



รายงานประจำปี 2 5 6 2

ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์บ๊วหลวง ออฟฟิศ

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 – วันที่ 31 ธันวาคม 2562



ผู้จัดการกองทรัสต์



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย
KRUNGTHAI ASSET MANAGEMENT

ทริสต์

สารบัญ

	หน้า
1. สารจากผู้จัดการกองทรัสต์	1
2. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	2
3. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	5
4. ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์	10
5. ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์	15
6. ข้อมูลหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก	16
7. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาประโยชน์	19
8. โครงสร้างการจัดการ	33
9. ปัจจัยความเสี่ยง	61
10. การกำกับดูแลกองทรัสต์	62
11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	75
12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	76
13. ข้อพิพาททางกฎหมาย	83
14. ข้อมูลสำคัญอื่น	84
15. ความรับผิดชอบต่อสังคม	85
16. ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่กองทรัสต์ลงทุน	87
17. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	103
18. รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	105
19. งบการเงิน	110



1. สารจากผู้จัดการกองทรัสต์

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ขอส่งรายงานประจำปี 2562 สำหรับรอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ มายังผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกท่าน

ในปัจจุบันตลาดอาคารสำนักงานภายในกรุงเทพมหานครมีสภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นจากอุปทานที่เพิ่มขึ้นจากพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่ ในขณะที่ปัจจัยลบหลายอย่างที่ยังคงมีผลกระทบต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา เช่น สงครามการค้าระหว่างประเทศ และปัจจัยลบใหม่อย่างไวรัสโควิด-19 โดยผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้มุ่งเน้นกลยุทธ์การบริหารจัดการโครงการอย่างระมัดระวังเพื่อให้มีความพร้อมที่จะรองรับการเติบโตและสร้างผลตอบแทนอย่างสม่ำเสมอให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อไปในอนาคต นอกจากนี้เรายังให้ความสำคัญกับการดูแลรักษาอาคารให้อยู่ในสภาพที่ดี และการรักษาระดับการบริการที่ดีเยี่ยม เพื่อส่งเสริมความเชื่อมั่นให้แก่กลุ่มผู้เช่าภายในอาคาร ตลอดจนรักษาความสัมพันธ์อันดีกับทางกลุ่มผู้เช่า ในรอบปีที่ผ่านมากองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิอยู่ที่ 307,189,245 บาท โดยจากผลประกอบการในปีนี้กองทรัสต์ได้ประกาศจ่ายผลตอบแทนเป็นจำนวนทั้งสิ้น 4 ครั้ง รวมเป็นเงินผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยเท่ากับ 0.7558 บาท

สุดท้ายนี้ ในนามของ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด ใคร่ขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ได้มอบความไว้วางใจให้บริษัทฯ เป็นผู้บริหารเงินลงทุนของท่าน ทั้งนี้ บริษัทฯ มีความตั้งใจที่จะบริหารกองทรัสต์ ภายใต้นโยบายธรรมาภิบาล และการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยยึดถือผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ เพื่อให้กองทรัสต์มีการเติบโตอย่างยั่งยืนต่อไป

นายพรชิต พลอยกระจำ

รองกรรมการผู้จัดการ

Head of Real Estate & Infrastructure Investment

2. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

1. สารสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บวหลวง ออฟฟิศ
ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาอังกฤษ)	Bualuang Office Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อกองทรัสต์	B-WORK
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด (“บลจ.บวหลวง”)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์	บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (“ทู พรอพเพอร์ตี้ส์”) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“บลจ.กรุงเทพ”)
อายุกองทรัสต์	กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ
ประเภทกองทรัสต์	ไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์
ระยะเวลาการเช่า	สิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารของโครงการทู ทาวเวอร์ 1 และ โครงการทู ทาวเวอร์ 2 ระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียน สิทธิการเช่าเป็นต้นไป โดยสิทธิการเช่าจะสิ้นสุดในวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2591
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	3,620,030,160 บาท
ทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	

อสังหาริมทรัพย์	ลักษณะการ ลงทุน	ตำแหน่งที่ตั้ง	มูลค่าทรัพย์สิน จากการประเมิน มูลค่า ประจำปี 2562 ⁽¹⁾	มูลค่าที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน
โครงการ ทู ทาวเวอร์ 1	สิทธิการเช่าที่ดิน และอาคาร	ถนน รัชดาภิเษก	2,776.00 ล้านบาท	2,934.14 ล้านบาท
โครงการ ทู ทาวเวอร์ 2	สิทธิการเช่าที่ดิน และอาคาร	ถนน พัฒนาการ	1,689.00 ล้านบาท	1,635.71 ล้านบาท

หมายเหตุ (1) ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 โดย บริษัท ทีเอฟอี แวลูเอชัน จำกัด จำกัดโดยวิธีรายได้ /
วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach)



สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการจัดการรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

นโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย ผู้จัดการกองทรัสต์โดยบลจ.บัวหลวง (REIT Manager) เป็นผู้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ และมอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ ทูรพรอพเพอร์ตี้ส์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ประเภทวงเงินกู้ระยะยาว จำนวน 920,000,000 บาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก

ข้อมูลสำคัญการประกันรายได้ของอสังหาริมทรัพย์

- ไม่มี -

สรุปเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญที่กระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์

- ไม่มี -

ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน จากผลการดำเนินงานในปี 2562 และกำไรสะสม รวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง คิดเป็นมูลค่า 0.7558 บาท ต่อหน่วยทรัสต์ โดยสามารถสรุปรายละเอียดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ ดังนี้

ครั้งที่	รอบผลประกอบการ	วันจ่ายเงิน ประโยชน์ตอบแทน	เงินประโยชน์ ตอบแทน (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	
รวม			1.2392	1.2392

ข้อมูลการจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลดทุนชำระแล้ว กองทรัสต์ไม่มีการจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลดทุนชำระแล้ว ตลอดปี 2562 โดยปัจจุบันมีมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ตราไว้คงเหลือ 9.8157 บาทต่อหน่วยทรัสต์ โดยสามารถสรุปรายละเอียดการจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลดทุนชำระแล้ว ดังนี้

ครั้งที่	วันจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลดทุนชำระแล้ว	เงินเฉลี่ยคืนทุน (บาทต่อหน่วย)
1	11 ธันวาคม 2561	0.1843
รวม		0.1843

2. ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

2.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

ความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนทั้งด้านรายรับ รายจ่าย และความสามารถในการแข่งขันของกิจการ ซึ่งเกี่ยวข้องกับหลายองค์ประกอบ เช่น ผู้เช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้บริการ รวมถึงขั้นตอน นโยบายและกระบวนการการการบริหารงาน โดยความเสี่ยงประเภทนี้จะส่งผลกระทบต่อผลสำเร็จในการลงทุนของกองทรัสต์

2.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

การใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนนั้นเผชิญกับความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอก เช่น ความเสี่ยงจากการถูกเวนคืนที่ดิน ความเสี่ยงจากกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ และความเสี่ยงจากปัจจัยภายใน เช่น ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่ารายย่อย ความเสี่ยงเกี่ยวกับความไม่เพียงพอของที่จอดรถยนต์ เป็นต้น

2.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนนี้เกี่ยวข้องกับความเสี่ยงตั้งแต่กระบวนการตรวจสอบข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ก่อนการลงทุน ในขณะที่หลังจากการลงทุนแล้วมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ก็จะเผชิญกับความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินนั้นไม่ได้เป็นเครื่องมือแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่ามูลค่าของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรืออนาคต

2.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์อาจจะส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนและมูลค่าหน่วยลงทุน เช่น ความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์ซึ่งอาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์และสภาพคล่องที่จำกัดในตลาดรองสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ ความเสี่ยงเกี่ยวกับผลการดำเนินงานจริงซึ่งอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จที่คาดคะเนตามสมมติฐานไม่ว่าโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยาย เป็นต้น



3. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีในระยะเวลาที่ผ่านมา

งบการเงินสำหรับปี	ผู้สอบบัญชี	สำนักงานสอบบัญชี
2562	นางสาวสุจิตรา มะเสนา	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
2561	นางสาวสุจิตรา มะเสนา	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้เป็นรายงานเกี่ยวกับงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยมีความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 สรุปได้ดังนี้

“ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่า งบแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน”

1. งบแสดงฐานะทางการเงิน

รายการ (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	4,455,394,394	4,491,000,000
เงินลงทุนในเงินฝากสถาบันการเงินตามมูลค่ายุติธรรม	224,297,392	143,605,079
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	86,410,536	134,921,117
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	70,877,656	55,752,275
รายได้ค้างรับ	7,439,096	6,455,758
ดอกเบี้ยค้างรับ	656,893	330,528
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	1,642,407	2,171,982
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	3,713,678	17,801,438
เงินมัดจำ	10,523,200	10,523,200
สินทรัพย์อื่น	12,107,328	2,058,668
รวมสินทรัพย์	4,873,062,580	4,864,620,045
หนี้สิน		
เจ้าหนี้การค้า	7,355,663	18,990,116
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	46,579,316	31,923,049
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	81,143,349	77,703,343
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	114,404,351	111,281,114
เงินกู้ยืมระยะยาว	920,000,000	920,000,000
หนี้สินอื่น	2,380,234	1,913,200
รวมหนี้สิน	1,171,862,913	1,161,810,822
สินทรัพย์สุทธิ	3,701,199,667	3,702,809,223
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	3,620,030,160	3,620,030,160
กำไรสำหรับงวด	81,169,507	82,779,063
สินทรัพย์สุทธิ	3,701,199,667	3,702,809,223
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.0357	10.0401
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด	368,800,000	368,800,000



2. งบกำไรขาดทุน

รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562	6 กุมภาพันธ์ 2561 - 31 ธันวาคม 2561
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่า	211,752,115	185,285,070
รายได้ค่าบริการ	354,983,472	310,758,954
ดอกเบี้ยรับ	3,311,094	2,347,203
รายได้อื่น	9,480,341	7,808,409
รวมรายได้	579,527,022	506,199,636
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	13,053,240	11,846,989
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	8,499,685	7,703,580
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,470,390	1,351,641
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	40,501,146	30,632,678
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,536,000	1,384,205
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	529,575	453,258
ต้นทุนการเช่าและบริการ	156,820,035	141,461,580
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,906,884	2,810,248
ต้นทุนทางการเงิน	47,020,822	35,029,315
รวมค่าใช้จ่าย	272,337,777	232,673,494
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	307,189,245	273,526,142
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(35,813,041)	(78,853,159)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(35,813,041)	(78,853,159)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	271,376,204	194,672,983

3. งบกระแสเงินสด

รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562	6 กุมภาพันธ์ 2561 - 31 ธันวาคม 2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	271,376,204	194,672,983
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน		
การซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(207,435)	(4,569,853,159)
การซื้อเงินลงทุนในเงินฝากสถาบันการเงิน	(80,692,313)	(143,605,079)
การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	529,575	453,258
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	(15,125,381)	(55,752,275)
การเพิ่มขึ้นในรายได้ค้างรับ	(983,338)	(6,455,758)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	14,087,760	(17,801,438)
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำ	-	(10,523,200)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	(10,048,660)	(2,058,668)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเจ้าหนี้การค้า	(11,634,453)	18,990,116
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	11,877,362	18,746,885
การเพิ่มขึ้นในรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	3,440,006	77,703,343
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ	3,123,237	111,281,114
การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	467,034	1,913,200
ดอกเบี้ยรับ	(3,311,094)	(2,347,203)
รับดอกเบี้ย	2,984,729	2,016,675
ต้นทุนทางการเงิน	47,020,822	35,029,315
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	35,813,041	78,853,159
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	268,717,096	(4,268,736,732)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดรับจากผู้ถือหุ้นจากการออกทุนของกองทรัสต์ที่ได้รับ	-	3,688,000,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	-	920,000,000
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	-	(2,625,240)
จ่ายดอกเบี้ย	(44,241,917)	(21,853,151)
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(272,985,760)	(111,893,920)
ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จ่ายคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	-	(67,969,840)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(317,227,677)	4,403,657,849
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(48,510,581)	134,921,117
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี/งวด	134,921,117	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี/งวด	86,410,536	134,921,117



4. อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	1 มกราคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562	6 กุมภาพันธ์ 2561 - 31 ธันวาคม 2561
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)		
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี/งวด	10.0401	-
รายได้จากกิจกรรมลงทุน		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.8329	0.7416
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(0.0971)	(0.2138)
รวมรายได้จากกิจกรรมการลงทุน	10.7759	0.5278
บวก การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	-	10.0000
หัก การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(0.7402)	(0.3034)
หัก การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จ่ายคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	-	(0.1843)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด	10.0357	10.0401
อัตราส่วนการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	7.31	5.22
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ		
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	3,701,199,667	3,702,809,223
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	7.34	6.24
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	15.62	13.57
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)*	0.01	122.48
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด	3,711,365,307	3,731,116,815

หมายเหตุ * มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี/งวดไม่ได้รวมเงินฝากสถาบันการเงินและเงินลงทุนในเงินฝากสถาบันการเงินและคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างปี/งวด

4. สถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

1. ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

1.1 รายได้จากการลงทุน

ในปี 2562 กองทรัสต์มีรายได้รวมจากการลงทุน เท่ากับ 579.53 ล้านบาท โดยมาจากรายได้ค่าเช่า 211.75 ล้านบาท ค่าบริการ 354.98 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ย 3.31 ล้านบาท และรายได้อื่น 9.48 ล้านบาท

รายการ (หน่วย บาท)	1 มกราคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562	6 กุมภาพันธ์ 2561 - 31 ธันวาคม 2561*
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่า	211,752,115	185,285,070
รายได้ค่าบริการ	354,983,472	310,758,954
ดอกเบี้ยรับ	3,311,094	2,347,203
รายได้อื่น	9,480,341	7,808,409
รวมรายได้	579,527,022	506,199,636

หมายเหตุ * กองทรัสต์จัดตั้งเมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 ดังนั้น งบการเงินปี 2561 จึงเริ่มตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ส่งผลให้งบการเงินประจำปี 2562 จึงไม่สามารถเปรียบเทียบ งบการเงินประจำปี 2561

1.2 ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมสำหรับ ปี 2562 เท่ากับ 272.34 ล้านบาท โดยเป็นต้นทุนการเช่าและบริหาร 156.82 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุนและอสังหาริมทรัพย์ 65.06 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 2.91 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย 0.53 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงิน 47.02 ล้านบาท

รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562	6 กุมภาพันธ์ 2561 - 31 ธันวาคม 2561*
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	13,053,240	11,846,989
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	8,499,685	7,703,580
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,470,390	1,351,641
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	40,501,146	30,632,678
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,536,000	1,384,205



รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562	6 กุมภาพันธ์ 2561 - 31 ธันวาคม 2561*
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	529,575	453,258
ต้นทุนการเช่าและบริการ	156,820,035	141,461,580
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,906,884	2,810,248
ต้นทุนทางการเงิน	47,020,822	35,029,315
รวมค่าใช้จ่าย	272,337,777	232,673,494

หมายเหตุ * กองทรัสต์จัดตั้งเมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 ดังนั้น งบการเงินปี 2561 จึงเริ่มตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ส่งผลให้งบการเงินประจำปี 2562 จึงไม่สามารถเปรียบเทียบ งบการเงินประจำปี 2561

1.3 รายได้จากการลงทุนสุทธิ และการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ในปี 2562 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิสำหรับ ปี 2562 เท่ากับ 307.19 ล้านบาท และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน เท่ากับ 271.38 ล้านบาท โดยมีการรับรู้รายการขาดทุนสุทธิจากการวัดมูลค่ายุติธรรมสำหรับเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 35.81 ล้านบาท

รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562	6 กุมภาพันธ์ 2561 - 31 ธันวาคม 2561*
รวมรายได้	579,527,022	506,199,636
รวมค่าใช้จ่าย	272,337,777	232,673,494
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	307,189,245	273,526,142
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(35,813,041)	(78,853,159)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	271,376,204	194,672,983

หมายเหตุ * กองทรัสต์จัดตั้งเมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 ดังนั้น งบการเงินปี 2561 จึงเริ่มตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ส่งผลให้งบการเงินประจำปี 2562 จึงไม่สามารถเปรียบเทียบ งบการเงินประจำปี 2561

2. งบแสดงฐานะทางการเงิน

2.1 สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 สินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ มีจำนวน 4,873.06 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จำนวน 4,455.39 ล้านบาท เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากสถาบันการเงิน จำนวน 311.37 ล้านบาท และ สินทรัพย์อื่น จำนวน 106.30 ล้านบาท

รายการ (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	4,455,394,394	4,491,000,000
เงินลงทุนในเงินฝากสถาบันการเงินตามมูลค่ายุติธรรม	224,297,392	143,605,079
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	86,410,536	134,921,117
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	70,877,656	55,752,275
รายได้ค้างรับ	7,439,096	6,455,758
ดอกเบี้ยค้างรับ	656,893	330,528
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	1,642,407	2,171,982
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	3,713,678	17,801,438
เงินมัดจำ	10,523,200	10,523,200
สินทรัพย์อื่น	12,107,328	2,058,668
รวมสินทรัพย์	4,873,062,580	4,864,620,045

2.2 หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 หนี้สินรวม มีจำนวน 1,171.86 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เจ้าหนี้ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า จำนวน 135.08 ล้านบาท เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ จำนวน 114.40 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 920.00 ล้านบาท และหนี้สินอื่น จำนวน 2.38 ล้านบาท

รายการ (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
หนี้สิน		
เจ้าหนี้การค้า	7,355,663	18,990,116
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	46,579,316	31,923,049
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	81,143,349	77,703,343
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	114,404,351	111,281,114
เงินกู้ยืมระยะยาว	920,000,000	920,000,000
หนี้สินอื่น	2,380,234	1,913,200
รวมหนี้สิน	1,171,862,913	1,161,810,822



2.3 สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 3,701.20 ล้านบาท หรือคิดเป็น 10.0357 บาทต่อหน่วย

3. งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 86.41 ล้านบาท โดยมีสาเหตุมาจากรายการที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

