันและโครงการทาวนชิพขนาดใหญ่ในทำเลเทียบเคียง ผู้เช่าจำนวนหนึ่งได้ย้ายไปยังอาคารที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น โดยอาจลดจำนวนพื้นที่เช่าลง ประกอบกับความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานลดลงเพราะการเปลี่ยนพฤติกรรมเป็น Work from home จากช่วงโควิด-19 และการ Lene Organization ทำให้เกิดการแข่งขันสูงขึ้น อาคารเกรด B ได้รับผลกระทบก่อนในช่วงปี พ.ศ.2565-2566 อัตราการเช่าโดยเฉลี่ยลดลงจากร้อยละ 86 ในปี พ.ศ.2564 เหลือ

ร้อยละ 77 ในปี พ.ศ.2566 และปรับเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 82 จากการเติมเต็มผู้เช่าของโครงการใหม่ในปี พ.ศ.2567 สำหรับ อาคารเกรด A ได้รับผลกระทบตามมาในช่วงปี พ.ศ. 2565-2567 อัตราการเช่าเดิมที่เคยสูงถึงร้อยละ 94 ในปี พ.ศ. 2563 ลดลง เหลือร้อยละ 80 ในปี พ.ศ. 2566 และลดลงต่อเนื่องเหลือร้อยละ 73 ในปี พ.ศ. 2567 ในอนาคตท่าเดี๋ยวยังมีอาคารสำนักงาน 2 โครงการใหม่ รวมพื้นที่ 92,178 ตร.ม. ที่เตรียมเข้าสู่ตลาด ได้แก่ 1. APAC Tower บริเวณสถานีรถไฟฟ้าเอกมัย มีจำนวน NLA 32,178 ตร.ม. คาดว่าจะเข้าสู่ตลาดในปี พ.ศ.2568 2. Central Embassy Phase II อยู่บริเวณรถไฟฟ้าสถานีเพลินจิต มีจำนวน NLA 60,000 ตร.ม. คาดว่าจะเข้าสู่ตลาดในปี พ.ศ.2572 จึงคาดการณ์ได้ว่าสถานการณ์ ในอีก 3 ปีข้างหน้า อ่างนาจการต่อรอง ยังคงเป็นของผู้เช่า



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

16.2.6 โครงการอาคารสำนักงานที่กำลังพัฒนาหรือมีแผนที่จะพัฒนาในพื้นที่ศึกษาและบริเวณพื้นที่ใกล้เคียง

โครงการในอนาคตที่อยู่ระหว่างการดำเนินการบริเวณใจกลางเมือง CBD



One Bangkok (5)

ตำแหน่ง:
ถนนพระราม 4 (MRT สุขุมวิท)
ปีที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ:
2568
พื้นที่สำนักงาน (ตร.ม.):
98,700



APAC Tower

ตำแหน่ง:
ถนนสุขุมวิท (BTS เสาชิงช้า)
ปีที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ:
2568
พื้นที่สำนักงาน (ตร.ม.):
32,178



Central Park Offices

ตำแหน่ง:
ถนนสุขุมวิท (BTS ศาลาแดง, MRT สีลม)
ปีที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ:
2568
พื้นที่สำนักงาน (ตร.ม.):
63,000



WorkLab

ตำแหน่ง:
ถนนพระราม 4 (MRT สุขุมวิท)
ปีที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ:
2568
พื้นที่สำนักงาน (ตร.ม.):
12,690

หมายเหตุ: ข้อมูลอุปทานในอนาคตอาจมีการปรับเปลี่ยนได้ เนื่องจากผู้พัฒนาโครงการมีการประกาศและปรับปรุงข้อมูลโครงการใหม่เป็นระยะ



One Bangkok Tower

ตำแหน่ง:
ถนนพระราม 4 (MRT สุขุมวิท)
ปีที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ:
2571
พื้นที่สำนักงาน (ตร.ม.):
100,000



Central Embassy Phase II

ตำแหน่ง:
ถนนวิภาวดี (BTS หลักสี่)
ปีที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ:
2573
พื้นที่สำนักงาน (ตร.ม.):
60,000

หมายเหตุ: ข้อมูลอุปทานในอนาคตอาจมีการปรับเปลี่ยนได้ เนื่องจากผู้พัฒนาโครงการมีการประกาศและปรับปรุงข้อมูลโครงการใหม่เป็นระยะ

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

โครงการในอนาคตที่อยู่ระหว่างการดำเนินการบริเวณรอบใจกลางเมือง Non-CBD



Hilltop Offices @ Happitat

ตำแหน่ง:
ถนนบางนา - ตราด
ปีที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ:
2568
พื้นที่เช่ารวม (ตร.ม.):
20,000



King Bridge Tower

ตำแหน่ง:
ถนนพระราม 3 (สะพานภูมิพล 1)
ปีที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ:
2568
พื้นที่เช่ารวม (ตร.ม.):
39,957



Summit Tower

ตำแหน่ง:
ถนนพญาไท (BTS รามเทวี)
ปีที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ:
2568
พื้นที่เช่ารวม (ตร.ม.):
47,000



Ramkhamhaeng Hills

ตำแหน่ง:
ถนนรามคำแหง
ปีที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ:
2568
พื้นที่เช่ารวม (ตร.ม.):
12,100

หมายเหตุ: ข้อมูลอุปทานในอนาคตอาจมีการปรับเปลี่ยนได้ เนื่องจากผู้พัฒนาโครงการมีการประกาศและปรับปรุงข้อมูลโครงการใหม่เป็นระยะ



One Origin Sanampao

ตำแหน่ง:
ถนนพหลโยธิน (BTS สนามเป้า)
ปีที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ:
2568
พื้นที่เช่ารวม (ตร.ม.):
32,850



Cloud 11

ตำแหน่ง:
ถนนสุขุมวิท (BTS สุขุมวิท)
ปีที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ:
2568
พื้นที่เช่ารวม (ตร.ม.):
60,000