- (1) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 268.72 ล้านบาท โดยเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจาก งวดดำเนินงาน 6 กุมภาพันธ์ 2561 - 31 ธันวาคม 2561 เนื่องจากการซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 4,569.85 ล้านบาท ในวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2561 เป็นสำคัญ
- (2) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 317.23 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ จำนวน 272.99 ล้านบาท และการจ่ายดอกเบี้ย จำนวน 44.24 ล้านบาท

รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562	6 กุมภาพันธ์ 2561 - 31 ธันวาคม 2561
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	268,717,096	(4,268,736,732)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(317,227,677)	4,403,657,849
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(48,510,581)	134,921,117
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี/งวด	134,921,117	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี/งวด	86,410,536	134,921,117

4. อัตราส่วนทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ ดังนี้

รายการ	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
อัตราการกู้ยืมและก่อภาระผูกพัน ต่อ สินทรัพย์รวม (%)	18.88%	18.91%
อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย (เท่า)	7.53 เท่า	8.81 เท่า
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์ดำเนินงาน (ROCE) (%)	7.69%	7.43%

5. ผลตอบแทนของกองทรัสต์

กองทรัสต์เริ่มจัดตั้งเมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 มีรายละเอียดการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และประวัติการจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลงทุนชำระแล้ว ดังนี้

5.1 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ครั้งที่	รอบผลประกอบการ	วันจ่ายเงิน ประโยชน์ตอบแทน	เงินประโยชน์ ตอบแทน (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	
รวม			1.2392	1.2392

5.2 ประวัติการจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลงทุนชำระแล้ว

ครั้งที่	วันจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลงทุนชำระแล้ว	เงินเฉลี่ยคืน (บาทต่อหน่วย)
1	11 ธันวาคม 2561	0.1843
รวม		0.1843



5. ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์

ข้อมูลกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ
ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาอังกฤษ)	Bualuang Office Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อกองทรัสต์	B-WORK
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์	บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
อายุกองทรัสต์	กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
ระยะเวลาการเช่า	สิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารของโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 และ โครงการทูล ทาวเวอร์ 2 ระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียน สิทธิการเช่าเป็นต้นไป โดยจะสิ้นสุดในวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2591
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	3,620,030,160 บาท

6. ข้อมูลหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

ข้อมูลหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

1. ข้อมูลหน่วยทรัสต์

ทุนจดทะเบียนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	3,688,000,000 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	3,688,000,000 บาท
จ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลดทุนชำระแล้ว ครั้งที่ 1	67,969,840 บาท
ทุนจดทะเบียนปัจจุบัน	3,620,030,160 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	368,800,000 หน่วย
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)	3,701,199,667 บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)	10.0357 บาทต่อหน่วยทรัสต์
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561)	3,702,809,223 บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561)	10.0401 บาทต่อหน่วยทรัสต์
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อปี	688,092,325 บาท
มูลค่าตามราคาตลาด*	4,462,480,000 บาท

หมายเหตุ * ข้อมูลอ้างอิงตามวันทำการล่าสุด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2562

2. ข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์

2.1 กลุ่มผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ 10 รายแรก ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2562

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	56,000,000	15.18%
2	สำนักงานประกันสังคม	36,318,700	9.85%
3	CIMB-PRINCIPAL PROPERTY INCOME FUND	32,427,400	8.79%
4	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	28,000,000	7.59%
5	ธนาคาร ออมสิน	21,500,000	5.83%
6	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	12,105,900	3.28%
7	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	11,566,100	3.14%
8	บริษัท เอฟดับบลิวดี ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	6,830,000	1.85%
9	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	6,427,300	1.74%
10	กองทุนเปิด บัวหลวงอินคัม	6,000,000	1.63%
รวม		217,175,400	58.89%



2.2 ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินรายใหญ่ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2562 (ถือหุ้นทรัพย์สินตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน	จำนวนทรัพย์สิน	ร้อยละ
1	บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	56,000,000	15.18
	รวม	56,000,000	15.18

3. การจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์

3.1 นโยบายการจ่ายผลตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาการจ่ายประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินมากกว่าปีละ 2 ครั้งได้ ทั้งนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณี หรืออัตราอื่นใดที่ ก.ล.ต.กำหนด อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาเงินสำรองเพื่อการปรับปรุง และ/หรือซ่อมแซมทรัพย์สินครั้งใหญ่ (Major Renovation) ตามแผนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 5.00 ของรายได้จากการดำเนินงานในรอบปีบัญชี โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็น ความพอเพียงของเงินทุนสำหรับการปรับปรุง และ/หรือซ่อมแซมทรัพย์สินครั้งใหญ่ รวมถึงแหล่งเงินทุนอื่น เช่น การกู้ยืมเงินระยะสั้น เป็นต้น
- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน

3.2 ข้อจำกัดและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน

- (1) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหุ้นทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนทรัพย์สินที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้บุคคลดังกล่าวทราบโดยไม่ชักช้าถึงข้อจำกัดสิทธิในการได้รับผลประโยชน์ตอบแทน โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้น ในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนทรัพย์สินที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดหรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น โดยให้ประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินรายอื่นตามสัดส่วนการถือหุ้นทรัพย์สินโดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น

- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และอัตราประโยชน์ตอบแทนผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ และอาจประกาศโดยวิธีใดวิธีหนึ่งดังต่อไปนี้ด้วย
 - (2.1) ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือ
 - (2.2) ทำการปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ
 - (2.3) ผ่านเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ
 - (2.4) ประกาศในหนังสือพิมพ์อย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับ
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (4) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
- (5) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

3.3 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ครั้งที่	รอบผลประกอบการ	วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	เงินประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วย)	รวม (บาทต่อหน่วย)
1	6 ก.พ. 2561 – 30 มิ.ย. 2561	6 กันยายน 2561	0.3034	0.4834
2	1 ก.ค. 2561 – 31 ธ.ค. 2561	25 มีนาคม 2562	0.1800	
3	1 ม.ค. 2562 – 31 มี.ค. 2562	11 มิถุนายน 2562	0.1912	0.7558
4	1 เม.ย. 2562 – 30 มิ.ย. 2562	5 กันยายน 2562	0.1810	
5	1 ก.ค. 2562 – 30 ก.ย. 2562	6 ธันวาคม 2562	0.1880	
6	1 ต.ค. 2562 – 31 ธ.ค. 2562	26 มีนาคม 2563	0.1956	
รวม			1.2392	1.2392

3.4 ประวัติการจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลงทุนชำระแล้ว

ครั้งที่	วันจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลงทุนชำระแล้ว	เงินเฉลี่ยคืนทุน (บาทต่อหน่วย)
1	11 ธันวาคม 2561	0.1843
รวม		0.1843



7. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาประโยชน์

1. ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ (“กองทรัสต์”) ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“บลจ.กรุงไทย”) 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 ค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการพื้นที่ และประโยชน์อื่นใดที่เกี่ยวข้อง

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

ทั้งนี้ การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 โดยผู้ลงทุนสามารถขอลดค่าธรรมเนียมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด

โครงสร้างของกองทรัสต์ สามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ ดังต่อไปนี้



แม้ว่าบริษัท ทูรู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด จะมีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ในฐานะผู้ถือหน่วยรายใหญ่ และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตามกองทรัสต์มีกลไกและมาตรการในการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ระบุในหัวข้อ 9.6 โดยคำนึงถึงการรักษาประโยชน์สูงสุดให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ

3. รายละเอียดสินทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

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 63,615 ตารางเมตร และพื้นที่จอดรถจำนวน 431 คัน ปัจจุบันดำเนินการเป็นอาคารสำนักงานให้เช่าแก่บริษัทในกลุ่มทูลและกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์เป็นหลักและอาคารดังกล่าวถือเป็นอาคารสำนักงานใหญ่ของกลุ่มทูล ภายในอาคารมีระบบสาธารณูปโภคที่ครบครัน อันประกอบไปด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ระบบลิฟท์ ระบบโทรศัพท์ ระบบป้องกันอัคคีภัย รวมถึงระบบกล้องรักษาความปลอดภัยทั้งภายในและภายนอกอาคาร รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกที่จัดไว้ให้บริการแก่พนักงานของผู้เช่ารายย่อยในกลุ่มทูลและกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ เช่น ร้านกาแฟ และเบเกอรี่ TRUE Coffee และห้องสมุด เป็นต้น

ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน (เลขที่ดินเดิม)	หน้าสำรวจ	ไร่	เนื้อที่งาน	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)- ระบบตู้ประจักษ์ (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 Chiller- 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- ลิฟท์ขนส่ง (ชั้น G ถึง 33) จำนวน 1 ชุด

2) โครงการทรู ทาวเวอร์ 2



โครงการทรู ทาวเวอร์ 2 เป็นโครงการอาคารสำนักงาน ตั้งอยู่เลขที่ 1252 ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร ปัจจุบันโครงการทรู ทาวเวอร์ 2 ดำเนินการเป็นอาคารสำนักงานให้เช่าแก่กลุ่มทรูและกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ โครงการประกอบด้วยอาคารจำนวน 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 มีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดตามใบอนุญาตก่อสร้าง 25,459 ตารางเมตร รวมพื้นที่ใช้สอยทั้งโครงการประมาณ 41,417 ตารางเมตร และพื้นที่จอดรถจำนวนรวม 429 คัน ภายในมีระบบสาธารณูปโภค ซึ่งประกอบไปด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ระบบลิฟท์ ระบบโทรศัพท์ ระบบป้องกันอัคคีภัย รวมถึงระบบกล้องรักษาความปลอดภัยทั้งภายในและภายนอกอาคารอีกทั้งสิ่งอำนวยความสะดวก



สะดวกที่จัดไว้ให้บริการแก่พนักงานของผู้เช่ารายย่อยในกลุ่มธุรกิจและกลุ่มครัวเรือนภาคเอกชน เช่น ร้านกาแฟและเบเกอรี่ TRUE Coffee และศูนย์ดูแลเด็กเล็ก เป็นต้น นอกเหนือจากระบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับอาคารสำนักงานแล้ว โครงการทูล ทาวเวอร์ 2 ยังมีพื้นที่ที่ออกแบบและสร้างขึ้นเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่ารายย่อย อันได้แก่

- ห้องประชุมและศูนย์ฝึกอบรมในอาคาร 2 ชั้น 5 ถึง 7 ซึ่งสามารถรองรับผู้อบรมได้กว่า 250 คน
- ห้องสตูดิโอ ซึ่งมีความสูงของพื้นถึงฝ้าเพดาน (Floor to Ceiling) 10.5 เมตร ในอาคาร 4 พร้อมห้องตัดต่อ
- พื้นที่ Server ซึ่งสามารถรองรับน้ำหนัก 1,000 ตัน (Floor Load) พร้อมพื้นที่สำหรับระบบสนับสนุน เช่น เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง เครื่องจ่ายกระแสไฟฟ้าสำรอง และระบบดับเพลิงแบบสารเคมี มีการยกพื้นของอาคารให้สูงกว่าระดับน้ำทะเล 5.4 เมตร เพื่อป้องกันความเสียหายจากอุทกภัย

ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการทูล ทาวเวอร์ 2 มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน (เลขที่ดินเดิม)	หน้าสำรวจ	ไร่	เนื้อที่งาน	ตารางวา
1	2923	2822 (61)	99	4	0	56.0
2	90760	2823 (1684)	7111	4	0	57.0
รวม				8	1	113.0

งานระบบและสาธารณูปโภคภายในโครงการทูล ทาวเวอร์ 2

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"> - เครื่องปรับอากาศแบบ Chiller - เครื่องปรับอากาศระบบ VRV - ระบบระบายอากาศ



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

3.2 มูลค่าทรัพย์สินจากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัท ทีเอพี แวลูเอชั่น จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธี รายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นการประมาณการงบกระแสเงินสดตลอดอายุสัญญาเช่าคงเหลือ โดยวิธีดังกล่าวเป็นการ พิจารณาประมาณการรายได้ของทรัพย์สินที่คาดว่าจะสามารถสร้างรายได้ในอนาคต โดยสามารถสรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่า ดังนี้

รายละเอียด	โครงการทูล ทาวเวอร์ 1	โครงการทูล ทาวเวอร์ 2
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach)	
ระยะเวลาโครงการคงเหลือ	28 ปี 7 เดือน 7 วัน นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
วันที่ประเมิน	1 กรกฎาคม 2562	
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	2,776,000,000 บาท	1,689,000,000 บาท
สมมติฐานสำคัญ		
พื้นที่เช่าสุทธิ (NLA)	อาคาร 36 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน พื้นที่เช่าสุทธิ 37,315 ตารางเมตร	- อาคาร 1 พื้นที่ 11,624 ตารางเมตร - อาคาร 2 พื้นที่ 7,788 ตารางเมตร - อาคาร 3 พื้นที่ 1,032 ตารางเมตร - อาคาร 4 พื้นที่ 4,628 ตารางเมตร รวมพื้นที่เช่าสุทธิ 25,072 ตารางเมตร
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย	เฉลี่ย 627 บาท/ตรม./เดือน	เฉลี่ย 581 บาท/ตร.ม./เดือน (1)
อัตราการปรับค่าเช่า	ปรับขึ้นร้อยละ 3.25 ต่อปี	
อัตราค่าเช่าพื้นที่	ร้อยละ 99.00	
รายได้อื่นๆ	ประกอบด้วยรายได้ค่าที่จอดรถ และ รายได้อื่น	ประกอบด้วยรายได้ค่าที่จอดรถ และ รายได้อื่น
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ บริหารจัดการ	ประมาณการจากค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง	
ค่าธรรมเนียมการบริหาร อสังหาริมทรัพย์	ตามสัญญาจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	



รายละเอียด	โครงการทูล ทาวเวอร์ 1	โครงการทูล ทาวเวอร์ 2
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ค่าใช้จ่ายการปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซมอาคารและสิ่งปลูกสร้างในทรัพย์สินที่เช่าครั้งใหญ่ (Major Renovation) <ul style="list-style-type: none"> ปีที่ 1 ถึงปีที่ 4 คิดเป็นประมาณร้อยละ 1.5 ของรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมด ตั้งแต่ปีที่ 5 เป็นต้นไป คิดเป็นประมาณร้อยละ 3.0 ของรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมด 	ค่าใช้จ่ายการปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซมอาคารและสิ่งปลูกสร้างในทรัพย์สินที่เช่าครั้งใหญ่ (Major Renovation) <ul style="list-style-type: none"> ปีที่ 1 ถึงปีที่ 4 คิดเป็นประมาณร้อยละ 1.5 ของรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมด ตั้งแต่ปีที่ 5 เป็นต้นไป คิดเป็นประมาณร้อยละ 3.5 ของรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมด
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.75	

หมายเหตุ (1) พิจารณาจากวิธีถ่วงน้ำหนักตามพื้นที่ของแต่ละอาคาร

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินแล้ว เห็นว่ามีความสมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับผลประกอบการในปัจจุบัน และครอบคลุมถึงแนวโน้มของธุรกิจให้เข้าพื้นที่อาคารสำนักงาน

อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่างๆ อาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เนื่องจากความเห็นดังกล่าวตั้งอยู่บนปัจจัยสภาพแวดล้อม การดำเนินธุรกิจ และภาวะเศรษฐกิจปัจจุบัน ดังนั้นหากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในอนาคต อาจส่งผลให้ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต

4. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

4.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

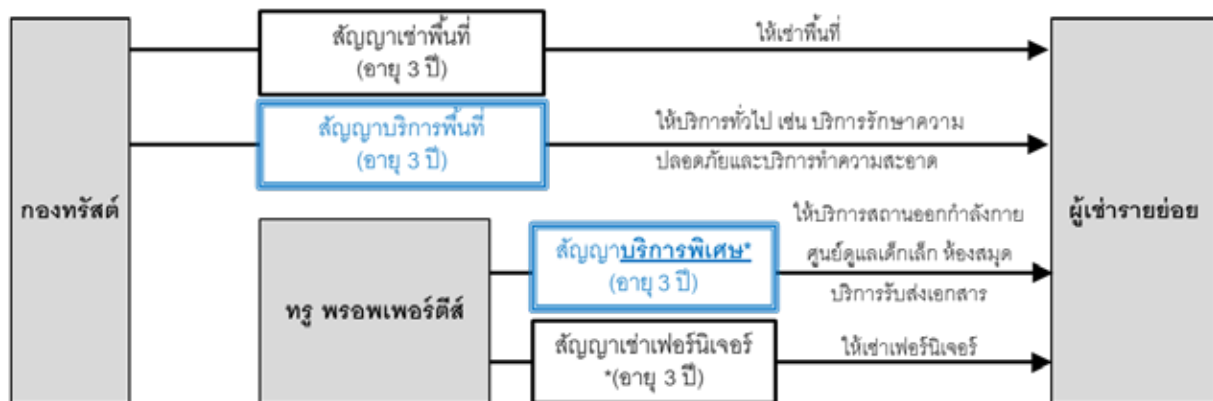
บลจ.บัวหลวง ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนครั้งแรก โดยการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้ประกอบการรายย่อย โดยได้แต่งตั้ง ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการหาผู้สนใจเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าว และมีหน้าที่ในการทำการตลาดโดยการติดต่อลูกค้าเป้าหมายโดยตรง หรือการติดต่อผ่านตัวกลางต่างๆ รวมทั้งการส่งเสริมการตลาด การให้ผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่เข้ามาชมทรัพย์สินดังกล่าว การเจรจากับผู้สนใจจะเช่าพื้นที่ การทำสัญญาเช่าและการต่อสัญญาเช่า และการเก็บค่าเช่าและติดตามลูกหนี้ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะชำระค่าตอบแทนการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราที่อ้างอิงตามผลประกอบการของโครงการที่บริหารจัดการ

4.2 ลักษณะของสัญญาเช่าและผู้เช่า

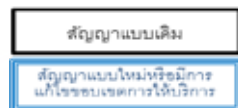
ภายหลังการเข้าลงทุน กองทรัสต์โดยทรัสต์จะเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่ารายย่อยแทน ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ ในสัญญาเช่าพื้นที่และบริการพื้นที่ที่จัดทำขึ้นใหม่แทนสัญญาบริการฉบับเดิม เนื่องจากกองทรัสต์จะเป็นผู้ให้บริการพื้นที่ซึ่งเป็นบริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่เท่านั้น เพื่อให้ขอบเขตการให้บริการของกองทรัสต์เป็นไปตามการให้บริการพื้นที่ของสำนักงานให้เช่าทั่วไป ส่วน ทู พรอพเพอร์ตี้ส์จะยังคงเป็นคู่สัญญากับผู้เช่ารายย่อยในสัญญาเช่าเฟอร์นิเจอร์