V.One Tower

ตำแหน่ง:
ถนนพระราม 9
ปีที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ:
2568
พื้นที่เช่ารวม (ตร.ม.):
38,000



Property Perfect Building

ตำแหน่ง:
ถนนรัชดาภิเษก (MRT ศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย)
ปีที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ:
2568
พื้นที่เช่ารวม (ตร.ม.):
20,000

หมายเหตุ: ข้อมูลอุปทานในอนาคตอาจมีการปรับเปลี่ยนได้ เนื่องจากผู้พัฒนาโครงการมีการประกาศและปรับปรุงข้อมูลโครงการใหม่เป็นระยะ

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

ส่วนที่ 16 ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่กองทรัสต์ลงทุน



BTS Visionary Park

ตำแหน่ง:
ถนนพหลโยธิน (BTS หมอชิต)

ปีที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ:
2568

พื้นที่เข้าร่วม (ตร.ม.):
70,000



Pakin 2

ตำแหน่ง:
ถนนบางนา - ตราด

ปีที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ:
2568

พื้นที่เข้าร่วม (ตร.ม.):
10,024

หมายเหตุ: ข้อมูลอุปทานในอนาคตอาจมีการปรับเปลี่ยนได้ เนื่องจากผู้พัฒนาโครงการมีการประกาศและปรับปรุงข้อมูลโครงการใหม่เป็นระยะ



AIA Connect

ตำแหน่ง:
ถนนรัชดาภิเษก (MRT ศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย)

ปีที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ:
2569

พื้นที่เข้าร่วม (ตร.ม.):
57,000



Bangkok Mall

ตำแหน่ง:
ถนนบางนา - ตราด

ปีที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ:
2570

พื้นที่เข้าร่วม (ตร.ม.):
20,000



99 Tower

ตำแหน่ง:
ถนนบางนา - ตราด

ปีที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ:
2571

พื้นที่เข้าร่วม (ตร.ม.):
29,000



GR9

ตำแหน่ง:
ถนนพระราม 9 (MRT พระราม 9)

ปีที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ:
2574

พื้นที่เข้าร่วม (ตร.ม.):
20,000

หมายเหตุ: ข้อมูลอุปทานในอนาคตอาจมีการปรับเปลี่ยนได้ เนื่องจากผู้พัฒนาโครงการมีการประกาศและปรับปรุงข้อมูลโครงการใหม่เป็นระยะ

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

16.2.7 ปัจจัยหลักที่กำหนดกลยุทธ์การเช่าสำนักงาน

สถานที่ทำงานที่ทันสมัยและประสบความสำเร็จนั้น ต้องผสมผสานองค์ประกอบทั้งด้านกายภาพและการบริการที่หลากหลาย เพื่อสร้างสภาพแวดล้อมที่ครบครันและมีประสิทธิภาพในการทำงาน ซึ่งจะช่วยสร้างความพึงพอใจให้กับผู้เช่าในระยะยาว



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

ส่วนที่ 17 ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย
Krungthai Asset Management

ความเห็นของทรีสตี

เรียน ผู้ถือหุ้น

ทรีสตีเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรีสตี ของทรีสตีเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ (“กองทรีสตี”) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรีสตีซึ่งบริหารจัดการ โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรีสตี สำหรับการดำเนินงานในรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 นั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรีสตีเหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรีสตี หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรีสตีและบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติทรีสตีเพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

(นายไพรัช มิคะเสน)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

10 มีนาคม 2568

ฝ่ายจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โครงสร้างพื้นฐาน และทรีสตี

0-2686-6100 ต่อ 6149, 6151, 6449

ส่วนที่ 18 งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567
และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

และ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต



KPMG Phoomchai Audit Ltd.
50th 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 2567 งบกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุ ซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจาก กองทรัสต์ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดย สภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และ ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้า เชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวม และในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

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



ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์และขอให้ทำการแก้ไข

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

Signature
1

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อการดำเนินการได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลการแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์
- สรุปรูเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปรูว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง



- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างงบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

(นางสาวสุจิตรา มะเสนา)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 8645

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

26 กุมภาพันธ์ 2568

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ
งบแสดงฐานะการเงิน

		31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2567	2566
		(บาท)	
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	6	3,878,458,362	4,242,168,661
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	7	234,285,323	184,586,072
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5, 8	174,989,246	112,971,828
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้	5, 9	5,310,578	-
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	4, 5	28,186,237	128,793,867
ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ		9,996,255	9,640,755
ลูกหนี้ดอกเบี้ยค้างรับ	5	9,173	8,381
เงินมัดจำ		11,832,700	11,832,700
สินทรัพย์อื่น	5	17,770,659	7,863,828
รวมสินทรัพย์		4,360,838,533	4,697,866,092
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้า	5	22,761,412	26,499,133
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	5	42,793,400	45,437,905
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	5	22,642,324	4,328,349
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	5	139,192,063	129,863,532
เงินกู้ยืมระยะยาว	5, 10	768,200,000	818,800,000
หนี้สินอื่น		6,777,792	7,740,780
รวมหนี้สิน		1,002,366,991	1,032,669,699
สินทรัพย์สุทธิ		3,358,471,542	3,665,196,393

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

		31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2567	2566
		(บาท)	
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนจดทะเบียน	11	3,401,553,040	3,581,306,160
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	11	3,401,553,040	3,581,306,160
กำไร (ขาดทุน) สะสม	12	(43,081,498)	83,890,233
สินทรัพย์สุทธิ		3,358,471,542	3,665,196,393
 สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		9.1064	9.9381
 จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		368,800,000	368,800,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ
งบประมาณรายละียดเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะ	31 ธันวาคม 2567				31 ธันวาคม 2566			
		ส่วนของ		ร้อยละของ		ราคาทุน		มูลค่ายุติธรรม	
		กองทรัสต์	(บาท)	มูลค่าเงินลงทุน	(ร้อยละ)		(บาท)	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
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 เครื่องมือ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ	63,615 ตร.ม.								
			2,721,859,000					2,721,859,000	
			231,022,590					228,950,731	
			2,952,881,590	3,012,494,344	73.25			2,950,809,731	2,984,642,346
									67.42