และสัญญาบริการพิเศษที่จัดทำขึ้นใหม่ เพื่อให้บริการพิเศษที่ไม่เกี่ยวเนื่องกับการให้เช่าแก่ บริษัทในกลุ่มทรูและกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ ดังนั้นจะมีการจัดทำสัญญาฉบับใหม่ และการเปลี่ยนคู่สัญญาในสัญญาฉบับเดิม โดยมีรายละเอียดตามแผนภาพที่แสดง

1) แผนภาพแสดงลักษณะการทำสัญญากับผู้เช่า



สัญลักษณ์ :



หมายเหตุ:* การให้บริการพิเศษและการให้เช่าเฟอร์นิเจอร์นั้นเป็นการให้บริการเฉพาะบริษัทในกลุ่มทรูและกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์เท่านั้น และ/หรือผู้มีความประสงค์จะใช้บริการดังกล่าวเท่านั้นกองทรัสต์จะไม่เกี่ยวข้องกับการให้บริการพิเศษหรือการให้เช่าเฟอร์นิเจอร์ดังกล่าว อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์จะดูแลให้ ทรู พรอพเพอร์ตี้ส์เรียกเก็บอัตราค่าบริการพิเศษและค่าเช่าเฟอร์นิเจอร์ดังกล่าว ในราคาที่สมเหตุสมผลจากผู้เช่ารายย่อยที่เป็นผู้เช่าพื้นที่จากกองทรัสต์



2) อัตราการเช่า

โครงการทรู ทาวเวอร์ 1

ลักษณะการใช้	พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตร.ม.)	พื้นที่เช่าที่สามารถจัดหารายได้ (ตร.ม.) ⁽¹⁾
พื้นที่สำนักงานให้เช่า	32,055	32,055
พื้นที่เช่าอื่น ⁽²⁾	5,260	5,138
พื้นที่เช่าทั้งหมด	37,315	37,193
อัตราการเช่า (ร้อยละ)		99.67%

โครงการทรู ทาวเวอร์ 2

ลักษณะการใช้	พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตร.ม.)	พื้นที่เช่าที่สามารถจัดหารายได้ (ตร.ม.) ⁽¹⁾
พื้นที่สำนักงานให้เช่า	15,933	15,933
พื้นที่เช่าอื่น	9,139	9,139
พื้นที่เช่าทั้งหมด	25,072	25,072
อัตราการเช่า (ร้อยละ)		100.00%

รวมโครงการทรู ทาวเวอร์ 1 และ 2

ลักษณะการใช้	พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตร.ม.)	พื้นที่เช่าที่สามารถจัดหารายได้ (ตร.ม.) ⁽¹⁾
พื้นที่สำนักงานให้เช่า	47,988	47,988
พื้นที่เช่าอื่น	14,399	14,277
พื้นที่เช่าทั้งหมด	62,387	62,265
อัตราการเช่า (ร้อยละ)		99.80%

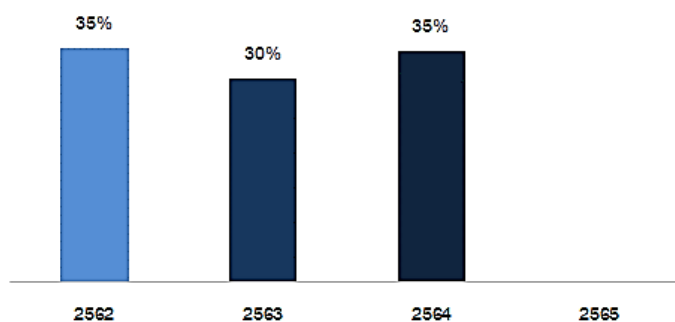
หมายเหตุ (1) ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

(2) พื้นที่เช่าอื่น ในส่วนที่เป็นพื้นที่เช่าบนชั้นดาดฟ้า ขนาด 122 ตร.ม. ซึ่งผู้เช่าได้เช่าพื้นที่ดังกล่าวสำหรับวางจานรับส่งสัญญาณ โดยสิ้นสุดสัญญาเช่าไป ณ สิ้นปี 2561 ปัจจุบันอยู่ระหว่างหาผู้เช่ารายใหม่

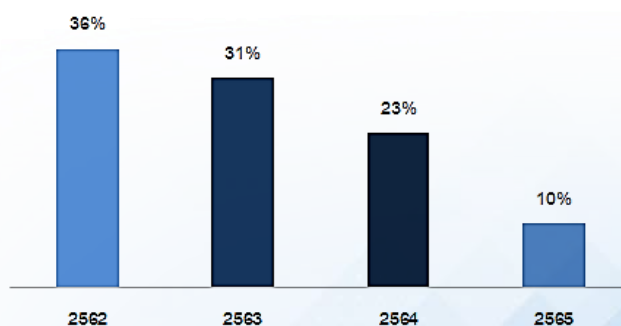


3) อายุสัญญาคงเหลือของสัญญาเช่าพื้นที่ในแต่ละปี

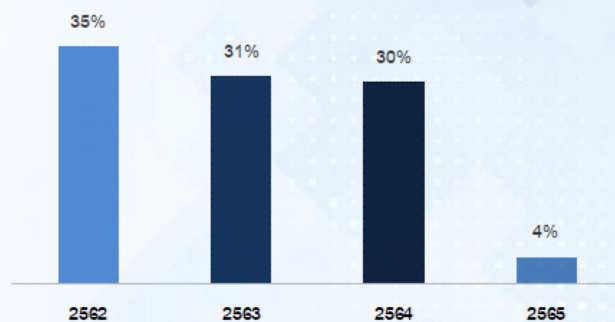
คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่เช่าต่อพื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)⁽¹⁾
โครงการทรู ทาวเวอร์ 1



โครงการทรู ทาวเวอร์ 2



รวมโครงการทรู ทาวเวอร์ 1 และ โครงการทรู ทาวเวอร์ 2



หมายเหตุ (1) ข้อมูลโครงสร้างสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

4) อัตราการต่อสัญญาเช่าของสัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดใน ปี 2562

โครงการทูล ทาวเวอร์ 1

ลักษณะการใช้	พื้นที่เช่าที่ดินสิ้นสุดสัญญาเช่า ณ สิ้นปี 2562 (ตร.ม.)	พื้นที่เช่าที่มีการต่อสัญญาเช่า หรือ จัดทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ ⁽¹⁾
พื้นที่สำนักงานให้เช่า	9,349	9,349
พื้นที่เช่าอื่น	3,660	3,660
รวมทั้งหมด	13,009	13,009
อัตราการต่อสัญญาเช่า (ร้อยละ)		100.00%

โครงการทูล ทาวเวอร์ 2

ลักษณะการใช้	พื้นที่เช่าที่ดินสิ้นสุดสัญญาเช่า ณ สิ้นปี 2562 (ตร.ม.)	พื้นที่เช่าที่มีการต่อสัญญาเช่า หรือ จัดทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ ⁽¹⁾
พื้นที่สำนักงานให้เช่า	4,926	4,926
พื้นที่เช่าอื่น	4,048	4,048
พื้นที่เช่าทั้งหมด	8,974	8,974
อัตราการต่อสัญญาเช่า (ร้อยละ)		100.00%

รวมโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 และ 2

ลักษณะการใช้	พื้นที่เช่าที่ดินสิ้นสุดสัญญาเช่า ณ สิ้นปี 2562 (ตร.ม.)	พื้นที่เช่าที่มีการต่อสัญญาเช่า หรือ จัดทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ ⁽¹⁾
พื้นที่สำนักงานให้เช่า	14,275	14,275
พื้นที่เช่าอื่น	7,708	7,708
พื้นที่เช่าทั้งหมด	21,983	21,983
อัตราการต่อสัญญาเช่า (ร้อยละ)		100.00%

หมายเหตุ (1) ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

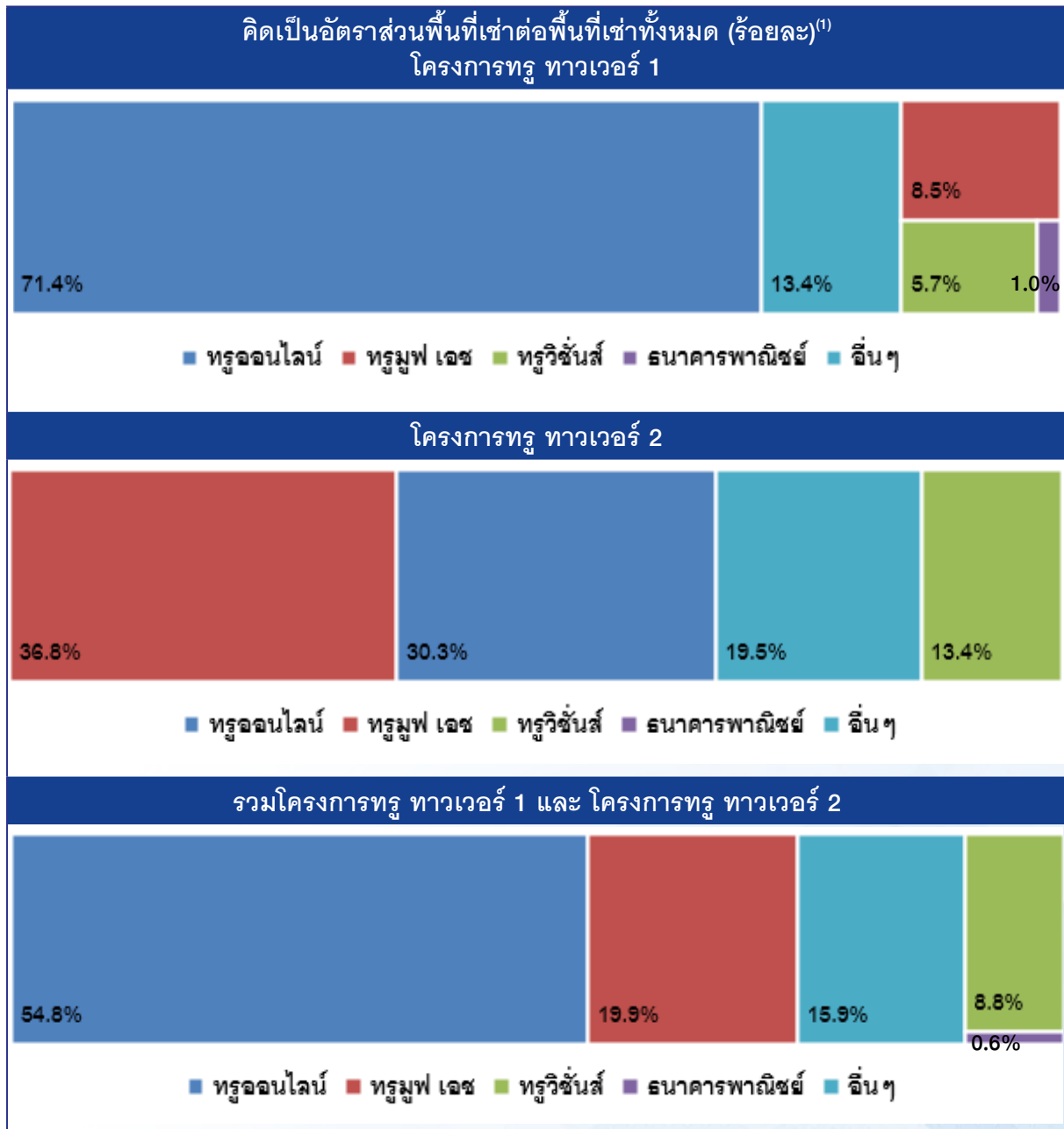
5) อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย

โครงการ	อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท / ตร.ม.) ⁽¹⁾	
	ปี 2561	ปี 2562
โครงการทูล ทาวเวอร์ 1	608	627
โครงการทูล ทาวเวอร์ 2	564	581
รวมโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 และ 2	590	608

หมายเหตุ (1) ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562



6) ประเภทธุรกิจของผู้เช่า



หมายเหตุ (1) ข้อมูลโครงสร้างสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

(2) ทรูออนไลน์ ให้บริการอินเทอร์เน็ตความเร็วสูงหรือบริการบรอดแบนด์และโซลูชันบริการโครงข่ายข้อมูล บริการ อินเทอร์เน็ตไร้สาย (WiFi) ดาต้าเกตเวย์ และบริการเสริมต่างๆ ผ่านโครงข่ายไฟเบอร์ประสิทธิภาพสูง, ทรูมูฟ เอช ให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่ด้วยเครือข่ายประสิทธิภาพสูงสุดและครอบคลุมทั่วประเทศ ครอบคลุมทั้ง 4G 3G และ 2G บนคลื่นความถี่ครบถ้วนสูงสุด, ทรูวิชั่นส์ ผู้ให้บริการโทรทัศน์แบบบอกรับสมาชิก บริการในระบบเคเบิล และโทรทัศน์ในระบบดิจิตอลทั่วประเทศ ด้วยคอนเทนต์คุณภาพสูงครบถ้วน ทั้งภายในประเทศ ต่างประเทศ และคอนเทนต์ที่ทรูวิชั่นส์ผลิตขึ้นเอง

5. การกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

ธนาคารผู้ให้เงินกู้	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
ผู้ขอสินเชื่อ	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง ออฟฟิศ
วัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงิน	เพื่อใช้ลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
วงเงินกู้	ประเภทวงเงินกู้ระยะยาว 920,000,000 บาท เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ การซื้ออสังหาริมทรัพย์และงานระบบของโครงการทูลุ ทาวเวอร์ 1 และ 2
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	เป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกินอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ลดร้อยละ 1.00 ต่อปี โดย “อัตราดอกเบี้ย MLR” หมายถึง อัตราดอกเบี้ยลูกค้ายาวใหญ่ชั้นดี ประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate, “MLR”)
การชำระดอกเบี้ย	ชำระราย 6 เดือน ในวันสุดท้ายของเดือน
ระยะเวลาปลอดการชำระคืนเงินต้น	เริ่มชำระเงินต้นงวดแรกในวันสุดท้ายของเดือนที่ 48 นับจากเดือนที่เบิกเงินกู้
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้	ชำระเงินให้แก่ธนาคารเป็นงวด จำนวน 13 งวด โดยเริ่มชำระเงินต้นงวดแรกในวันสุดท้ายของเดือนที่ 48 นับจากเดือนที่เบิกเงินกู้ และงวดต่อไปเมื่อครบกำหนดระยะเวลาทุกๆ 6 เดือน โดยมีรายละเอียด ดังนี้ งวดที่ 1-12 จำนวนเงินงวดละ 25,300,000 บาท งวดที่ 13 (งวดสุดท้าย) ชำระหนี้ส่วนที่เหลือทั้งหมด
หลักประกันการกู้ยืม	1. ไม่จำหน่ายจ่ายโอนหรือก่อภาระผูกพันในโครงการทูลุ ทาวเวอร์ 1 และโครงการทูลุ ทาวเวอร์ 2 (Negative Pledge) 2. จัดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจสิทธิการเช่าในโครงการทูลุ ทาวเวอร์ 1 3. จัดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจสิทธิการรับเงินค่าเช่าทั้งหมดของโครงการทูลุ ทาวเวอร์ 1 และโครงการทูลุ ทาวเวอร์ 2 4. การประกันภัยความเสี่ยงภัยทุกประเภทในทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) และการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยธนาคารเป็นผู้รับผิดชอบประโยชน์ร่วมกับกองทรัสต์



8. โครงสร้างการจัดการ

1. ผู้จัดการกองทรัสต์

1.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (“บลจ. บัวหลวง”) (Bualuang Asset Management Company Limited, “BBLAM”)
ประเภทธุรกิจ	การจัดการกองทุนรวม การจัดการกองทุนส่วนบุคคล (ที่มีใช้กองทุนสำรองเลี้ยงชีพและที่เป็นกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ) และการเป็นทรัสต์ภายใต้ พ.ร.บ. ทรัสต์
ใบอนุญาต	ได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2560
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	175 อาคารสารคดีพัฒนาเวอร์ 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	100.00 บาทต่อหุ้น

1.2 โครงสร้างการบริหารจัดการ

1) รายชื่อผู้ถือหุ้น (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)

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.	นายเชิดชู ไสภณพนิช	3	0.00
6.	นางวรวรรณ ธาราภูมิ	1	0.00



2) โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างคณะกรรมการของบลจ.บัวหลวง ประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการบริหารตามโครงสร้าง ดังนี้



3) คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท มีจำนวนทั้งสิ้น 9 ท่าน ดังรายชื่อต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อและสกุล	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์
1	นายสตีเฟน แทน Mr.Stephen Tan	กรรมการ	- Master of Business Administration, St.John's University - BA Rutgers University	- Executive Director, Asia Financial Group - CEO, Asia Commercial Bank Ltd.
2	นายณรินทร์ โอภามูรธาวงศ์ Mr.Narin Opamurathawong	กรรมการ	- Master of Business Administration in Finance, University of Chicago	- ผู้ช่วยผู้จัดการใหญ่ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
3	นางสาวสุญญาณี ฐิริปัญญวานิช Ms.Suyanee Puripanyawanich	กรรมการ	- ปริญญาโท สาขาการเงิน สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์	- Senior Vice President, ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
4	นายไพศาล เลิศโกวิทย์ Mr.Paisarn Lertkowit	กรรมการ	- Master of Commerce, Funds Management, University of New Southwales	- กรรมการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด - Dealer – Senior Vice President Treasury ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)