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ
งประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ประเภทเงินลงทุน/ ผู้ออกตราสาร		วันครบกำหนด	31 ธันวาคม 2567		31 ธันวาคม 2566		ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
			มูลค่าที่ตราไว้ (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (ร้อยละ)	มูลค่าที่ตราไว้ (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (ร้อยละ)	
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม							
ผ่านกำไรหรือขาดทุน (หมายเหตุข้อ 7)							
พันธบัตร							
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
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 3/364/67	6 มีนาคม 2568	120,000,000	119,576,470	2.91	-	-	-
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 41/91/67	9 มกราคม 2568	45,000,000	44,979,593	1.09	-	-	-
ตัวเงินค้ำ							
ตัวเงินค้ำ งวดที่ 25/182/66	13 มีนาคม 2567	-	-	-	38,000,000	37,844,382	0.85
ตัวเงินค้ำ งวดที่ 22/182/67	12 มีนาคม 2568	70,000,000	69,729,260	1.69	-	-	-
รวมเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม							
ผ่านกำไรหรือขาดทุน		235,000,000	234,285,323	5.69	186,000,000	184,586,072	4.17
รวมเงินลงทุน		4,827,082,725	4,112,743,685	100.00	4,775,151,610	4,426,754,733	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
		31 ธันวาคม	
		(บาท)	
	หมายเหตุ	2567	2566
รายได้	5		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	16	569,839,927	604,346,639
รายได้ดอกเบี้ย		5,828,303	3,130,843
รายได้อื่น		10,193,346	10,508,510
รวมรายได้		585,861,576	617,985,992
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	5, 13	12,111,360	13,247,410
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	5, 13	8,009,907	8,600,653
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	13	1,203,099	1,215,530
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	5, 13	47,970,937	55,667,910
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,562,600	1,586,100
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย		-	52,232
ต้นทุนการเช่าและค่าบริการ		140,034,029	153,360,308
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		3,507,723	2,444,415
ต้นทุนทางการเงิน	5	47,975,064	48,309,376
รวมค่าใช้จ่าย		262,374,719	284,483,934
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		323,486,857	333,502,058
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม			
ของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	6	(366,641,413)	(481,999,001)
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม			
ของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	7	71,920	6,828
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(366,569,493)	(481,992,173)
การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		(43,082,636)	(148,490,115)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม		
หมายเหตุ	2567	2566	
	(บาท)		
การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	323,486,857	333,502,058	
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม			
ของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	6	(366,641,413)	(481,999,001)
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม			
ของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	7	71,920	6,828
การลดลงของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี		(43,082,636)	(148,490,115)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	14	(83,889,095)	(226,522,546)
การคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	11	(179,753,120)	(38,724,000)
การลดลงของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี		(306,724,851)	(413,736,661)
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 1 มกราคม		3,665,196,393	4,078,933,054
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม		3,358,471,542	3,665,196,393
การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยทรัสต์			
(มูลค่าหน่วยละ 9.2233 บาท)			
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 1 มกราคม (หน่วย)		368,800	368,800
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม (หน่วย)		368,800	368,800

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ
งบกระแสเงินสด

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
		31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2567	2566
		(บาท)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		(43,082,636)	(148,490,115)
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน			
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		(1,514,062)	(14,045,193)
การซื้อเงินลงทุน	7	(560,655,031)	(539,553,154)
การจำหน่ายเงินลงทุน	7	516,000,000	634,000,000
การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี		-	52,232
การตัดจำหน่ายส่วนค่าจากเงินลงทุนในพันธบัตร	7	(4,972,300)	(2,296,276)
การเพิ่มขึ้นในเงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้	9	(5,310,578)	-
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ		100,607,630	(103,939,567)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ		(355,500)	(1,287,774)
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำ		-	(1,309,500)
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในสินทรัพย์อื่น		(9,906,831)	8,268,909
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้การค้า		(2,951,266)	4,753,594
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		(3,680,066)	2,219,205
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		18,313,975	(21,094,076)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ		9,328,531	(1,195,074)
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น		(962,988)	5,744,656
ดอกเบี้ยรับ		(856,003)	(834,567)
รับดอกเบี้ย		855,211	900,262
ต้นทุนทางการเงิน		47,975,064	48,309,376
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม			
ของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	6	366,641,413	481,999,001
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม			
ของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	7	(71,920)	(6,828)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		425,402,643	352,195,111

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ
งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่			
31 ธันวาคม			
หมายเหตุ	2567	2566	
(บาท)			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
จ่ายดอกเบี้ย		(49,143,010)	(45,078,217)
เงินสดจ่ายชำระหนี้ระยะยาว	10	(50,600,000)	(50,600,000)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	14	(83,889,095)	(226,522,546)
การคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	11	(179,753,120)	(38,724,000)
เงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		(363,385,225)	(360,924,763)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ		62,017,418	(8,729,652)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม		112,971,828	121,701,480
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	8	174,989,246	112,971,828
ข้อมูลงบกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม			
รายละเอียดเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อมาในระหว่างปีมีดังนี้			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นระหว่างปี	6	2,931,114	1,809,950
(หัก) บวก การเปลี่ยนแปลงในเจ้าหนี้ค่าซื้อเงินลงทุน			
ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		(1,417,052)	12,235,243
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จ่ายเป็นเงินสด		1,514,062	14,045,193

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หมายเหตุ	สารบัญ
1	ข้อมูลทั่วไป
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
3	นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
4	ความเสี่ยงทางการเงิน
5	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
6	เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม
7	เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน
8	เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
9	เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้
10	เงินกู้ยืมระยะยาว
11	ส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
12	กำไร (ขาดทุน) สะสม
13	ค่าใช้จ่าย
14	การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
15	ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน
16	ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้
17	ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน
18	ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน
19	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568

1 ข้อมูลทั่วไป

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

1.1 โครงการทู ทาวเวอร์ 1 ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีดังนี้

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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

1.2 โครงการทูล ทาวเวอร์ 2 ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีดังนี้

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

เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2561 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เป็นหลักทรัพย์
จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561 เป็นต้นไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัท ทูล พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือ
หน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 15.18 (2566: ร้อยละ 15.18) ซึ่งบริษัทเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายเงินปันผล ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัท
จัดการลงทุน (“สมาคม”) กำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ
ตลาดหลักทรัพย์ ในกรณีเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ต้องถือปฏิบัติตาม
มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) งบการเงินนี้นำเสนอ
เป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

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

ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บัวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

การตัดรายการออกจากบัญชี

กองทรัสต์ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงินได้ถูกโอนหรือในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในสินทรัพย์ทางการเงิน

การหักกลบ

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะหักกลบกันเพื่อรายงานในงบแสดงฐานะการเงินด้วยจำนวนสุทธิก็ต่อเมื่อกองทรัสต์มีสิทธิบังคับใช้ตามกฎหมายในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้และตั้งใจที่จะชำระด้วยจำนวนเงินสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

(ค) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในงบกระแสเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสดและยอดเงินฝากสถาบันการเงิน

(ง) ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

กองทรัสต์ประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสัญญา ซึ่งประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองเพื่อหาอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการจัดกลุ่มลูกหนี้สัญญาเช่าตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้แต่ละราย ตลอดจนการประเมินทั้งข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน กองทรัสต์ตัดรายการลูกหนี้สัญญาเช่าตามที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 3 (ข)

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงาน แสดงไว้เป็น “รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน” ภายใต้บัญชี “ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(จ) ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ

ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับคือ รายได้ที่ได้รับรู้แล้วแต่ยังไม่ได้ออกใบแจ้งหนี้เรียกเก็บจากลูกค้าแสดงในราคาทุนบวกกำไรที่รับรู้จนถึงวันที่รายงานหักค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

(ฉ) ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียประกอบด้วยต้นทุนในการออกและการได้มาซึ่งตราสารทุนของกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นได้แก่ รายจ่ายในการรับประกันการจัดจำหน่าย ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และรายจ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกส่วนได้เสีย

(ช) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นแสดงในราคาทุน

(ซ) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าหมายถึง จำนวนตามใบแจ้งหนี้ที่เรียกเก็บจากลูกค้าในส่วนที่เกินกว่ารายได้ที่รับรู้ และจำนวนเงินที่รับล่วงหน้าสำหรับงานของลูกค้าในส่วนที่กองทรัสต์ยังไม่ได้เริ่มให้บริการตามเงื่อนไขในสัญญา ซึ่งได้แสดงไว้ในราคาทุน

(ฌ) ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้เมื่อกองทรัสต์มีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันจากการอนุমানที่เกิดขึ้นในปัจจุบันอันเป็นผลมาจากเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นในอดีตซึ่งสามารถประมาณจำนวนเงินภาระผูกพันได้อย่างน่าเชื่อถือ และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระผูกพันดังกล่าว ประมาณการหนี้สินประมาณโดยวิธีการประมาณการที่ดีที่สุด

(ญ) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(ฉ) 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 2567

(ฎ) รายได้

รายได้ค่าเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กองทรัสต์จะปันส่วนถึงตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กองทรัสต์พิจารณาจัดประเภทสัญญาเช่าที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาไม่เช่าเงื่อนไขดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

กองทรัสต์รับรู้ค่าเช่ารับจากสัญญาเช่าดำเนินงานในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และแสดงเป็นส่วนหนึ่งของ “รายได้ค่าเช่า” ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในบริการด้วยจำนวนเงินตามอัตราที่ระบุในสัญญา รายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงเวลานึ่งเมื่อได้ให้บริการ ต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงาน แสดงไว้เป็น “รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน” ภายใต้บัญชี “ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

รายได้อื่น

รายได้อื่นรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

(จ) ดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่าย อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจะนำมาใช้กับมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ (เมื่อสินทรัพย์ไม่มีการค้ำประกันด้วยเครดิต) หรือราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(ท) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

(ฅ) ภาษีเงินได้

กองทรัสต์นี้เป็นกองทรัสต์ที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการะภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงิน

(ณ) การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์บันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

(ด) บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกองทรัสต์ หรือบุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกองทรัสต์ หรือกองทรัสต์มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น

(ต) ส่วนงานดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานของส่วนงานที่รายงานต่อผู้จัดการกองทรัสต์ (ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของกองทรัสต์) จะแสดงถึงรายการที่เกิดขึ้นจากส่วนงานดำเนินงานนั้นโดยตรง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

4 ความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกองทรัสต์ หากลูกค้าหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือทางการเงินไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดจากลูกหนี้ที่เป็นลูกค้าและเงินลงทุนในตราสารหนี้ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

กองทรัสต์ได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ กองทรัสต์ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ เนื่องจากกองทรัสต์มีลูกค้าจำนวนมากและอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทรัสต์มีกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทรัสต์เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ณ วันที่รายงานไม่พบว่ามีความเสี่ยงจากสินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ ความเสี่ยงสูงสุดทางด้านสินเชื่อแสดงไว้ในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินแต่ละรายการในงบแสดงฐานะการเงิน

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค่ารับ

ความเสี่ยงด้านเครดิตของกองทรัสต์ได้รับอิทธิพลมาจากลักษณะเฉพาะตัวของลูกค้าแต่ละราย อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาถึงปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งอาจส่งผลต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้า ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงของการผิดนัดชำระซึ่งเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรม

กองทรัสต์จำกัดความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกหนี้ด้วยการกำหนดระยะเวลาการจ่ายชำระ และมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้างอย่างสม่ำเสมอ กองทรัสต์พิจารณาการค้ำประกันทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับลูกหนี้แต่ละรายและสะท้อนผลแตกต่างระหว่างสถานะเศรษฐกิจในอดีตที่ผ่านมา สถานะเศรษฐกิจในปัจจุบันและมุมมองของกองทรัสต์ที่มีต่อสถานะเศรษฐกิจตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของลูกหนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ตารางที่แสดงไว้ด้านล่างให้ข้อมูลเกี่ยวกับฐานะเปิดต่อความเสี่ยงด้านเครดิตและผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

	ลูกหนี้การค้า กิจการอื่น	ลูกหนี้การค้า กิจการที่ เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 5) (พันบาท)	มูลค่ารวม ตามบัญชี
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
ภายในกำหนดระยะเวลาการรับชำระหนี้	280	7,389	7,669
เกินกำหนดระยะเวลาการรับชำระหนี้			
น้อยกว่า 3 เดือน	266	5,448	5,714
3 - 6 เดือน	344	1,769	2,113
6 - 12 เดือน	-	1,438	1,438
มากกว่า 12 เดือน	-	1,910	1,910
รวม	890	17,954	18,844
รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน	-	9,342	9,342
	890	27,296	28,186
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	-
สุทธิ	890	27,296	28,186

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

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
รวม	3,053	117,910	120,963
รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน	-	7,831	7,831
	3,053	125,741	128,794
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	-
สุทธิ	3,053	125,741	128,794

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับของกองทรัสต์มีระยะเวลาตั้งแต่ 30 วัน ถึง 45 วัน

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ตารางต่อไปนี้จะแสดงระยะเวลาการครบกำหนดคงเหลือตามสัญญาของเงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่รายงาน โดยจำนวนเงินเป็นจำนวนขั้นต้นซึ่งไม่ได้คิดลด รวมดอกเบี้ยตามสัญญาและไม่รวมผลกระทบหากหักกลบตามสัญญา

กระแสเงินสดตามสัญญา ณ วันที่ 31 ธันวาคม

2567 2566

(พันบาท)

ภายใน 1 ปี หรือน้อยกว่า	93,932	87,399
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 2 ปี	90,947	84,942
มากกว่า 2 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	707,450	781,659
รวม	<u>892,329</u>	<u>954,000</u>

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทรัสต์ไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีเงินลงทุนในตราสารหนี้ ซึ่งผลตอบแทนของเงินลงทุนดังกล่าวขึ้นอยู่กับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การเมือง สถานการณ์ตลาดเงินและตลาดทุน ซึ่งสถานการณ์ดังกล่าวอาจมีผลกระทบทางด้านบวกหรือด้านลบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกตราสาร ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทรูทกิจของผู้ออกตราสารว่ามีความสัมพันธ์กับความผันผวนของตลาดมากน้อยเพียงใดอันอาจทำให้ราคาของตราสารเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยตลาดซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทรัสต์ เนื่องจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินกู้ยืมระยะยาว (ดูหมายเหตุข้อ 8 และข้อ 10) บางส่วนมีอัตราดอกเบี้ยผันแปรทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2567	2566
	(พันบาท)	
เครื่องมือทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปร		
สินทรัพย์ทางการเงิน	168,619	107,255
หนี้สินทางการเงิน	(768,200)	(818,800)
ยอดบัญชีในงบแสดงฐานะการเงินที่มีความเสี่ยง	(599,581)	(711,545)
สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย	-	-
ยอดความเสี่ยงสุทธิ	(599,581)	(711,545)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวในกระแสเงินสดของเครื่องมือที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปร

การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยที่ 1% ซึ่งเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยตั้งอยู่บนข้อสมมติที่ว่าตัวแปรอื่นมีค่าคงที่

	2567		2566	
ผลกระทบต่อกำไรหรือขาดทุน	อัตราดอกเบี้ย เพิ่มขึ้น 1%	อัตราดอกเบี้ย ลดลง 1%	อัตราดอกเบี้ย เพิ่มขึ้น 1%	อัตราดอกเบี้ย ลดลง 1%
	(พันบาท)			
เครื่องมือทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปร	(5,577)	7,082	(7,711)	7,715

นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจตามปกติจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยและจากการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญาของคู่สัญญา กองทรัสต์ไม่มีการถือหรือออกตราสารอนุพันธ์เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

การจัดการความเสี่ยงเป็นส่วนที่สำคัญของธุรกิจของกองทรัสต์ กองทรัสต์มีระบบในการควบคุมให้มีความสมดุลของระดับความเสี่ยงให้เป็นที่ยอมรับได้ โดยพิจารณาระหว่างต้นทุนที่เกิดจากความเสี่ยงและต้นทุนของการจัดการความเสี่ยง ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการควบคุมกระบวนการจัดการความเสี่ยงของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่องเพื่อให้มั่นใจว่ามีความสมดุลระหว่างความเสี่ยงและการควบคุมความเสี่ยง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