ลำดับ	ชื่อและสกุล	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์
5	นางสาวปิยะมาศ คำไทรแก้ว Ms.Piyamart Kumsaikaew	กรรมการ	<ul style="list-style-type: none"> - ปริญญาเอก สาขา วิศวกรรมอุตสาหการ Iowa State University - ปริญญาโท สาขา วิศวกรรมอุตสาหการ Iowa State University - ปริญญาตรี สาขา วิศวกรรม คอมพิวเตอร์ สถาบัน เทคโนโลยี พระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง 	<ul style="list-style-type: none"> - Senior Vice President, ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
6	นายชน โสภณพนิช Mr.Chone Sophonpanich	กรรมการ	<ul style="list-style-type: none"> - ปริญญาโท Johns Hopkins University - ปริญญาตรี University College London 	<ul style="list-style-type: none"> - กรรมการ / ที่ปรึกษา ประธานกรรมการ บมจ. กรุงเทพประกันชีวิต - กรรมการ / กรรมการ ตรวจสอบ บมจ. ไทย ศรีประกันภัย
7	นางวรวรรณ ธาราภูมิ Mrs.Voravan Tarapoom	กรรมการ / ประธานกรรมการบริหาร	<ul style="list-style-type: none"> - ปริญญาโท MBA University of North Texas - ปริญญาตรี สถาปัตยกรรมศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยศิลปากร 	<ul style="list-style-type: none"> - ประธานกรรมการบริหาร บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
8	นายพีรพงศ์ จิระเสวีจินดา Mr.Peerapong Jirasevijinda	กรรมการ / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	<ul style="list-style-type: none"> - ปริญญาโท สาขาการ ตลาดและการเงิน สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจ ศศินทร์ - ปริญญาตรี สาขาการเงิน Georgia State University 	<ul style="list-style-type: none"> - ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
9	นายวศิน วัฒนวรกิกกุล Mr.Wasin Wattanaworakijkul	กรรมการ	<ul style="list-style-type: none"> - ปริญญาโท สาขา การ ตลาดจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี สาขา การตลาดระหว่างประเทศ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 	<ul style="list-style-type: none"> - กรรมการผู้จัดการ สายงาน Business Distribution บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

4) คณะกรรมการบริหาร (Executive Board)

คณะกรรมการบริหาร มีจำนวนทั้งสิ้น 6 ท่าน ดังรายชื่อต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อและสกุล	สัญชาติ	ตำแหน่ง
1	นางวรวรรณ ธาราภูมิ Mrs. Voravan Tarapoom	ไทย	ประธานกรรมการบริหาร
2	นายณรินทร์ โอภามูรธาวงศ์ Mr. Narin Opamurathawong	ไทย	กรรมการ
3	นางสาวสุญาณี ฐิริปัญญวานิช Ms. Suyanee Puripanyawanich	ไทย	กรรมการ
4	นายไพศาล เลิศโกวิท Mr. Paisarn Lertkowitz	ไทย	กรรมการ
5	นายพีรพงศ์ จิระเสวีจินดา Mr. Peerapong Jirasevijinda	ไทย	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
6	นายวศิน วัฒนวรกิกกุล Mr. Wasin Wattanaworakijkul	ไทย	กรรมการ

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทน บลจ.บัวหลวง ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทน บลจ.บัวหลวง ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แก่ นางวรวรรณ ธาราภูมิ นางสาวสุญาณี ฐิริปัญญวานิช นายไพศาล เลิศโกวิท นายณรินทร์ โอภามูรธาวงศ์ นางสาวปิยะมาศ คำไทรว นายวศิน วัฒนวรกิกกุล และนายพีรพงศ์ จิระเสวีจินดา สองในเจ็ดคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ (ก) หน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินกิจการของบริษัท และ (ข) หน้าที่และความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์ ภายใต้การบริหารจัดการ โดยในส่วนของหน้าที่และความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายหน้าที่ในการพิจารณาทบทวนและอนุมัติให้กับคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ดำเนินการ ตามที่ระบุในหัวข้อที่ 7.) โดยหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทแบ่งออกเป็น 2 ส่วน มีรายละเอียดดังนี้

(ก) หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อตัวบริษัท

1. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนเจตนคติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ะมัดระวัง และรักษาผลประโยชน์ และมีความรับผิดชอบที่เป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้น
2. กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัทฯ และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายและกฎระเบียบอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี
3. รายงานให้ผู้ถือหุ้นทราบถึงผลประกอบการของบริษัทฯ ในที่ประชุมผู้ถือหุ้น



4. ดำเนินการให้มีรายงานทางการเงิน การควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพและเชื่อถือได้
5. ควบคุม ดูแลให้ฝ่ายบริหารมีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างมีจริยธรรม และมีความเท่าเทียมกัน
6. มีความพร้อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนเองอย่างเป็นอิสระในการพิจารณากำหนดกลยุทธ์ การบริหารงาน การแต่งตั้งกรรมการ และการกำหนดมาตรฐานการดำเนินงาน ตลอดจนพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่นหรือฝ่ายจัดการ ในกรณีที่มีความเห็นขัดแย้งในเรื่องที่มีผลกระทบต่อความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นทุกราย
7. พิจารณาเสนอวาระการประชุม กรณีที่เห็นว่ามีความสำคัญที่คณะกรรมการควรพิจารณา และยังมีได้มีการบรรจุไว้ในวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัท
8. พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้งกรรมการบริษัทแทนกรรมการเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือก เสนอแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท
9. พิจารณาและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่สำคัญของบริษัทฯ เช่น การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ การคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นต้น

(ข) หน้าที่และความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์

1. กำหนดนโยบายที่สำคัญของกองทรัสต์ ได้แก่ นโยบายการลงทุน การให้เช่าทรัพย์สิน การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น
2. ดูแลจัดการให้ผู้บริหารมีการรายงานผลประกอบการของกองทรัสต์ รวมทั้งรายงานประเด็นต่าง ๆ ที่สำคัญต่อคณะกรรมการในทุก ๆ ไตรมาส หรือในเวลาอันสมควร
3. พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการตามประกาศที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ และการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
4. พิจารณาอนุมัติแนวทางดำเนินการเพื่อบริหารความเสี่ยงต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์
5. ดูแลให้กองทรัสต์มีการควบคุมภายในที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในระบบการควบคุมภายในของกองทรัสต์
6. หากกรรมการรับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญอันจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ กรรมการจะต้องระงับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในช่วงระยะเวลาที่เหมาะสมก่อนที่จะเปิดเผยข้อมูลในนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชน และจะต้องไม่เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น โดยผู้ฝ่าฝืนอาจได้รับโทษตามกฎหมาย



5) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง (Risk Management Committee)

องค์ประกอบของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงประกอบด้วยตัวแทนจากหน่วยงานต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- | | |
|--|---------------------|
| 1. กรรมการบริษัท 1 ราย | ประธาน |
| 2. หัวหน้าฝ่ายงาน Risk Management | กรรมการและเลขานุการ |
| 3. หัวหน้าฝ่ายงาน Compliance & Legal | กรรมการ |
| 4. หัวหน้าฝ่ายงาน Research & Portfolio Solutions | กรรมการ |
| 5. หัวหน้าฝ่ายงาน Business Distribution | กรรมการ |
| 6. หัวหน้าฝ่ายงาน Operation & System | กรรมการ |

บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงมีหน้าที่กำหนดกรอบนโยบายและแนวทางการบริหารความเสี่ยง โดยรวมของบริษัท ควบคุมให้ระบบบริหารความเสี่ยงของบริษัทมีกลไกด้านการบ่งชี้ การวัด การควบคุม และการติดตามความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ รวมทั้งดูแล ติดตามและประเมินผล กระบวนการบริหารความเสี่ยงของฝ่ายบริหารให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนด โดยมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

1. กำหนดนโยบายบริหารความเสี่ยงโดยรวม ซึ่งต้องครอบคลุมถึงความเสี่ยงประเภทต่าง ๆ ที่สำคัญ ได้แก่ ความเสี่ยงด้านเครดิต ความเสี่ยงด้านตลาด ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง และความเสี่ยงด้านปฏิบัติการ เป็นต้น
2. กำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับกลยุทธ์ โดยให้ครอบคลุมถึงการควบคุม ติดตาม ประเมินผลการบริหารความเสี่ยง และดูแลปริมาณความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม
3. ควบคุม ติดตาม ประเมินผลการบริหารความเสี่ยง และทบทวนแนวทางการบริหารความเสี่ยง รวมถึงกำหนดมาตรการการควบคุมความเสี่ยง และระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้
4. ทบทวนความเพียงพอของนโยบายและระบบบริหารความเสี่ยงโดยรวมถึงความมีประสิทธิภาพของระบบและการปฏิบัติตามนโยบายที่กำหนด
5. รายงานผลการปฏิบัติงานต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้เกิดการปรับปรุงแก้ไขให้สอดคล้องกับนโยบายและหลักเกณฑ์การบริหารความเสี่ยงที่กำหนด

6) คณะกรรมการตรวจสอบ (Internal Audit Committee)

องค์ประกอบของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วย กรรมการบริษัทอย่างน้อย 2 ท่าน

บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ

1. รายงานทางการเงิน
 - 1.1 สอบทานให้มีรายงานทางการเงินอย่างเพียงพอ ถูกต้อง เชื่อถือได้และเป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป



- 1.2 สอบทานกับผู้สอบบัญชีถึงประเด็นสำคัญ ๆ อันอาจกระทบต่อความเชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินที่มีสาระสำคัญ
- 1.3 สอบทานการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทในกรณีที่เกิดรายการเกี่ยวโยงหรือ รายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์นี้ให้มีความถูกต้องและครบถ้วน
2. การควบคุมภายใน
 - 2.1 สอบทานและประเมินประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายใน รวมถึงการควบคุมภายในสำหรับการจัดทำรายงานทางการเงิน
 - 2.2 สอบทานเพื่อให้มั่นใจได้ว่าข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้ตรวจสอบภายใน และผู้สอบบัญชีเสนอแนะฝ่ายบริหารได้นำไปปรับปรุงแก้ไขแล้ว
3. การตรวจสอบภายใน
 - 3.1 สอบทานและอนุมัติกฎบัตรฝ่ายตรวจสอบภายในและแผนงานตรวจสอบประจำปี ตลอดจนบุคลากรและทรัพยากรที่จำเป็นในการปฏิบัติงาน
 - 3.2 สอบทานกิจกรรมและการปฏิบัติงานของฝ่ายตรวจสอบภายในเพื่อให้มั่นใจได้ว่าปฏิบัติงานได้อย่างเป็นอิสระและเป็นไปตามแผนงานที่กำหนด
 - 3.3 ให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้ง ถอดถอน โยกย้าย หรือเลิกจ้าง และพิจารณาความดีความชอบของผู้บริหารสูงสุดฝ่ายตรวจสอบ
4. การปฏิบัติตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และระเบียบที่เกี่ยวข้อง
 - 4.1 รับทราบประเด็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของหน่วยงานในองค์กร ตามการตรวจของฝ่ายกำกับกับการปฏิบัติงาน
 - 4.2 สอบทาน และติดตามผลการแก้ไขข้อบกพร่องที่ตรวจพบโดยองค์กรที่มีหน้าที่ในการกำกับดูแลบริษัท
5. การบริหารความเสี่ยง
 - 5.1 รับทราบให้บริษัทมีมาตรการและระบบบริหารความเสี่ยง และนโยบายการประเมินและการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม
6. ความรับผิดชอบอื่น ๆ
 - 6.1 ปฏิบัติงานอื่นตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
 - 6.2 สอบทานและประเมินกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอ และนำเสนอขออนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทเมื่อมีการแก้ไข
 - 6.3 ตรวจสอบข้อเท็จจริงเบื้องต้น เมื่อได้รับแจ้งพฤติการณ์ควรสงสัยจากผู้สอบบัญชีเกี่ยวกับการทุจริต หรือฝ่าฝืนกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการและผู้บริหาร ตามมาตรา 89/25 ของ พรบ.หลักทรัพย์ และแจ้งผลให้ผู้สอบบัญชีและสำนักงาน ก.ล.ต.ทราบภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด

7) คณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Committee, REITCOM)

องค์ประกอบของคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์

คณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ เป็นคณะกรรมการที่จัดตั้งขึ้นตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 3/2559 เมื่อวันที่ 7 กันยายน พ.ศ. 2559 โดยได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ให้ทำหน้าที่หลักในการพิจารณาทบทวนและอนุมัติการเข้าทำรายการเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ และการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท รวมถึงการพิจารณา ทบทวนและอนุมัติการเข้าทำรายการอื่นๆ ที่มีนัยสำคัญต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

ปัจจุบันคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิในด้านต่างๆ โดยประกอบด้วยกรรมการจำนวนอย่างน้อย 3 ท่าน แต่ไม่เกิน 5 ท่าน ดังนี้ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร, ผู้บริหารสูงสุดของหน่วยงาน Real Estate & Infrastructure Investment และกรรมการ โดยการแต่งตั้ง อีกอย่างน้อย 1 ท่าน แต่ไม่เกิน 3 ท่าน ทั้งนี้ คณะกรรมการชุดนี้ ต้องประกอบด้วย กรรมการบริษัท ไม่น้อยกว่า 1 ท่าน

บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ

ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ มีดังต่อไปนี้

1. ทำหน้าที่ทบทวนและอนุมัติ กลยุทธ์การลงทุน นโยบายการจัดการ รวมถึงโครงสร้างเงินทุน ของกองทรัสต์ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัท
2. ทำหน้าที่ทบทวนและอนุมัติ กรอบการปฏิบัติงานของส่วนงานผู้จัดการกองทรัสต์
3. กำกับดูแล การดำเนินงานของกองทรัสต์ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัท ให้มีกลยุทธ์การลงทุน นโยบายการจัดการ รวมถึงโครงสร้างเงินทุน เป็นไปตามที่ได้อนุมัติไว้
4. ติดตามและควบคุมการปฏิบัติงานของกองทรัสต์ให้อยู่ภายในกรอบของหลักเกณฑ์ต่างๆที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกรอบการปฏิบัติงานที่ได้อนุมัติไว้
5. ทำหน้าที่ทบทวนและอนุมัติ ข้อเสนอแนะด้านการลงทุนที่สำคัญ 3 เรื่อง ก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริหารบริษัท ดังนี้
 - (1) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์
 - (2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์
 - (3) การเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัท
6. ทำหน้าที่ในการรายงานเรื่องหรือการเข้าทำรายการที่มีนัยสำคัญต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบ
7. ทำหน้าที่อนุมัติแต่งตั้งผู้รับมอบหมายงานภายนอก ได้แก่ ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์



8. ทำหน้าที่อนุมัติการกำหนดงบประมาณประจำปี ตามขั้นตอนการกำหนดงบประมาณในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
9. ทำหน้าที่การอนุมัติการเพิ่มทุน การกู้ยืม และการออกหุ้นกู้ ตามขั้นตอนการจัดหาเงินทุนสำหรับกองทรัสต์
10. ทำหน้าที่การติดตามรายงานผลการจัดการกับเรื่องร้องเรียน และข้อพิพาทที่เกิดขึ้นจากส่วนงานผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงร่วมพิจารณาแนวทางแก้ไขหากมีข้อร้องเรียน และข้อพิพาทที่มีนัยสำคัญ
11. ทำหน้าที่อนุมัติการเข้าทำรายการอื่น ๆ ที่มีนัยสำคัญต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง เช่น การอนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ เป็นต้น

1.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

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

1.3.1 หน้าที่โดยทั่วไป

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์มีขอบเขตอำนาจหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ หรือตามที่กฎหมาย และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด โดยขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (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 โดยเมื่อมีเหตุผลอันสมควรและไม่กระทบต่อการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ หากทรัสต์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือและนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้มั่นใจได้ว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์



- (ง) จัดทำและจัดส่งข้อมูลเอกสารต่าง ๆ พร้อมทั้งรับรองความถูกต้องของข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการจัดโครงสร้างรายได้ของกองทรัสต์ วิธีการให้เข้าการจัดหาและการจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำในนามกองทรัสต์กับบริษัทหรือบุคคลต่าง ๆ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องประสานงานและทำข้อตกลงเกี่ยวกับลักษณะของข้อมูล เอกสารหลักฐานประกอบการทำธุรกรรม และรายงานต่าง ๆ รวมทั้งความถี่และระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องนำส่งข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (จ) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตน ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง ตลอดจนกำกับ ควบคุม ดูแล และตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้รับดำเนินการ ทั้งนี้ การมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนนั้นจะต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555 รวมถึงกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นอย่างมีนัยสำคัญ
- (ฉ) จัดให้มีการประกันภัยกับผู้รับประกันภัยที่ทรัสต์ยอมรับเพื่อประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาที่ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ทั้งนี้ ไม่รวมถึงความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่เกิดจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์มีเจตนากระทำละเมิดต่อบุคคลภายนอกนั้น หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงจนเป็นผลละเมิดต่อบุคคลภายนอกนั้น อนึ่ง วงเงินประกันภัยให้เป็นไปตามที่ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์เห็นร่วมกันว่าเพียงพอและเหมาะสม
- (ช) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอน อสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกองทรัสต์ เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย และเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องมีการประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี รวมถึงการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึง ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ในกรณีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จสำหรับในกรณีที่เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกและยังไม่ได้จัดตั้งกองทรัสต์ หรือนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในกรณีที่เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนของภายหลังการจัดตั้งกองทรัสต์แล้ว



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

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

1.3.2 หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์

1. เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ และสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้
 - (1) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การพิจารณาคัดเลือกการลงทุน และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามที่กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม
 - (2) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง และเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม
 - (3) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
 - (4) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เพื่อให้มีผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติและเพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด

- (5) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์และกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด
- (6) การเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์และกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด
- (7) การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
- (8) การตรวจสอบและควบคุมภายใน
- (9) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
- (10) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้ โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 2 นี้

2. การจัดให้มีระบบงานที่กล่าวมาข้างต้นทั้งหมดนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็นเพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
 - (2) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้
 - (3) ในกรณีที่มีการมอบหมายงานเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ต้องมอบหมายให้กับผู้ที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมาย
- การมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการตามข้างต้น ต้องมิใช่การมอบหมายระบบและงานตามข้อ 1 (1) (2) (3) (4) และ (9)

3. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ หากทรัสต์ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาใด ๆ กับบุคคลภายนอก (เช่น สัญญากู้เงินที่ทรัสต์ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์เข้าทำกับผู้ให้กู้ เป็นต้น) ซึ่งสัญญาดังกล่าวกำหนดให้ทรัสต์ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าวซึ่งอาจส่งผลต่อการดำเนินงานในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ให้ทรัสต์แจ้งข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาที่กองทรัสต์มีความผูกพันกับบุคคลภายนอกและอาจส่งผลต่อการดำเนินงานในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับหนังสือดังกล่าวจากทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ถือปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ทรัสต์กำหนดไว้ในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เพื่อมิให้กองทรัสต์กระทำผิดสัญญาใด ๆ ที่กองทรัสต์เข้าทำไว้



4. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูล รวมทั้งเอกสาร หลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนตามสัญญาข้อนี้ นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ด. และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด โดยให้ยึดถือและปฏิบัติตามเป็นมาตรฐานขั้นต่ำในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
5. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่าง ๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์ของกองทรัสต์อย่างมืออาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น
 - (1) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ และสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวน
 - (2) ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา และการดำเนินกิจการต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ ทั้งนี้ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขเท่าที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนได้ระบุไว้
 - (3) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใด ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. จะประกาศกำหนด
 - (4) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
 - (5) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
 - (6) จัดให้มีการประกันภัยตลอดเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งอย่างน้อยต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และการประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากทรัพย์สินหลักหรือจากการดำเนินการในทรัพย์สินหลัก ในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสม โดยระบุให้กองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ในการประกันภัยดังกล่าว (เว้นแต่ในกรณีการประกันภัยความรับผิดชอบบุคคลภายนอก) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนมีการประกันภัยในวงเงินที่เหมาะสม และหากกองทรัสต์มิได้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยในการประกันภัยดังกล่าว เนื่องจากเหตุใด ๆ เช่น การเข้าเป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยดังกล่าวขัดกับข้อกำหนดในสัญญาเช่าหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการ



การเพื่อให้มั่นใจว่ามีมาตรการหรือกลไกที่เหมาะสมเพียงพอในการนำเงินค่าสินไหมทดแทนมาสร้างทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนขึ้นใหม่เพื่อให้หาประโยชน์ได้ต่อไป และ/หรือ ชดเชยให้แก่กองทรัสต์สำหรับการขาดประโยชน์ในการครอบครองทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

- (7) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
 - (8) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน ตลอดจนดูแลและดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนนั้น ไม่ถูกนำไปใช้ในการประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตลอดจนไม่ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว
 - (9) จัดการและบริหารพื้นที่สำหรับให้บริการและพื้นที่ให้เช่า เช่น ควบคุมดูแลให้มีการให้บริการพื้นที่ในอัตราค่าเช่าที่สูงและเหมาะสมตามสภาวะตลาด และดูแลการปล่อยเช่าให้มีการต่อสัญญาเช่าอย่างต่อเนื่อง หรือมีอัตราพื้นที่ว่างต่ำ เจรจาต่อรองกับผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า ทบทวนอัตราค่าเช่า บอกเลิกหรือต่ออายุสัญญาเช่าสำหรับการเช่าระยะยาว เป็นต้น ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาถ้อยมีที่กองทรัสต์เป็นคู่สัญญา (ถ้ามี) และไม่เป็นการตัดสินใจที่สุจริตในการเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์หากปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเช่าทำสัญญาเช่าดังกล่าวโดยไม่เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาถ้อยมีที่กองทรัสต์เป็นคู่สัญญา
 - (10) ประเมินผลการปล่อยเช่าและการให้บริการในอดีต เพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและการให้บริการ และจัดทำสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการให้เหมาะสม และประเมินผลความถูกต้อง การติดตามเรียกเก็บรายได้ ค่าเช่า ค่าใช้จ่าย เพื่อบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญ หรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
 - (11) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
 - (12) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
6. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยถูกต้อง รวมทั้งสัญญาต่าง ๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญามีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมาย และมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
 7. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์และบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ งบการเงินและเอกสารประกอบการบันทึก



บัญชีของกองทรัสต์และบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และการปฏิบัติตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) ปี นับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว

8. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำและเผยแพร่ทางการเงิน รายงานประจำปี และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ ให้ถูกต้องครบถ้วนและเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รวมทั้งกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่า ข้อมูลที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศสิ่งตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใดได้รับการตรวจสอบว่า มีความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นปัจจุบัน ไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งให้ทราบ หรือไม่มีข้อความที่อาจทำให้สำคัญผิดเกี่ยวกับการดำเนินงานหรือฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องแล้ว

9. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอ ก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่าง ๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รวมถึงกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง
10. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง หรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์
11. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กล่าวคือไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งหมายถึง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- (1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
- (2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี

นอกจากนี้ ให้รวมถึงเงื่อนไขเพิ่มเติมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยจะจ่ายภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์



12. ในกรณีที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ การเบิกจ่ายดังกล่าวจะกระทำเฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวันและบัญชีเงินสด (Petty Cash) ภายใต้วงเงินที่ได้รับการอนุมัติจากทรัสต์ในการเบิกค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ที่ได้รับมอบอำนาจจากทรัสต์ในการลงนามแทนทรัสต์ตามที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายได้ไม่เกิน 3 (สาม) ครั้งต่อเดือน โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายให้แก่ทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบรายการดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่ทรัสต์เห็นสมควร พร้อมทั้งจัดส่งใบแจ้งหนี้ (Invoice) ใบเสร็จรับเงิน (Receipt) และ/หรือ หลักฐานแสดงรายละเอียดซึ่งเกี่ยวกับรายการค่าใช้จ่ายดังกล่าวมายังทรัสต์ โดยทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์จะตรวจสอบพิจารณาและชำระเงินเข้าบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวันภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการนับแต่วันที่ทรัสต์ได้รับเอกสารหลักฐานดังกล่าวครบถ้วน

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เก็บรักษาเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเอกสารประกอบยืนยันการจ่ายเงินสดย่อยต่าง ๆ และต้นฉบับใบเสร็จรับเงินค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) ปี นับตั้งแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารกล่าวให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ทรัสต์ตรวจสอบ

13. ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์อาจร่วมกันพิจารณาปรับขยาย หรือลดวงเงินสำหรับบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวันและบัญชีเงินสด (Petty Cash) ข้างต้นได้ โดยพิจารณาถึงความเหมาะสมในการดำเนินงานของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการจัดทำ และ/หรือ จัดส่งและรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องหรือตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อมูลเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

14. ในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์สูญหาย ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องดำเนินการใด ๆ เพื่อติดตามเอาคืนซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวให้กลับมาอยู่ในความครอบครองของกองทรัสต์ดังเดิม

15. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ตรวจตราและดำเนินการใด ๆ ตามสมควรเพื่อให้สัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ เป็นไปตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้และสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ตามที่ประกาศ ทจ. 49/2555 หรือกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง

16. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดเตรียมแผนเรื่องการกู้ยืมเงินให้แก่กองทรัสต์ ดังต่อไปนี้

- (1) จัดเตรียมแผนเรื่องการกู้ยืมเงินระยะยาวเพื่อใช้ในการชำระหนี้เงินกู้เดิม (Refinancing) ก่อนที่หนี้เงินกู้ตามสัญญาเงินกู้ระยะยาวที่ยังมีผลใช้บังคับอยู่จะถึงกำหนดชำระอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ปี
- (2) จัดเตรียมแผนเรื่องการทบทวนวงเงินหมุนเวียนระยะสั้นเพื่อใช้ในการดำเนินการในกิจการ (Working Capital) ในตลาดเงิน เพื่อเปรียบเทียบกับเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้วงเงินหมุนเวียนระยะสั้นเพื่อใช้ในการดำเนินการในกิจการ (Working Capital) ที่ยังมีผลใช้บังคับอยู่



โดยการกู้ยืมเงินนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีการนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติ เป็นกรณีไปโดยให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

17. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับคุณสมบัติหรือลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามที่ได้รับการร้องขอจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
18. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปลี่ยนแปลง พื้นฟู และดัดแปลงทรัพย์สินหลัก ตามความจำเป็นและสมควรเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสัญญาจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์โดยจะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบล่วงหน้า
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. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใด ๆ ที่อยู่ในความครอบครองของผู้จัดการกองทรัสต์อันเกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินหลัก และ/หรือ ได้ครอบครองไว้ในนามของกองทรัสต์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางการบัญชีที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบได้ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ และหากได้รับการร้องขอจากทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ตามที่ได้รับการร้องขอให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น

25. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่แจ้งให้ทรัสต์ทราบภายในระยะเวลาอันสมควรถึงความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินหลัก รวมถึงอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ หรือเมื่อเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ที่จะทำให้มูลค่าของทรัพย์สินหลักลดลงอย่างมีนัยสำคัญ
26. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการอื่นใดตามที่กองทรัสต์จะพิจารณาเห็นว่าจำเป็นและสมควร เพื่อให้ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมในการจัดหาผลประโยชน์ หรือเป็นไปตามเจตนารมณ์ของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ทุกประการ รวมทั้งให้คำแนะนำเกี่ยวกับสถานะตลาดในกรณีที่กองทรัสต์ประสงค์จะจำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินหลัก
27. นอกเหนือจากการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตนนอกเหนือจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น การมอบหมายให้บุคคลอื่นบริหารทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง ตลอดจนการกำกับและตรวจสอบการดำเนินการของผู้รับดำเนินการ ทั้งนี้ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555 รวมถึงประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

1.3.3 หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

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

1.3.4 การให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) รับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) รับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยความรอบคอบระมัดระวัง เพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ตลอดจนจัดทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องและไม่ขัดกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งควบคุมดูแล กำกับ และตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญา สัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร



อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนโดยทั่วไป โดยต้องดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

1. การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด และการบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

- (1) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องต่าง ๆ เช่น ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ผู้ใช้บริการ ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้ และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น อนึ่ง ระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดขั้นต่ำตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ด. และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ด. 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 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือกระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม



อนึ่ง ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้แก่ผู้เช่ารายเดียวโดยกองทรัสต์ได้รับค่าตอบแทนทั้งหมดหรือบางส่วนในรูปส่วนแบ่งกำไร (Profit Sharing) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการคัดเลือกและติดตามตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้เช่ารายเดียวนี้ในลักษณะเดียวกับการมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ข้างต้นด้วย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้เช่ารายเดียวนี้จะสามารถจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ได้ครบถ้วนตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าและไม่มีการรั่วไหลของรายได้ อันอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลตอบแทนอย่างเต็มที่ตามที่กองทรัสต์พึงได้รับ

- (6) ในกรณีที่ทรัสต์พบว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือกระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์อาจแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเป็นหนังสือถึงเหตุการณ์ดังกล่าวเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทนหรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

2. การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ควบคุมดูแลและบริหารรายรับรายจ่ายของกองทรัสต์เพื่อให้ผลตอบแทนของกองทรัสต์เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ซึ่งมาตรการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีดังนี้

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



อสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายดังกล่าว และต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อตกลงกับผู้เช่าเกี่ยวกับการคำนวณและการชำระค่าเช่า

- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเข้าไปตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารที่กองทรัสต์ลงทุน เพื่อประเมินความเหมาะสมของการซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนทดแทน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่สูญเสียเปล่าและก่อให้เกิดประโยชน์แก่กองทรัสต์โดยแท้จริง
- (6) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนความจำเป็นและอยู่ภายใต้กรอบที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญานี้ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (7) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมิน ติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่าครบถ้วน
- (8) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่าง ๆ ให้ครบถ้วนถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด รวมทั้งต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าว
- (9) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า
- (10) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือก ติดตาม ตรวจสอบ และประเมินระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการติดตามควบคุม และสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์อย่างน้อยในเรื่องดังต่อไปนี้

- (ก) จัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์ครบถ้วนถูกต้อง
- (ข) ไม่เรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญานี้กำหนดให้เรียกเก็บได้
- (ค) มีการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถใช้จัดหาผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
- (ง) จัดให้มีแผนฉุกเฉิน เพื่อรองรับเหตุฉุกเฉินหรือเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้ หรืออาจมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ
- (จ) ดำเนินการตามมาตรการการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์

1.4 การบริหารจัดการ

บลจ.บัวหลวง มีจำนวน 8 ฝ่ายงาน ที่ปฏิบัติหน้าที่ในการสนับสนุนงานที่เกี่ยวข้องกับการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ มีขอบเขตและหน้าที่ความรับผิดชอบซึ่งสามารถสรุปได้ ดังนี้

1) ฝ่ายงาน Real Estate and Infrastructure Investment

ฝ่ายงาน Real Estate and Infrastructure Investment มีหัวหน้าฝ่ายงาน คือ นายพรชิต พลอยกระจ่าง, รองกรรมการผู้จัดการ เป็นผู้ควบคุมดูแลการปฏิบัติงานของแต่ละส่วนงานให้เป็นไปตามนโยบายการปฏิบัติงานที่ได้กำหนดไว้ ซึ่งประกอบด้วย 4 ส่วนงาน คือ

1. ส่วนงาน Infrastructure Fund
2. ส่วนงาน Property Fund
3. ส่วนงาน Technical Asset Inspection
4. ส่วนงาน Real Estate Investment Trust (REIT) ซึ่งเป็นส่วนงานที่ทำหน้าที่หลักในการรับผิดชอบในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

2) ฝ่ายงาน Compliance & Legal

ฝ่ายงาน Compliance & Legal มีหัวหน้าฝ่ายงาน คือ นายสุธีร์ คันธารวงสกุล, รองกรรมการผู้จัดการ เป็นผู้ควบคุมดูแลการปฏิบัติงาน โดยทางฝ่ายงานมีหน้าที่ตรวจสอบการทำงานในหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และกำกับให้การทำงานของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามแนวทางที่กำหนดตามหลักการไว้วางใจได้เช่นการจัดตั้งกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎระเบียบของสำนักงาน ก.ล.ต. รวมถึงงานที่เกี่ยวข้องด้านกฎหมายทั่วไป

3) ฝ่ายงาน Operation & System

ฝ่ายงาน Operation & System มีหัวหน้าฝ่ายงาน คือ นายวินัย หิรัญย์ภิญโญภาค, กรรมการผู้จัดการ เป็นผู้ควบคุมดูแลการปฏิบัติงาน โดยทางฝ่ายงานมีหน้าที่จัดทำและจัดเตรียมงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ และ/หรือ งานที่เกี่ยวข้องอื่น ในส่วนที่ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบ

4) ฝ่ายงาน Product Management

ฝ่ายงาน Product Management มีหัวหน้าฝ่ายงาน คือ นางสาววิภารัตน์ เสรีกิจ, รองกรรมการผู้จัดการ เป็นผู้ควบคุมดูแลการปฏิบัติงาน โดยทางฝ่ายงานมีหน้าที่ร่วมวางแผน จัดเตรียม และดำเนินการงานโฆษณาประชาสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ เช่น งานประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และงานโฆษณาประชาสัมพันธ์อื่นๆ เป็นต้น

5) ฝ่ายงาน CEO Office

ฝ่ายงาน CEO Office แผนก Strategic Communications มีหัวหน้าฝ่ายงาน คือ นายทอง ชันทอง, รองกรรมการผู้จัดการ เป็นผู้ควบคุมดูแลการปฏิบัติงาน โดยทางฝ่ายงานมีหน้าที่ร่วมวางแผน งานสื่อโฆษณาประชาสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ เช่น ข่าวประชาสัมพันธ์ บทสัมภาษณ์ และงานประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เป็นต้น

6) ฝ่ายงาน Risk Management

ฝ่ายงาน Risk Management มีรักษาการหัวหน้าฝ่ายงาน คือ นางสาวภาวดี เอื้อวิริยานุกุล, ผู้อำนวยการเป็นผู้ควบคุมดูแลการปฏิบัติงาน โดยทางฝ่ายงานมีหน้าที่บริหารความเสี่ยงนำ



เสนอนโยบายการบริหารความเสี่ยงให้คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาและอนุมัตินำกรอบการบริหารความเสี่ยงไปใช้เป็นพื้นฐานและแนวทางในการประเมินและรายงานความเสี่ยง และถ่ายทอดให้ผู้บริหารและพนักงานได้รับทราบ

7) ฝ่ายงาน Internal Audit

ฝ่ายงาน Internal Audit มีหัวหน้าฝ่ายงาน คือ นางสาวศิริมา ประภาพานิชย์, ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ เป็นผู้ควบคุมดูแลการปฏิบัติงาน โดยทางฝ่ายงานมีหน้าที่ตรวจสอบและประเมินความเสี่ยงของระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานด้านต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์

8) ฝ่ายงาน HR Strategy & Service Support

ฝ่ายงาน HR Strategy & Service Support มีหัวหน้าฝ่ายงาน คือ นางอุบลรัตน์ บุษะกะนิษฐ, รองกรรมการผู้จัดการ เป็นผู้ควบคุมดูแลการปฏิบัติงาน โดยทางฝ่ายงานมีที่ร่วมวางแผน ประสานงาน และดำเนินการงานด้านทรัพยากรบุคคล เพื่อสนับสนุนการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์

1.5 ค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ แบ่งเป็น 3 ส่วน ดังนี้