5 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกันที่มีรายการระหว่างกันที่มีนัยสำคัญกับกองทรัสต์ในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศ ที่ตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	ไทย	เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ซึ่งถือหุ้นรายย่อย 15.18 ของหน่วยทรัสต์ที่ออก และชำระแล้ว	ทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่ดิน อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง (หมายเหตุ 6) รับค่าธรรมเนียมบริหาร อสังหาริมทรัพย์จาก กองทรัสต์ ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ รับค่าธรรมเนียมการจัดการ จากกองทรัสต์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุนรวม บวหลวง จำกัด	ไทย	เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	รับค่าธรรมเนียมการจัดการ จากกองทรัสต์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์	รับค่าธรรมเนียมผู้ดูแล ผลประโยชน์จากกองทรัสต์
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นบริษัทใหญ่ของผู้จัดการ กองทรัสต์	รับฝากเงิน ให้กู้ยืมเงินแก่กองทรัสต์
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นบริษัทใหญ่ของผู้ดูแล ผลประโยชน์	รับฝากเงิน
บริษัท เครือเจริญโภคภัณฑ์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เอเชีย เอรา วัน จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท บีเอฟเคที (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ซินิเพ็กซ์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ซีพี เมดิคัล เซ็นเตอร์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ชื่อกิจการ	ประเทศ ที่ตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ซีพีเอฟ (ประเทศไทย) จำกัด มหาชน	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ธาระ ดิจิตอล โลฟ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ทรู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ทรู ดิสทริบิวชั่น แอนด์ เซลล์ จำกัด ⁽¹⁾	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ทรู จีเอส จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ทรู อินเทอร์เน็ต คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ทรู อินเทอร์เน็ต ค้า เซ็นเตอร์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ทรู ลิสซิ่ง จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ทรู โลฟสไตล์ รีเทล จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ทรู มูฟ เอช ยูนิเวอร์แซล คอมมิวนิเคชั่น จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ทรู วิชั่น กรุ๊ป จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ไวร์เออ แอนด์ ไวร์เลส จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท แอ็ควังก์ฟาร์ม จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ

⁽¹⁾ ควบรวมกิจการกับบริษัท ทรู มูฟ เอช ยูนิเวอร์แซล คอมมิวนิเคชั่น จำกัด ในระหว่างปี 2567

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

	2567	2566
	(พันบาท)	
รายได้		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ		
บริษัท ทรู มูฟ เอช ยูนิเวอร์แซล คอมมิวนิเคชั่น จำกัด	204,308	171,516
บริษัท ทรู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	86,072	125,842
บริษัท ทรู อินเทอร์เน็ต คอร์ปอเรชั่น จำกัด	65,807	93,726
บริษัท ทรู อินเทอร์เน็ต ดาต้า เซ็นเตอร์ จำกัด	39,022	42,025
บริษัท ทรู จีเอส จำกัด	16,383	17,581
บริษัท ทรู วิชั่น กรุ๊ป จำกัด	6,808	16,040
บริษัท ทรู ดิสทริบิวชั่น แอนด์ เซลล์ จำกัด	3,341	24,278
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	57,625	78,540
รวม	479,366	569,548
รายได้ดอกเบี้ย		
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	831	684
รายได้อื่น		
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	9,005	9,657
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ		
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด	12,111	13,247
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์		
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	8,010	8,601
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์		
บริษัท ทรู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	47,971	55,668
ต้นทุนทางการเงิน		
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	47,975	48,309

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	2567	2566
	(พันบาท)	
เงินฝากสถาบันการเงิน		
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	143,259	95,965
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	30,658	11,278
รวม	<u>173,917</u>	<u>107,243</u>
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ		
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ		
บริษัท ทู มูฟ เอช ยูนิเวอร์แซล คอมมิวนิเคชั่น จำกัด	5,586	12,208
บริษัท ทู อินเทอร์เน็ต คอร์ปอเรชั่น จำกัด	2,701	19,128
บริษัท ทู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	463	33,074
บริษัท ไวร์เออ แอนด์ ไวร์เลส จำกัด	183	12,020
บริษัท ทู วิชั่น กรุ๊ป จำกัด	19	9,849
บริษัท ทู ดิสทริบิวชั่น แอนด์ เซลล์ จำกัด	-	7,185
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	9,002	24,446
	<u>17,954</u>	<u>117,910</u>
รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน		
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	9,342	7,831
	<u>9,342</u>	<u>7,831</u>
รวม	<u>27,296</u>	<u>125,741</u>
ลูกหนี้ดอกเบี้ยค้างรับ		
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	9	8
	<u>9</u>	<u>8</u>
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		
บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	16,202	4,518
	<u>16,202</u>	<u>4,518</u>
เจ้าหนี้การค้า		
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,688	57
	<u>1,688</u>	<u>57</u>

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	2567	2566
	(พันบาท)	
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด	12,688	16,339
บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	6,008	714
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	2,070	1,382
รวม	20,766	18,435
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		
บริษัท ทู มูฟ เอช ยูนิเวอร์แซล คอมมิวนิเคชั่น จำกัด	12,024	149
บริษัท ทู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	5,858	-
บริษัท ทู อินเทอร์เน็ต คอร์ปอเรชั่น จำกัด	1,063	-
บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	761	-
บริษัท ทู อินเทอร์เน็ต ดาต้า เซ็นเตอร์ จำกัด	-	1,996
บริษัท เครือเจริญโภคภัณฑ์ จำกัด	-	598
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	691	175
รวม	20,397	2,918
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ		
บริษัท ทู มูฟ เอช ยูนิเวอร์แซล คอมมิวนิเคชั่น จำกัด	47,012	19,868
บริษัท ทู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	19,974	44,843
บริษัท ทู อินเทอร์เน็ต ดาต้า เซ็นเตอร์ จำกัด	6,657	6,657
บริษัท ทู อินเทอร์เน็ต คอร์ปอเรชั่น จำกัด	6,555	20,832
บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	5,573	5,296
บริษัท ทู จีเอส จำกัด	3,886	3,886
บริษัท ทู วิชั่น กรุ๊ป จำกัด	1,535	7,174
บริษัท ทู ดิสทริบิวชั่น แอนด์ เซลล์ จำกัด	-	5,681
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	15,183	15,617
รวม	106,375	129,854
เงินกู้ยืมระยะยาว		
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	768,200	818,800

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

สัญญาสำคัญที่กำกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กองทรัสต์ (“ผู้ให้เช่าช่วง”) ได้ลงนามในสัญญาเช่าช่วงพื้นที่ภายในอาคาร และสัญญาบริการพื้นที่กับบริษัทใหญ่ ในลำดับสูงสุดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกลุ่มบริษัทในเครือของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (“ผู้ให้เช่าช่วง”) เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ เป็นระยะเวลาไม่เกิน 6 ปี ทั้งนี้คู่สัญญาสามารถต่ออายุสัญญาได้ไม่เกิน 3 ปี ตามเงื่อนไขของสัญญา ผู้ให้เช่าช่วงต้องจ่ายค่าเช่ารายเดือนให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตลอดอายุสัญญา

6 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	2567	2566
	(พันบาท)	
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ - ราคาทุน		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 1 มกราคม	4,589,152	4,587,342
บวก เครื่องมือ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบเพิ่มขึ้นระหว่างปี	2,931	1,810
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม - ราคาทุน	4,592,083	4,589,152
ขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		
(ขาดทุน) กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 1 มกราคม	(346,983)	135,016
ขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี	(357,300)	(474,168)
หัก มูลค่าที่รวมในรายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน	(9,342)	(7,831)
	(366,642)	(481,999)
ขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	(713,625)	(346,983)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	3,878,458	4,242,169

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต ตามรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระที่ประเมินเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2567 และถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมเป็นระดับ 3

ความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลที่

ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ	ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญและการวัดมูลค่ายุติธรรม
• อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้ (2567 และ 2566: ร้อยละ 0.00 - 3.25)	มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) หาก
• อัตราการครอบครองพื้นที่ (2567: ร้อยละ 67.57 - 99.07 และ 2566: ร้อยละ 75.85 - 98.00)	• อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้สูงขึ้น (ลดลง)
• อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว (2567 และ 2566: ร้อยละ 9.75)	• อัตราการครอบครองพื้นที่เพิ่มขึ้น (ลดลง) หรือ
	• อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้วต่ำลง (สูงขึ้น)

สัญญาเช่า

ในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยกำหนดระยะเวลาเช่าที่ขกเลิกไม่ได้เป็นระยะเวลาไม่เกิน 6 ปี โดยการต่ออายุสัญญาเช่าในภายหลังจะมีการตกลงกับผู้เช่า สัญญาเช่าดังกล่าวกำหนดรายได้ค่าเช่าเป็นจำนวนคงที่

ค่าเช่าที่จะได้รับจากสัญญาให้เช่าดำเนินงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	2567	2566
	(พันบาท)	
ปีที่ 1	348,269	288,172
ปีที่ 2	223,645	103,696
ปีที่ 3	34,877	14,517
ปีที่ 4	16,272	-
ปีที่ 5	16,864	-
ปีที่ 6	2,827	-
รวม	642,754	406,385

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

7 เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังต่อไปนี้

	2567	2566
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	184,586	276,730
เพิ่มขึ้น	560,655	539,553
จำหน่าย	(516,000)	(634,000)
ตัดจำหน่ายส่วนต่ำของเงินลงทุนในพันธบัตร	4,972	2,296
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	72	7
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>234,285</u>	<u>184,586</u>

8 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

กองทรัสต์มีรายละเอียดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ดังต่อไปนี้

	31 ธันวาคม 2567		31 ธันวาคม 2566	
	จำนวนเงิน (พันบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	จำนวนเงิน (พันบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
เงินสดในมือ	60	-	60	-
เงินฝากกระแสรายวัน	6,310	-	5,657	-
เงินฝากออมทรัพย์	168,619	0.40 - 0.60	107,255	0.25 - 0.60
รวม	<u>174,989</u>		<u>112,972</u>	

9 เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีเงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้เป็นจำนวนเงิน 5.3 ล้านบาท เพื่อวัตถุประสงค์สำหรับการปรับปรุง ซ่อมแซมสินทรัพย์ และการเปลี่ยนแทนอุปกรณ์ ภายใต้โครงการทูล ทาวเวอร์ 1 และโครงการทูล ทาวเวอร์ 2 ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าลงทุนของกองทรัสต์กับบริษัท ทูล พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้บันทึกไว้ในบัญชีเจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่ายในงบแสดงฐานะการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

10 เงินกู้ยืมระยะยาว

เงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 จัดประเภทได้ดังนี้

	2567	2566
	(พันบาท)	
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	50,600	50,600
เงินกู้ยืมระยะยาว	717,600	768,200
รวม	<u>768,200</u>	<u>818,800</u>

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	2567	2566
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	818,800	869,400
ลดลง	(50,600)	(50,600)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>768,200</u>	<u>818,800</u>

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 2567: ร้อยละ 5.90 ต่อปี และ 31 ธันวาคม 2566: ร้อยละ 6.10 ต่อปี) และชำระเงินต้นและดอกเบี้ยทุก 6 เดือน โดยมีหลักประกันการกู้ยืม ดังนี้

- 1) สิทธิการเช่าพื้นที่ในอาคารทูล ทาวเวอร์ 1
- 2) สิทธิในการรับเงินค่าเช่าทั้งหมดของโครงการ
- 3) ประกันภัยประเภทคุ้มครองความเสี่ยงภัยทุกชนิด และประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) ในโครงการ โดยระบุให้ธนาคารเป็นผู้รับประกันภัยร่วมกับผู้กู้

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กองทรัสต์ไม่มีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังมิได้เบิกใช้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

11 ส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์

	2567			2566		
	มูลค่า ต่อหน่วย (บาท)	จำนวน หน่วย (พันหน่วย/พันบาท)	จำนวนเงิน	มูลค่า ต่อหน่วย (บาท)	จำนวน หน่วย (พันหน่วย/พันบาท)	จำนวนเงิน
ทุนจดทะเบียนและทุนที่ ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	9.2233	368,800	3,401,553	9.7107	368,800	3,581,306
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 1 มกราคม	9.7107	368,800	3,581,306	9.8157	368,800	3,620,030
ลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1	(0.3203)	-	(118,126)	(0.1050)	-	(38,724)
ลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 2	(0.1671)	-	(61,627)	-	-	-
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	9.2233	368,800	3,401,553	9.7107	368,800	3,581,306

ในการประชุมคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2567 คณะกรรมการได้มีมติลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.3203 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 118.1 ล้านบาท โดยได้จ่ายเงินจากการลดทุนชำระแล้วให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้วในเดือนกันยายน 2567 การลดทุนชำระแล้วดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์

ในการประชุมคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567 คณะกรรมการได้มีมติลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.1671 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 61.6 ล้านบาท โดยได้จ่ายเงินจากการลดทุนชำระแล้วให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้วในเดือนธันวาคม 2567 การลดทุนชำระแล้วดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

12 กำไร (ขาดทุน) สะสม

รายการเคลื่อนไหวของกำไร (ขาดทุน) สะสมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	หมายเหตุ	2567	2566
		(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม		83,890	458,903
บวก กำไรจากการลงทุนสิทธิ		323,487	333,502
ขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม			
ของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	6	(366,642)	(481,999)
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ			
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	7	72	7
หัก การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	14	(83,889)	(226,523)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม		<u>(43,082)</u>	<u>83,890</u>

13 ค่าใช้จ่าย

(ก) ค่าธรรมเนียมการจัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) แต่ไม่น้อยกว่า 8 ล้านบาทต่อปี

(ข) ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) แต่ไม่น้อยกว่า 4 ล้านบาทต่อปี

(ค) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนคำนวณเป็นรายปีในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปี ของเงินทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ หรืออัตราอื่นใดที่นายทะเบียนกำหนด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(ง) ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนภายใต้สัญญาการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

(1) ค่าธรรมเนียมอัตราพื้นฐาน

ไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้จากการดำเนินงานสำหรับแต่ละโครงการ

(2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ

ไม่เกินร้อยละ 10 ของกำไรขั้นต้นจากอสังหาริมทรัพย์หลังปรับปรุง

(3) ค่าธรรมเนียมการบริการการทำสัญญา

ไม่เกิน 3 เดือนของรายได้ค่าเช่าพื้นที่ และ/ หรือค่าบริการพื้นที่ สำหรับการเช่าทำสัญญาใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเดิมเพื่อการเช่าหรือการให้บริการพื้นที่ รวมถึงการนำทรัพย์สินของกองทรัสต์จัดหาประโยชน์สำหรับกำหนดระยะเวลาตามสัญญา 6 ปี และแปรผันตามระยะเวลาของสัญญา

14 การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในระหว่างปี 2567 และ 2566 กองทรัสต์ได้มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567				
ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันที่อนุมัติ	วันที่จ่าย	มูลค่าต่อหน่วย (บาท)	จำนวนเงิน (พันบาท)
1 ตุลาคม 2566 - 31 ธันวาคม 2566	23 กุมภาพันธ์ 2567	22 มีนาคม 2567	0.2275	83,889
				<u>83,889</u>
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566				
ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันที่อนุมัติ	วันที่จ่าย	มูลค่าต่อหน่วย (บาท)	จำนวนเงิน (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
				<u>226,523</u>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

15 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากสถาบันการเงิน เป็นจำนวนเงินรวม 999.6 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 28.66 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี (2566: จำนวนเงินรวม 971.6 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 25.07 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี)

16 ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้

การดำเนินงานหลักของกองทรัสต์มาจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากธุรกิจหลักประเภทลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยที่กองทรัสต์มีส่วนงานทางภูมิศาสตร์เพียงส่วนงานเดียวเนื่องจากกองทรัสต์ดำเนินธุรกิจเฉพาะในประเทศไทยเท่านั้น

การจำแนกรายได้ จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า มีดังนี้

	2567	2566
	(พันบาท)	
ประเภทของรายได้		
รายได้ค่าบริการ	356,345	375,298
รายได้รวม	<u>585,862</u>	<u>617,986</u>
จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้		
ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง	<u>356,345</u>	<u>375,298</u>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

17 ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

มูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่า	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
			(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	3,878	3,878
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	234	-	234
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566				
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	4,242	4,242
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	185	-	185

เครื่องมือทางการเงินซึ่งซื้อขายในตลาดที่ไม่ได้ถูกพิจารณาว่ามีสภาพคล่องแต่ถูกประเมินค่าจากราคาตลาดที่มีการอ้างอิงไว้อย่างชัดเจน การเสนอราคาซื้อขายโดยผู้ค้าหรือแหล่งกำหนดราคาที่เป็นทางเลือกซึ่งได้รับการสนับสนุนจากข้อมูลที่เกิดขึ้นได้จะถูกจัดอยู่ในระดับ 2 เครื่องมือการเงินเหล่านี้ประกอบด้วยตราสารหนี้ภาครัฐที่อยู่ในกลุ่มนำลงทุนและเงินฝากประจำ

เงินลงทุนที่ถูกจัดประเภทในระดับ 3 มีข้อมูลที่สำคัญที่ไม่สามารถสังเกตได้เนื่องจากมีการซื้อขายไม่บ่อยนัก วิธีการวัดมูลค่าและข้อสมมติสำคัญเปิดเผยในหมายเหตุข้อ 6

18 ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

กองทรัสต์มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

19 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.1678 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 61.9 ล้านบาท โดยมีกำหนดจะจ่ายเงินจากการลดทุนชำระแล้วให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเดือนมีนาคม 2568 การลดทุนชำระแล้วดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์



เลขที่ 175 อาคารสารชิตีทาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และ ชั้น 26
ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ 0-2674-6488 โทรสาร 0-2679-5996 www.bblam.co.th