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

2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ	บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด		
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	2 กรกฎาคม 2535		
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	7,059,000,000 บาท		
ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานครและอาคารสำนักงานในเขตภูมิภาค รวมทั้งให้บริการภายในอาคารและการให้เช่าเฟอร์นิเจอร์		
ผู้ถือหุ้น	รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 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 เชนธนากุล	1	0.00
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	อาคารทู ทาวเวอร์ 1 เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310		
โทรศัพท์	02-858-1188		
โทรสาร	02-858-1480		
คณะกรรมการบริษัท	<div> <div>คุณศุภชัย</div> <div>เจียรนวนนท์</div> </div> <div> <div>คุณขจร</div> <div>เจียรนวนนท์</div> </div> <div> <div>คุณนพปฎล</div> <div>เดชอุดม</div> </div> <div> <div>คุณนฤมล</div> <div>ธเนศสุนทร</div> </div> <div> <div>คุณชาติวุฒิ</div> <div>ตันจันทรพงศ์</div> </div> <div> <div>คุณเรืองเกียรติ</div> <div>เชาวรัตน์</div> </div> <div> <div>คุณสมเกียรติ</div> <div>วิภูษณมั่งคละ</div> </div> <div> <div>คุณประเสริฐ</div> <div>เจียรกุล</div> </div> <div> <div>คุณเนติมา</div> <div>เอื้อธรรมาภิมุข</div> </div> <div> <div>คุณสุนทรณ์</div> <div>ใจดี</div> </div>		
คณะกรรมการลงชื่อผูกพัน	กรรมการผู้มีอำนาจลงนามของทู พรอพเพอร์ตี้ส์ ประกอบด้วย นายศุภชัย เจียรนวนนท์ หรือ นายขจร เจียรนวนนท์ หรือ นายนพปฎล เดชอุดม หรือ นางสาวนฤมล ธเนศสุนทร หรือ นายชาติวุฒิ ตันจันทรพงศ์ หรือ นายเรืองเกียรติ เชาวรัตน์ ลงลายมือชื่อร่วมกับ นายสมเกียรติ วิภูษณมั่งคละ หรือ นายประเสริฐ เจียรกุล หรือ นางสาวเนติมา เอื้อธรรมาภิมุข หรือ นายสุนทรณ์ใจดี รวมเป็นสองคน และประทับตราสำคัญของบริษัท		



2.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2.2.1 หน้าที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

- 1) จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- 2) ซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดี และพร้อมในการจัดหาประโยชน์ รวมถึงการตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 3) การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน โดยจัดให้มีบัญชีและรายงานต่าง ๆ ตามความเหมาะสม รวมทั้งเอกสารหลักฐานใด ๆ ที่เกี่ยวกับรายได้จากการดำเนินการโดยรวมของกองทรัสต์ (Gross Operating Revenue) และค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ (Operating Expenses) เพื่อนำส่งแก่กองทรัสต์
- 4) การดำเนินการด้านการตลาดโดยจัดให้มีแผนการโฆษณาที่จำเป็นสำหรับกองทรัสต์ ทั้งนี้ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติแล้ว

2.2.2 หน้าที่ในการเปิดเผยข้อมูล

เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการบริหารจัดการและการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์

2.2.3 หน้าที่ในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์

ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การบริหารจัดการกองทรัสต์ในเรื่องการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ โดยให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์

2.2.4 หน้าที่ในการให้ความร่วมมือกับผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์

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

2.2.5 หน้าที่ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการจัดให้มี ปฏิบัติตาม และปรับปรุงมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมทั้งเปิดเผยความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นให้ถูกต้อง ครบถ้วนและตรงต่อความเป็นจริงให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ทราบ นอกจากนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่ดำเนินการใด ๆ อันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2.2.6 การมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติหน้าที่และการกำกับดูแล (Outsourcing)

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

2.2.7 ระบบงานเกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการปฏิบัติตาม ปรับปรุง และเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับระบบงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และเป็นไปเพื่อผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

2.3 ค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยแบ่งเป็น 3 ส่วน ดังนี้

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ส่วนที่ 1 ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน	ไม่เกิน 3.00% ต่อปีของ NAV	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของรายได้จากการดำเนินงานสำหรับแต่ละโครงการ
ส่วนที่ 2 ค่าธรรมเนียมพิเศษ		ไม่เกิน 10.00% ของกำไรขั้นต้นจากอสังหาริมทรัพย์หลังปรับปรุง สำหรับแต่ละโครงการ
ส่วนที่ 3 ค่าธรรมเนียมการบริการการทำสัญญา		ไม่เกิน 3 เดือนของรายได้ค่าเช่าพื้นที่และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ สำหรับการเช่าทำสัญญาใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเดิมเพื่อการเช่าหรือการให้บริการพื้นที่ รวมถึงการนำทรัพย์สินของกองทรัสต์จัดหาประโยชน์ สำหรับกำหนดระยะเวลาตามสัญญา 3 ปี และแปรผันตามระยะเวลาของสัญญา



3. กรณีศึกษา

3.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“บลจ.กรุงไทย”) (Krung Thai Asset Management Public Company Limited, “KTAM”)
ใบอนุญาต	ได้รับใบอนุญาตการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ เมื่อวันที่ 23 มกราคม 2557
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	02-686-6100
โทรสาร	02-670-0430
เว็บไซต์	www.ktam.co.th

3.2 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง ดังต่อไปนี้

- 1) ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และในการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาต้องเป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้หากการแก้ไขไม่เป็นไปตามที่กำหนด 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) มีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม และการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ หรือผู้รับมอบหมายรายใหม่ (ถ้ามี)
- 4) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 5) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

3.3 ค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นทรัสต์ และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินโดยได้รับค่าธรรมเนียมในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม โดยมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำที่ 4 ล้านบาทต่อปี

4. ชื่อ ที่อยู่ และโทรศัพท์ของนายทะเบียนหลักทรัพย์ ผู้สอบบัญชี และผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

4.1 นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

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

4.2 ผู้สอบบัญชี

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

4.3 บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อ บริษัท ทีเอพี แวลูเอชั่น จำกัด
ที่อยู่ 121/101 อาคารอาร์เอสทาวเวอร์ ชั้น 37 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์ 0-2642-2712-4



9. ปัจจัยความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

- 1) ความเสี่ยงจากการปฏิบัติตามสัญญา
- 2) ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า
- 3) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการพื้นที่ ของผู้เช่ารายย่อย
- 4) ความเสี่ยงจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ที่มีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์
- 5) ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้เช่ารายย่อยรายใหญ่
- 6) ความเสี่ยงของผลประโยชน์ของกองทรัสต์จะขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์
- 8) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืม
- 9) การเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ระหว่างกองทรัสต์กับ ทูร พรอพเพอร์ตี้ส์
- 10) ความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อ เช่น เชื้อไวรัสโควิด-19

2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

- 1) ความเสี่ยงจากการถูกเวนคืนที่ดิน
- 2) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศภัยและเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ
- 3) ความเสี่ยงจากการที่พื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินมีการออกแบบเพื่อลักษณะการใช้งานที่เฉพาะเจาะจง

3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์

- 1) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ตามการประเมินค่าโดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
- 2) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน

- 1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์ซึ่งอาจลดลงจากราคาที่ผันผวนตามสภาวะตลาด
- 2) ความเสี่ยงเรื่องสภาพคล่องในตลาดรองสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์
- 3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับผลการดำเนินงานจริงซึ่งอาจมีความแตกต่างจากงบกำไรขาดทุนที่คาดการณ์ตามสมมติฐาน
- 4) ความเสี่ยงจากผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 5) ความเสี่ยงจากผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของภาษีหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง

10. การกำกับดูแลกองทรัสต์

1. นโยบายการกำกับดูแลกองทรัสต์

เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด บลจ.บัวหลวง มีระบบในการควบคุมดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติงานด้านการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์และงานที่เกี่ยวข้อง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ประกาศ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องและมีการกำหนดแผนการตรวจสอบประจำปี วิธีการในการควบคุมดูแลและตรวจสอบอย่างชัดเจน ซึ่งผู้ปฏิบัติงานในหน้าที่ดังกล่าวจะต้องมีความเป็นอิสระ มีการกำหนดขั้นตอน วิธีการและระยะเวลาอย่างชัดเจนในการรายงานผลการตรวจสอบไปยังคณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการอื่นที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท โดยตรงรวมทั้งมีหลักเกณฑ์และวิธีการในการป้องกันข้อผิดพลาดจากการดำเนินงาน เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หลักเกณฑ์ และ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2. คณะกรรมการชุดย่อย

โปรดดูรายละเอียดในหัวข้อ โครงสร้างการจัดการ

3. การประชุมคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Committee)

การประชุมคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Committee, REITCOM) มีการกำหนดการประชุมเป็นรายไตรมาสหรือเมื่อมีวาระสำคัญหรือตามที่เห็นสมควร โดยกลุ่มงาน Real Estate & Infrastructure Investment จะเป็นผู้ดำเนินการจัดการประชุมและทำหน้าที่เป็นเลขานุการในการประชุม โดยกำหนดให้ต้องมีคณะกรรมการเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคณะกรรมการทั้งหมด และมีมติทั้งปวงจะชี้ขาดตามเสียงข้างมากโดยจะมีการส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมวาระการประชุมให้คณะกรรมการพิจารณาก่อนการประชุม โดยทั่วไปจะมีวาระที่สำคัญในการประชุม ดังนี้

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

3.1 ข้อกำหนดในการประชุม

1. การกำหนดการประชุมเป็นรายไตรมาสหรือเมื่อมีวาระสำคัญหรือตามที่เห็นสมควร โดยกลุ่มงาน Real Estate & Infrastructure Investment จะเป็นผู้ดำเนินการจัดการประชุมและทำหน้าที่เป็นเลขานุการในการประชุม
2. ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม ทั้งนี้ในกรณีที่ประธานไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ ให้กรรมการที่เข้าประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุมในครั้งนั้นแทน
3. ในการประชุมต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการจึงจะครบองค์ประชุม การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด ทั้งนี้ กรรมการที่มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในเรื่อง



ใด จะต้องไม่เข้าร่วมในการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องนั้นๆ พร้อมทั้งบันทึกในรายงานการประชุมเกี่ยวกับความมีส่วนได้เสีย หรือความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้นๆ ว่ามีความเกี่ยวข้องอย่างไร

4. จัดทำบันทึกรายงานการประชุม และเก็บเอกสารเกี่ยวกับการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วน และสามารถตรวจสอบได้ และจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากที่ประชุมเพื่อเป็นหลักฐานต่อไป

3.2 ธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์

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

4. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บลจ.บัวหลวงในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีระบบป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกี่ยวกับการเก็บรักษาข้อมูลภายใน ดังต่อไปนี้

1. ห้ามเปิดเผยข้อมูลความลับต่อบุคคลภายนอก หรือต่อพนักงานของบริษัทที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้อง และต้องไม่นำข้อมูลที่ได้มาใช้ นอกเหนือจากการปฏิบัติหน้าที่ปกติ หรือไปใช้อย่างไม่เหมาะสม
2. จัดระบบเก็บรักษาเอกสารที่เป็นความลับด้วยความระมัดระวัง
3. ระมัดระวังการสนทนา หรือหารือเกี่ยวกับข้อมูลภายในที่เป็นความลับกับบุคคลภายนอกส่วนงาน เพื่อมิให้บุคคลผู้ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องเข้ามามีส่วนรู้เห็นในข้อมูลนั้น
4. ใช้ความระมัดระวังในการส่งหรือรับข้อมูลภายใน เพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลก่อนที่จะเปิดเผยสู่สาธารณะ
5. ห้ามบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องเข้าไปในพื้นที่ปฏิบัติงานของหน่วยงาน โดยจัดให้มีพื้นที่สำหรับการประชุมหรือต้อนรับแขกไว้ต่างหาก
6. หากพนักงานมีข้อสงสัยว่าข้อมูลใดจะเป็นความลับ หรือข้อมูลที่จะเปิดเผยได้หรือไม่นั้น กำหนดให้พนักงานสอบถามโดยตรงกับผู้บังคับบัญชาหรือฝ่ายงาน Compliance & Legal

5. กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาดัดสินใจลงทุน รวมทั้งการบริหารจัดการทรัสต์

5.1 การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง

1. ตรวจสอบรายละเอียดของทรัพย์สินซึ่งรวมถึงข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence)
2. จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินที่จะลงทุนตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
3. ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า และเปิดเผยมาตรการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวต่อทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการดังนี้ด้วย

1. จัดให้ทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบในการลงทุนในทรัพย์สิน ว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
2. ขออนุมัติการลงทุนในทรัพย์สิน ดังนี้

2.1 การลงทุนในทรัพย์สินที่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นเจ้าของโดย

- สำหรับธุรกรรมที่เกี่ยวกับการได้มาทรัพย์สินหลัก ต้องนำเสนอต่อคณะกรรมการบริหารบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติในลำดับถัดไป
- สำหรับธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไปหรือเกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- จัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้คณะกรรมการบริหารบริษัท และ/หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ มีข้อมูลประกอบการตัดสินใจในการอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว
- ดำเนินการให้บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เสนอขายไม่มีส่วนร่วมในการอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

2.2 การลงทุนในทรัพย์สินที่บุคคลทั่วไปที่มีผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นเจ้าของ

- สำหรับธุรกรรมที่เกี่ยวกับการได้มาทรัพย์สินหลัก ต้องนำเสนอต่อคณะกรรมการบริหารบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติในลำดับถัดไป
- การลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง

5.2 การจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจะพิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยมีกระบวนการดังต่อไปนี้



1. จัดให้มีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินอิสระตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
2. การจำหน่ายทรัพย์สินหลัก ต้องนำเสนอต่อคณะกรรมการบริหารบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติในลำดับถัดไป
3. การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักต้องกระทำโดยเปิดเผย มีสาระของรายการ และมีระบบในการอนุมัติตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อีกทั้งมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เช่นเดียวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สิน

5.3 การบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ในการบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยคัดเลือกจากผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สินในแต่ละประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน

5.4 การคัดเลือกบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีการคัดเลือกบุคลากรเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยพิจารณาจากประสบการณ์การทำงานในหน้าที่ที่เกี่ยวข้องเป็นสำคัญ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการตรวจสอบว่าบุคลากรที่เป็นผู้บริหารมีคุณสมบัติตามที่ระบุไว้ในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ดังนี้

1. เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 ปีก่อนวันเริ่มงานกับผู้จัดการกองทรัสต์
2. เป็นผู้ที่ไม่มีลักษณะต้องห้ามของบุคคลที่มีอำนาจในการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม
3. คณะกรรมการบริษัทหรือผู้ได้รับมอบหมาย (แล้วแต่กรณี) จะเป็นผู้ดูแลคัดเลือกบุคลากรตามคุณสมบัติที่กล่าวไว้ข้างต้น โดยมีฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานร่วมตรวจสอบคุณสมบัติของผู้สมัครด้วย

ทั้งนี้ บุคลากรที่ได้รับการคัดเลือกในแต่ละตำแหน่งงาน จะมีข้อจำกัดมิให้ทำหน้าที่ในตำแหน่งงานอื่นที่อาจขัดแย้งต่อการปฏิบัติหน้าที่ในตำแหน่งงานหลักที่ได้รับการมอบหมาย

5.5 การลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพื่อการบริหารกระแสเงินสด

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการควบคุมดูแลการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพื่อการบริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์ โดยจะตรวจสอบประเภทของทรัพย์สินอื่นที่ต้องการลงทุนและสัดส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

6. การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจแต่งตั้งบุคคลอื่นที่เป็นนิติบุคคลรายเดียวหรือหลายรายเพื่อทำหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นผู้ที่มีความสามารถในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ได้รับมอบหมาย และมีบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์มาแล้วไม่น้อยกว่า 3 ปี โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกิดขึ้นจากการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่าย

ในการรักษาความสะอาด ค่าใช้จ่ายในการรักษาความปลอดภัย ค่าบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ทั้งนี้ หากมีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่นอกเหนือไปจากที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้ทรัสต์ทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันที่แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่

โดยผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดอายุตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามความเหมาะสมเป็นรายกรณี และสามารถต่ออายุได้โดยอัตโนมัติ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมหรือเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ หรือพิจารณากำหนดเงื่อนไขในการถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นรายกรณี โดยในเบื้องต้น สำหรับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่จะลงทุนครั้งแรก ได้กำหนดเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิพิจารณาถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้

กรณีที่กำไรขั้นต้นจากอสังหาริมทรัพย์หลังปรับปรุง (หรือ Adjusted Gross Operating Profit) ต่ำกว่าร้อยละ 95 ของประมาณการของกำไรดังกล่าวตามที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เสนอและได้รับอนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นระยะเวลา 2 ปีติดต่อกัน เว้นแต่กรณีมีเหตุสุดวิสัย หรือ

กรณีอัตราการเช่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนครั้งแรกที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดการต่ำกว่าร้อยละ 50 เป็นระยะเวลา 3 เดือนติดต่อกัน เว้นแต่กรณีมีเหตุสุดวิสัย

หากในระหว่างปีใดที่มีเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจเสนอแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้ปรับปรุงต่อผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้พิจารณาและอนุมัติได้ และหากปรากฏว่ากำไรขั้นต้นจากอสังหาริมทรัพย์หลังปรับปรุง (หรือ Adjusted Gross Operating Profit) มีอัตราต่ำกว่าร้อยละ 95 ของประมาณการของกำไรดังกล่าวตามที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้ปรับปรุงแล้ว เป็นระยะเวลา 2 ปีติดต่อกัน



7. การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารสหกรณ์ทรัพย์

รายละเอียด	การดำเนินการของผู้บริหารสหกรณ์ทรัพย์	การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัพย์	การดำเนินการของทรัสต์
1) การรับ - ส่งมอบ ทรัพย์สินและสัญญาต่างๆ ภายหลังการจัดตั้งกองทรัสต์			
1.1 การรับ - ส่งมอบ ทรัพย์สิน และ สัญญาต่าง ๆ	<ul style="list-style-type: none"> - นำส่งเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ / สิทธิ ในทรัพย์สิน รวมทั้งสัญญาและเอกสารสำคัญต่าง ๆ ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ - เข้าตรวจสอบตราสภาพสหกรณ์ทรัพย์ที่เข้าลงทุนพร้อมกับผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ - จัดทำรายงานบันทึกสภาพสหกรณ์ทรัพย์ให้ถูกต้องและครบถ้วน และส่งสำเนารายงานดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ 	<ul style="list-style-type: none"> - ตรวจสอบรายละเอียดทรัพย์สินและสัญญาต่าง ๆ ที่ได้รับจากเจ้าของทรัพย์สิน ผู้บริหารสหกรณ์ และหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ที่ปรึกษากฎหมาย ผู้ประเมินราคา เป็นต้น - จัดทำสำเนาหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน และสัญญาต่าง ๆ เก็บไว้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ 1 ชุด เพื่อใช้อ้างอิงและประกอบการปฏิบัติงาน และจัดทำหนังสือส่งเอกสารสำคัญนำส่งให้ทรัสต์เพื่อเก็บรักษาต่อไป - เข้าตรวจสอบตราสภาพสหกรณ์ทรัพย์ที่เข้าลงทุนพร้อมกับ ทรัสต์ และผู้บริหารสหกรณ์ และตรวจสอบรายงานบันทึกสภาพสหกรณ์ทรัพย์ 	<ul style="list-style-type: none"> - รับมอบทรัพย์สินจากเจ้าของทรัพย์สิน ตามรายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนพร้อมสอบทานรายละเอียดทรัพย์สิน สำเนาหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ รวมทั้งสัญญาต่าง ๆ ที่ได้รับจากผู้จัดการกองทรัสต์ - เข้าตรวจสอบตราสภาพสหกรณ์ทรัพย์ที่เข้าลงทุนให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่ทรัสต์เข้าครอบครองสหกรณ์ทรัพย์ และตรวจสอบรายงานบันทึกสภาพสหกรณ์ทรัพย์
2) การติดตามควบคุมการปฏิบัติงานของผู้บริหารสหกรณ์			
2.1 การจัดเก็บรายได้ และนำส่งให้กองทรัสต์ โดยครบถ้วนถูกต้อง	<ul style="list-style-type: none"> - กองทรัสต์กำหนดนโยบายให้ผู้เช่าชำระเงินค่าเช่าเข้าบัญชีเงินฝากของกองทรัสต์โดยตรง อย่างไรก็ตาม กรณีที่ผู้เช่าชำระเงินเข้าบัญชีผู้บริหารสหกรณ์ผู้บริหารสหกรณ์จะนำเงินค่าเช่าเข้าบัญชีของกองทรัสต์ - ทุกสิ้นเดือนผู้บริหารสหกรณ์ จัดทำสรุปข้อมูลการเรียกเก็บรายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่า เงินสดค่าเช่ารับในเดือนนั้น ๆ และลูกหนี้ที่ค้างชำระค่าเช่า นำส่งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ตรวจสอบ 	<ul style="list-style-type: none"> - ทุกสิ้นเดือนตรวจสอบความถูกต้องของจำนวนเงินรายได้ที่โอนเข้าบัญชีเปรียบเทียบกับรายงานและเอกสารประกอบต่างๆ ที่ได้รับจากผู้บริหารสหกรณ์ - กรณีจำนวนเงินถูกต้อง จัดเก็บข้อมูล และเอกสารประกอบต่างๆ พร้อมจัดทำงบการเงิน และจัดทำรายงานเสนอต่อทรัสต์ - กรณีจำนวนเงินไม่ถูกต้อง แจ้งให้ผู้บริหารสหกรณ์ชี้แจงเหตุผล และแก้ไขให้ถูกต้อง 	<ul style="list-style-type: none"> - ทุกสิ้นเดือนตรวจสอบงบการเงินเปรียบเทียบกับรายงานและเอกสารประกอบต่างๆ ร่วมกับผู้ตรวจสอบบัญชี - กรณีไม่พบความผิดปกติ จัดเก็บรายงานและเอกสาร - กรณีพบความผิดปกติ แจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ตรวจสอบ และแก้ไขให้ถูกต้อง



รายละเอียด	การดำเนินการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์	การดำเนินการของทรัสต์
2.2 การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้บริหารอสังหาฯ จัดทำงบประมาณ และ เสนอแผนการดำเนินงานประจำปีให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อพิจารณากำหนดงบประมาณล่วงหน้าก่อนสิ้นรอบบัญชีในแต่ละปี - กรณีมีการกำหนดงบประมาณ ส่งเอกสารขอเบิกค่าใช้จ่าย พร้อมหลักฐานประกอบการเบิกจ่ายมายังผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อตรวจสอบ และพิจารณาการเบิกจ่าย - กรณีไม่มีการกำหนดงบประมาณ หรือกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งแจ้งเหตุผลความจำเป็นในการเบิกจ่าย เพื่อกำหนดวงเงินค่าใช้จ่ายที่จะต้องขออนุมัติ หากได้รับอนุมัติ ผู้บริหารอสังหาฯ ต้องแจ้งข้อมูลมายังผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น <ol style="list-style-type: none"> 1) รายละเอียดทรัพย์สิน 2) วงเงินที่ขออนุมัติ 3) เลขที่หนังสืออนุมัติ 4) อื่น ๆ ตามแต่กรณี - กรณีเป็นเรื่องเร่งด่วนที่จะต้องขออนุมัติผู้บริหารอสังหาฯ จะโทรศัพท์ / email มาแจ้งขออนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน 	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแผนการจัดทำงบประมาณร่วมกับผู้บริหารอสังหาฯ และนำเสนอคณะกรรมการ REITCOM เพื่อพิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปี - กรณีมีการกำหนดงบประมาณ หากค่าใช้จ่ายดังกล่าวอยู่ในงบประมาณที่ได้รับอนุมัติตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารประกอบการเบิกจ่าย และแจ้งผลการตรวจสอบให้ทรัสต์พิจารณาดำเนินการส่งจ่ายเงินเข้าบัญชีผู้เกี่ยวข้อง - กรณีไม่มีการกำหนดงบประมาณ หรือ หากค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่อยู่ในงบประมาณที่ได้รับอนุมัติ หรือเกินกว่างบประมาณที่ได้รับอนุมัติ ผู้จัดการกองทรัสต์ แจ้งผู้บริหารอสังหาฯ ให้ชี้แจงถึงความจำเป็นและเหมาะสมของค่าใช้จ่ายดังกล่าว และขอเอกสารเพิ่มเติม ทั้งนี้ หากมีความเห็นว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ ก็จะอนุมัติการส่งจ่าย หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่เห็นควรให้จ่ายเงิน แจ้งผู้บริหารอสังหาฯ คืนเอกสารชุดดังกล่าวกลับไป - จัดทำบันทึกรายการ และงบการเงิน เสนอต่อทรัสต์ 	<ul style="list-style-type: none"> - ทุกสิ้นเดือนตรวจสอบงบการเงินเปรียบเทียบกับรายงานและเอกสารประกอบต่างๆ ร่วมกับผู้ตรวจสอบบัญชี - กรณีไม่พบความผิดปกติ จัดเก็บรายงานและเอกสาร - กรณีพบความผิดปกติ แจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ตรวจสอบ และแก้ไขให้ถูกต้อง



รายละเอียด	การดำเนินการของผู้บริหารสหกรณ์ทรัพย์	การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัพย์สิน	การดำเนินการของทรัพย์สิน
2.3 การดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทุนอย่างเพียงพอและเหมาะสม	<ul style="list-style-type: none"> - ตรวจสอบด้วยสายตาว่าทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพพร้อมจัดหาผลประโยชน์หากพบทรัพย์สินชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญซึ่งกระทบต่อการจัดหารายได้ของกองทรัพย์สิน ผู้บริหารสหกรณ์ จะทำการจัดบันทึก ถ่ายภาพประกอบตามสภาพทางกายภาพที่เห็น และดำเนินการซ่อมแซม พร้อมแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัพย์สินทราบ - กรณีผู้เช่าแจ้งความประสงค์ขอซ่อมแซมทรัพย์สินในภาพรวม ผู้บริหารสหกรณ์ จะพิจารณาความเหมาะสมและความจำเป็นของรายการซ่อมแซมดังกล่าวโดยคำนึงถึงการรักษาความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่าด้วย พร้อมแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัพย์สินทราบ - กรณีผู้เช่าไม่ประสงค์ต่อสัญญาเช่า ผู้บริหารสหกรณ์ จะรับคืนทรัพย์สินจากผู้เช่า และให้ผู้เช่าซ่อมแซมปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้เช่นเดียวกับตอนเริ่มสัญญาเช่า 	<ul style="list-style-type: none"> - กรณีที่ผู้บริหารสหกรณ์ขออนุมัติค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม ผู้จัดการกองทรัพย์สิน จะพิจารณาความเหมาะสมของการดำเนินการดังกล่าว - หากเห็นว่ามีความเหมาะสมในการทำรายการ ผู้จัดการกองทรัพย์สิน พิจารณาถึงความเหมาะสมในการจัดจ้างผู้ซ่อมบำรุงทรัพย์สินที่ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน และรายงานผลความคืบหน้าให้ทรัพย์สินทราบ 	<ul style="list-style-type: none"> - ตรวจสอบรายงานความคืบหน้าจากผู้จัดการกองทรัพย์สิน - กรณีไม่พบความผิดปกติ จัดเก็บรายงานและเอกสาร - กรณีพบความผิดปกติ แจ้งให้ผู้จัดการกองทรัพย์สิน ตรวจสอบ และแก้ไขให้ถูกต้อง

3) การบริหารจัดการกองทุน และการเปิดเผยข้อมูลกองทรัพย์สิน

3.1 การพิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	ไม่มี	<ul style="list-style-type: none"> - ตรวจสอบผลการดำเนินงาน และพิจารณาอนุมัติจำนวนเงินที่จะจ่ายประโยชน์ตอบแทน - ทำจดหมายแจ้งกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนเพื่อกำหนดสิทธิในการรับเงินประโยชน์ตอบแทนผลภายใน 14 วันนับจากวันแจ้งตลาดหลักทรัพย์ - กำหนดวันจ่ายประโยชน์ตอบแทนภายใน 14 วันนับจากวันปิดสมุดทะเบียน - แจ้งกำหนดการดังกล่าวต่อส่วนงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป 	ทรัพย์สินตรวจสอบรายงานการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผู้จัดการกองทรัพย์สิน
------------------------------------	-------	--	---



รายละเอียด		การดำเนินการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์	การดำเนินการของทรัสต์
3.2	การจัดให้มีการประเมิน / ทบทวนราคาทรัพย์สินประจำปี	<ul style="list-style-type: none">- จัดส่งข้อมูลที่เป็นให้แก่ผู้ประเมินราคาอิสระ- อำนวยความสะดวกในการตรวจประเมินทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ	<ul style="list-style-type: none">- รวบรวมรายการทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ที่จะครบรอบประเมินในรอบปีปัจจุบัน- คัดเลือกและแต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระ ตามเกณฑ์การคัดเลือกผู้รับมอบหมายงาน พร้อมแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อจัดเตรียมเอกสารประกอบการประเมิน- ตรวจสอบสมมติฐานและความถูกต้องในการประเมินราคาทรัพย์สิน พร้อมนำส่งรายละเอียดการประเมินให้กับ ทรัสต์ และกลต.- สรุปราคาประเมินเพื่อเผยแพร่ในเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์ฯ	<ul style="list-style-type: none">- ทรัสต์ตรวจสอบรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินจากผู้จัดการกองทรัสต์
3.3	การตรวจตราทรัพย์สินประจำปี	<ul style="list-style-type: none">- เข้าตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์- อำนวยความสะดวก และจัดเตรียมข้อมูลต่างๆ ที่จำเป็นให้แก่ ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์	<ul style="list-style-type: none">- รวบรวมรายการทรัพย์สินของกองทรัสต์ ที่ครบกำหนดการเข้าตรวจตราประจำปี- ประสานงานกับทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อทำตารางนัดหมายวันที่เข้าทำการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์- เข้าทำการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ว่ามีอยู่จริงและมีสภาพที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้- จัดทำรายงานบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ให้ถูกต้องตามความเป็นจริง ให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่เข้าตรวจตราทรัพย์สิน- นำส่งสำเนารายงานบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ให้ทรัสต์ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ทำการรายงานดังกล่าวแล้วเสร็จ	<ul style="list-style-type: none">- ทรัสต์ตรวจสอบรายงานบันทึกสภาพทรัพย์สินจากผู้จัดการกองทรัสต์



รายละเอียด		การดำเนินการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์	การดำเนินการของทรัสต์
3.4	การลงทุนเพื่อบริหารสภาพคล่องของกองทุน	- ไม่มี	<ul style="list-style-type: none"> - ตรวจสอบข้อมูลเงินสดคงเหลือในบัญชีของกองทรัสต์ - พิจารณาสารองเงินสดไว้สำหรับค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ล่วงหน้าประมาณ 1 เดือน โดยส่วนที่เหลือพิจารณานำไปลงทุนเพื่อบริหารสภาพคล่องตามความเหมาะสม โดยแจ้งรายละเอียดการลงทุน จำนวนเงินลงทุน และระยะเวลาที่ต้องการลงทุน เพื่อขออนุมัติจากทรัสต์ - หากได้รับอนุมัติ ประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อนำเงินสดไปลงทุนตามขั้นตอน 	- พิจารณาความเหมาะสมในการบริหารสภาพคล่องของผู้จัดการกองทรัสต์
3.5	การตรวจสอบสำเนากรรมกรรมประกันภัย	- กรณีกรรมกรรมใกล้เคียงครบกำหนดระยะเวลาการประกันภัย แจ้งผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อดำเนินการต่ออายุกรรมกรรมประกันภัยทรัพย์สินของกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> - พิจารณาความเพียงพอและเหมาะสมของเงื่อนไขกรรมกรรมที่จะต่ออายุ - ตรวจสอบผู้รับประกันผลประโยชน์ในกรรมกรรมประกันภัยให้เป็นไปตามเกณฑ์ - ตรวจสอบประเภทการประกันภัยและวงเงินประกันภัยในแต่ละประเภท Property Damage ทั้งนี้การทำประกันภัย ต้องไม่ต่ำกว่า Replacement Cost 	- พิจารณาความเหมาะสมของวงเงินประกันภัย

8. 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		ไม่เกิน 10.00% ของกำไรขั้นต้นจากอสังหาริมทรัพย์หลังปรับปรุง สำหรับแต่ละโครงการ
ค่าธรรมเนียมการบริการการทำสัญญา		ไม่เกิน 3 เดือนของรายได้ค่าเช่าพื้นที่ และ/หรือค่าบริการพื้นที่ สำหรับการเช่าทำสัญญาใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเดิมเพื่อการเช่าหรือการให้บริการพื้นที่ รวมถึงการนำทรัพย์สินของกองทรัสต์จัดหาประโยชน์ สำหรับกำหนดระยะเวลาตามสัญญา 3 ปี และแปรผันตามระยะเวลาของสัญญา
ส่วนที่ 3 ค่าธรรมเนียมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก	ไม่เกิน 5.00%	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่มีการได้มาหรือจำหน่ายไป

9. การเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้น

1. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ พร้อมกับหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ประกาศกำหนด
2. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำและจัดส่งงบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยให้เป็นไปตามรายละเอียดรายการและระยะเวลาดังต่อไปนี้
 - (1) งบการเงินรายไตรมาสที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานแล้ว ให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ ยกเว้นงบการเงินรายไตรมาสที่



- (2) งบการเงินประจำปีรอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้วให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 2 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี ทั้งนี้ ยกเว้นกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ เลือกที่จะส่งงบการเงินรายไตรมาส ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของไตรมาส ให้ระยะเวลาในการจัดส่งงบการเงินประจำปีรอบบัญชีขยายเป็น 3 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี
 - (3) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 3 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี
 - (4) รายงานประจำปีและหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปีให้ส่งสถานะต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่ช้ากว่าวันที่ส่งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ไม่เกิน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี
 - (5) ทั้งนี้ ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่สภาวิชาชีพบัญชีกำหนดสำหรับการทำธุรกรรมในแต่ละลักษณะ
3. กรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างในรอบระยะเวลา 6 เดือนนับแต่วันที่ลงทุนจนกว่าการก่อสร้างดังกล่าวจะแล้วเสร็จ และจัดส่งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 30 วันนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลา 6 เดือนดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเปิดเผยความคืบหน้าผ่านทางเว็บไซต์ (web site) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย เมื่อหน่วยลงทุนของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งความคืบหน้าข้างต้นต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยด้วย

10. การจัดประชุมผู้ถือหุ้น

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

1. การประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์
2. การประชุมวิสามัญคือ การประชุมคราวอื่นที่มีใช้การประชุมสามัญประจำปีซึ่งจะจัดให้มีขึ้นเมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้
 - (1) เมื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหุ้นทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - (2) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

- (3) ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิผู้จัดการกองทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

11. ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์สำหรับสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee) เป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,300,000 บาท



11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ฝ่ายตรวจสอบภายในทำหน้าที่ตรวจสอบและประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของฝ่ายงานต่างๆ ที่รับผิดชอบในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามขั้นตอนการปฏิบัติงานที่กำหนด โดยการตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในนี้เป็นไปตามแผนงานการตรวจสอบประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบ เนื่องจากฝ่ายตรวจสอบภายในเป็นฝ่ายงานที่มีความอิสระในการดำเนินงาน จึงรายงานผลการปฏิบัติงานโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบจากการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน ฝ่ายตรวจสอบภายในมีความเห็นว่าระบบการควบคุมภายในในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์มีความรัดกุมและเหมาะสม มีการมอบหมายบุคคลากรให้ปฏิบัติหน้าที่อย่างเพียงพอและแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบอย่างชัดเจน (Segregation of Duties) ทำให้สามารถปฏิบัติงานตามระบบการควบคุมภายในอย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทำให้สามารถควบคุมและติดตามการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างรัดกุมและเหมาะสม

12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

1. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ไว้ ดังต่อไปนี้

- 1) การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเป็นธุรกรรมที่มีรายการเข้าลักษณะดังนี้
 - 1.1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 1.2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - 1.3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - 1.4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - 1.5) ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- 2) การอนุมัติธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังนี้
 - 2.1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - 2.2) ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องนำเสนอเรื่องดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริหารบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติในลำดับถัดไป
 - 2.3) ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- 3) ในกรณีที่ธุรกรรมนั้นเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะขายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย
- 4) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีดังต่อไปนี้
 - 4.1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมที่เป็นไปตามข้อ 1) พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
 - 4.2) ทรัสต์ต้องเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วย



- 5) ในกรณีที่ได้มีการแสดงข้อมูลสำหรับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน การทำธุรกรรมดังกล่าวไม่ต้องได้รับการอนุมัติตามข้อ 2) และไม่ต้องผ่านกระบวนการขอความเห็นชอบตามข้อ 4)

2. รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

2.1 รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์

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

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ภายหลังการจัดตั้งกองทรัสต์ ทรัสต์ในนามของกองทรัสต์จะแต่งตั้ง บลจ.บัวหลวง เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
เหตุผลและความจำเป็นของรายการ	<ol style="list-style-type: none"> 1) บลจ.บัวหลวง เป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์และเป็นผู้ยื่นขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนครั้งแรก 2) บลจ.บัวหลวง เป็นบริษัทผู้ประกอบธุรกิจจัดการหลักทรัพย์ และเป็นบริษัทย่อยของ บมจ.ธนาคารกรุงเทพ บลจ.บัวหลวง มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทุนรวมประเภทอื่น และมีประสบการณ์ในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งมีบุคลากรที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจ ซึ่งจะช่วยให้สามารถสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของ บลจ.บัวหลวงในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้เป็นอย่างดี 3) กรรมการ ผู้บริหาร และบุคลากรของบลจ.บัวหลวงเป็นผู้มีประสบการณ์ และมีความรู้ความเข้าใจในธุรกิจตลาดทุนและการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างดี <p>บลจ.บัวหลวงจึงมีความเหมาะสมที่จะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์</p>



ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ภายหลังการจัดตั้งกองทรัสต์ ทรัสต์ในนามของกองทรัสต์จะแต่งตั้ง บลจ.บัวหลวง เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
ความสมเหตุสมผลของรายการ	<p>1) บลจ.บัวหลวง จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งแบ่งออกเป็น 3 ส่วน</p> <p>ส่วนที่ 1 : ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทรัสต์ ไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (TAV) ต่อปี</p> <p>ส่วนที่ 2 : ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none">• ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ของกองทรัสต์ ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของของรายได้จากการดำเนินงาน ต่อปี• ไม่เกิน 10.00% ของกำไรขั้นต้นจากอสังหาริมทรัพย์ หลังปรับปรุง ไม่เกิน 3 เดือนของรายได้ค่าเช่าพื้นที่ และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ สำหรับการเช่าทำสัญญาใหม่ หรือการต่ออายุสัญญาเดิมเพื่อการเช่าหรือการให้บริการพื้นที่ รวมถึงการนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ จัดหาประโยชน์ สำหรับกำหนดระยะเวลาตามสัญญา 3 (สาม) ปี และแปรผันตามระยะเวลาของสัญญา <p>ส่วนที่ 3 : ค่าธรรมเนียมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่มีการได้มาหรือจำหน่ายไป</p> <p>โดยโครงสร้างของค่าธรรมเนียมนี้เป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น</p>
	<p>2) บลจ.บัวหลวง ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกินอัตราที่ระบุ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายและแต่ละโครงการตามความเหมาะสม และ บลจ.บัวหลวง มีระบบการควบคุมและปฏิบัติงานที่ดี และผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เรียกเก็บ และรับผิดชอบปฏิบัติหน้าที่หรือหาผู้ปฏิบัติหน้าที่แทนในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่บางประการหรือทั้งหมดได้ นอกจากนี้ โดยโครงสร้างของค่าธรรมเนียมนี้เป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น</p>



2.2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์

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

ความสัมพันธ์	ธนาคารกรุงเทพ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยธนาคารกรุงเทพถือหุ้นทางตรงร้อยละ 75.00 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์
ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ธนาคารกรุงเทพ เป็นผู้ให้กองทรัสต์กู้ยืมเงิน เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนครั้งแรก และอาจให้บริการทางการเงินอื่นแก่กองทรัสต์ โดยการให้บริการจะเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไป เช่น บัญชีเงินฝาก บริการระบบบริหารเงินสด (Cash Management) เป็นต้น
ความสมเหตุสมผลของรายการ	กู้ยืมเงินของกองทรัสต์ เป็นไปตามทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) มีเงื่อนไขที่ไม่ด้อยกว่าข้อเสนอจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ และการให้บริการทางการเงินอื่นเป็นการให้บริการตามเงื่อนไขการทำธุรกิจทั่วไป

2.3 นโยบายในการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไว้ ดังต่อไปนี้

- 1) การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเป็นธุรกรรมที่มีรายการเข้าลักษณะดังนี้
 - 1.1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 1.2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - 1.3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - 1.4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - 1.5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- 2) การอนุมัติธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังนี้
 - 2.1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - 2.2) ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

- 2.3) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- 3) ในกรณีที่ธุรกรรมนั้นเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับโครงการนั้นด้วย
- 4) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีดังต่อไปนี้
 - 4.1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมที่เป็นไปตามข้อ 1) พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
 - 4.2) ทรัสต์ต้องเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย
- 5) ในกรณีที่ได้มีการแสดงข้อมูลสำหรับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน การทำธุรกรรมดังกล่าวไม่ต้องได้รับการอนุมัติตามข้อ 2) และไม่ต้องผ่านกระบวนการขอความเห็นชอบตามข้อ 4)



3. รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกับทรัสต์

3.1 รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์

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

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	บลจ.กรุงไทย จะทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์
เหตุผลและความจำเป็นของรายการ	<ol style="list-style-type: none"> 1) บลจ.กรุงไทย เป็นบริษัทผู้ประกอบธุรกิจจัดการหลักทรัพย์ บริษัทย่อยของ บมจ. ธนาคารกรุงไทย ซึ่งมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทุนรวมประเภทอื่น โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2560 บลจ.กรุงไทย เป็นผู้จัดการกองทุนของกองทุนรวมที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงาน 1 กอง คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์โกรท (CFTGF) ดังนั้น บลจ.กรุงไทย จึงมีบุคลากรที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจ ซึ่งจะช่วยให้สามารถดำเนินการธุรกิจในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ได้เป็นอย่างดี 2) กรรมการ ผู้บริหาร และบุคลากรของ บลจ.กรุงไทย เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ และมีความรู้ความเข้าใจในธุรกิจตลาดทุนและการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างดี <p>บลจ.กรุงไทย จึงมีความเหมาะสมที่จะเป็นทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์</p>
ความสมเหตุสมผลของรายการ	<ol style="list-style-type: none"> 1) ทรัสต์จะเป็นผู้ดูแลการจ่ายค่าธรรมเนียมการให้บริการต่างๆ ของกองทรัสต์ตามอัตราและเงื่อนไขที่ได้รับความเห็นชอบแล้วจากผู้จัดการกองทรัสต์ และไม่เกินอัตราที่ได้เปิดเผยไว้แล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน 2) ทรัสต์มีระบบการควบคุมกำกับดูแลที่ดี และเป็นไปตามที่เกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต.กำหนด 3) อัตราค่าธรรมเนียมของทรัสต์เป็นไปตามเงื่อนไขการค้าปกติ และเทียบเคียงได้กับอัตราค่าธรรมเนียมทรัสต์ของกองทรัสต์อื่นในตลาดที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน

3.2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ ได้แก่ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“บมจ. ธนาคารกรุงไทย”)

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

3.3 นโยบายในการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคตจะมีการดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) มีการเปิดเผยข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลของธุรกรรมที่จะเข้าทำและข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- 2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่เหมาะสมและเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 14 วัน
- 3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาคัดค้านที่ชัดเจน โดยเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วันเว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 3) ข้างต้น ในจำนวนที่เกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด ทรัสต์จะไม่กระทำหรือไม่ยินยอมให้มีธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ดังกล่าวข้างต้น

ในกรณีที่ได้มีการแสดงข้อมูลสำหรับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ไว้อย่างชัดเจนแล้วในเอกสารนี้ การทำธุรกรรมดังกล่าวถือได้ว่าได้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือผู้ลงทุนก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ของกองทรัสต์แล้ว



13. ข้อพิพาททางกฎหมาย

-ไม่มี

14. ข้อมูลสำคัญอื่น

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



15. ความรับผิดชอบต่อสังคม

1. นโยบายภาพรวม

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการบริหารกองทุนภายใต้การจัดการด้วยความเป็นธรรม นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ ยังมีนโยบายในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยจะไม่ยอมรับการคอร์รัปชันใด ๆ ทั้งสิ้น ซึ่งครอบคลุมถึงธุรกิจและรายการทั้งหมดในทุกประเทศและทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ไม่ว่าโดยการนำเสนอ การให้คำมั่นสัญญา การขอการเรียกร้อง การให้หรือรับสินบน หรือการกระทำผิดกรรมที่ส่อไปในทางคอร์รัปชัน และเพื่อให้เป็นไปตามหลักการดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้กำหนดนโยบายและแนวทางการปฏิบัติเพื่อให้บรรลุถึงหลักการดังกล่าวซึ่งครอบคลุม 5 ด้าน ดังนี้

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

โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดนโยบายการต่อต้านการคอร์รัปชันของบริษัทจัดการเพิ่มเติมได้ที่ www.bblam.co.th

2. การดำเนินงาน

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดขั้นตอนเพื่อต่อต้านการคอร์รัปชันอย่างละเอียด โดยผู้จัดการกองทรัสต์ จะสอบทานขั้นตอนการปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ 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

ฝ่ายกำกับกับการปฏิบัติงาน เป็นหน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบดูแลการปฏิบัติงานของหน่วยงานต่าง ๆ ให้เป็นไปตามนโยบายนี้ โดยได้รับมอบหมายให้ มีอำนาจหน้าที่ในการออกระเบียบและกำหนดวิธีปฏิบัติงาน รวมถึงแก้ไขเพิ่มเติมรายละเอียดต่าง ๆ เพื่อให้มีความเหมาะสมต่อการปฏิบัติงานของบริษัทจัดการเพื่อบรรลุหลักการที่ให้ไว้



บทลงโทษ

หากผู้บริหาร พนักงาน พนักงานทดลองงาน ลูกจ้างประจำ ลูกจ้างชั่วคราว ที่จะต้องปฏิบัติตามนโยบายนี้แล้วไม่กระทำตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะถือว่าการฝ่าฝืนข้อบังคับหรือคำสั่งอันชอบด้วยกฎหมายของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะลงโทษอย่างหนึ่งอย่างใดหรือหลายอย่าง และมีต้องเรียงลำดับ ดังต่อไปนี้

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

3. การอนุรักษ์พลังงาน

ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงให้ความสำคัญกับการอนุรักษ์และประหยัดพลังงาน โดยประสานกับทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้มีการติดตามวิเคราะห์สรุปผลการใช้พลังงาน เพื่อเป็นฐานข้อมูลที่ทำให้ทราบถึงการใช้พลังงานของกองทรัสต์ เพื่อที่จะนำไปสามารถวางแผนการใช้พลังงานได้ต่อไป รวมทั้งรณรงค์โครงการประหยัดน้ำภายในโครงการผ่านสื่อต่างๆ เป็นระยะ ในส่วนของการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมนั้น ทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังได้ดำเนินการติดตั้งเครื่องฉีดละอองน้ำบนดาดฟ้าอาคารเพื่อช่วยลดฝุ่นละอองในอากาศ รวมทั้งในปีที่ผ่านมาผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังได้จัดให้เริ่ม มีการเปลี่ยนชุดแสงสว่างจากหลอดฟลูออเรสเซนต์เป็นหลอดไฟ LED เพื่อช่วยประหยัดพลังงานภายในอาคารที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อมั่นว่าการทำดีผ่านกิจกรรมที่กล่าวมาทั้งหมดนี้จะเป็นพลังสำคัญที่ช่วยสร้างสรรค์สังคมไทยได้ แม้ว่าเราจะเป็นเพียงส่วนเล็กๆ ในสังคม แต่หากส่วนเล็กๆ จำนวนมาก พร้อมใจกันดำเนินกิจกรรมอันเป็นประโยชน์แล้ว พลังที่มีก็จะยิ่งใหญ่ทั้งสามารถพัฒนาสังคมไทยให้ดีขึ้นได้อย่างยั่งยืนต่อไป

16. ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่กองทรัสต์ลงทุน

1. ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่กองทรัสต์ลงทุน

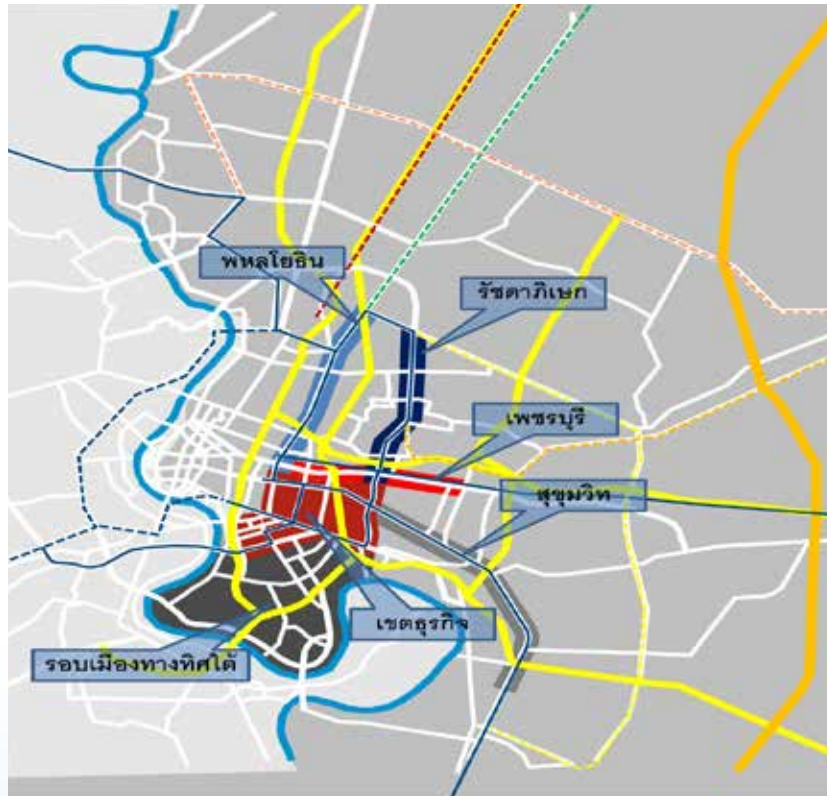
- ภาพรวมเศรษฐกิจไทยในปี พ.ศ. 2563 ตามประมาณการของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติคาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 1.5 – 2.5 ชะลอตัวลงจากปี พ.ศ. 2562 ที่มีการขยายตัวร้อยละ 2.4 ด้วยปัจจัยกระทบจากการระบาดของไวรัสโควิด-19 ปัญหาภัยแล้ง และความล่าช้าของการเบิกจ่ายงบประมาณ ทั้งนี้คาดว่าจะมูลค่าการส่งออกสินค้าจะขยายตัวร้อยละ 1.4 การบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมจะขยายตัวร้อยละ 3.5 และ 3.6 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 0.4-1.4 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 5.3 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP)
- ในการประชุมวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2563 คณะกรรมการนโยบายการเงินมีมติเป็นเอกฉันท์ให้ปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายจากร้อยละ 1.25 มาอยู่ที่ร้อยละ 1.00 ด้วยสาเหตุหลักจากการที่อัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศไทยในปี พ.ศ. 2563 ที่มีแนวโน้มขยายตัวต่ำกว่าประมาณการเดิมและต่ำกว่าระดับศักยภาพขึ้นมาก และจะติดตามพัฒนาการของการขยายตัวทางเศรษฐกิจ อัตราเงินเฟ้อ และเสถียรภาพระบบการเงิน รวมทั้งปัจจัยเสี่ยงต่างๆ เพื่อประกอบการดำเนินนโยบายการเงินในระยะต่อไป โดยพร้อมใช้เครื่องมือเชิงนโยบายอย่างเหมาะสม
- การลงทุนรวม คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.6 เติบโตจากร้อยละ 2.2 ในปี พ.ศ. 2562 ด้วยปัจจัยขับเคลื่อนหลักจากการลงทุนภาครัฐที่คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 4.8 เติบโตจากร้อยละ 0.2 ในปี พ.ศ. 2562 ในขณะที่การลงทุนภาคเอกชนคาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.2 ปรับตัวดีขึ้นอย่างช้าๆ จากร้อยละ 2.8 ในปี พ.ศ. 2562 โดยการขยายตัวของการลงทุนภาคเอกชนในช่วงที่เหลือของปี ยังมีปัจจัยสนับสนุนจาก ความคืบหน้าโครงการลงทุนภาครัฐ การผ่อนคลายหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และการดำเนินมาตรการกระตุ้นการลงทุนเพิ่มเติมของภาครัฐ
- การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคและบริโภคภาคเอกชนในปี พ.ศ. 2563 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.5 ชะลอตัวจากร้อยละ 4.5 ในปี พ.ศ. 2562 ตามแนวโน้มรายได้ในภาคการท่องเที่ยวที่ได้รับผลกระทบจากไวรัสโควิด-19 และฐานรายได้ในภาคเกษตรที่ได้รับผลกระทบภัยแล้ง รวมทั้งแนวโน้มการลดลงของการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวในต่างประเทศ โดยเฉพาะในช่วงครึ่งปีแรกที่นักท่องเที่ยวชาวไทยยังคงระมัดระวังสถานการณ์การระบาดของไวรัสโควิด-19 ในขณะที่คาดว่าจะการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคภาครัฐบาลคาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.6 เติบโตจากการขยายตัวในปี พ.ศ. 2562

2. ภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ส่วนพาณิชย์กรรมประเภทอาคารสำนักงาน

ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครในช่วงหลายปีที่ผ่านมาได้มีการเปลี่ยนแปลงค่อนข้างมาก โดยเฉพาะในเรื่องของอุปทานที่มีอาคารสำนักงานสร้างเสร็จและเปิดให้บริการใหม่หลายอาคารในช่วงหลายปีที่ผ่านมา โดยเฉพาะช่วง 3 – 4 ปีที่ผ่านมา และพื้นที่ที่มีอาคารสำนักงานเปิดให้บริการมากที่สุดยังคงเป็นพื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าและรถไฟใต้ดิน เช่น ถนนสุขุมวิท รัชดาภิเษก พระราม 4 พหลโยธิน เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีอาคารสำนักงานที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้างอีกหลายอาคาร ซึ่งเป็นสิ่งที่ผู้ประกอบการที่ต้องการพัฒนาอาคารสำนักงานในปี พ.ศ.2563 และหลังจากนี้ต้องให้ความสนใจ



2.1 ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานกรุงเทพมหานคร

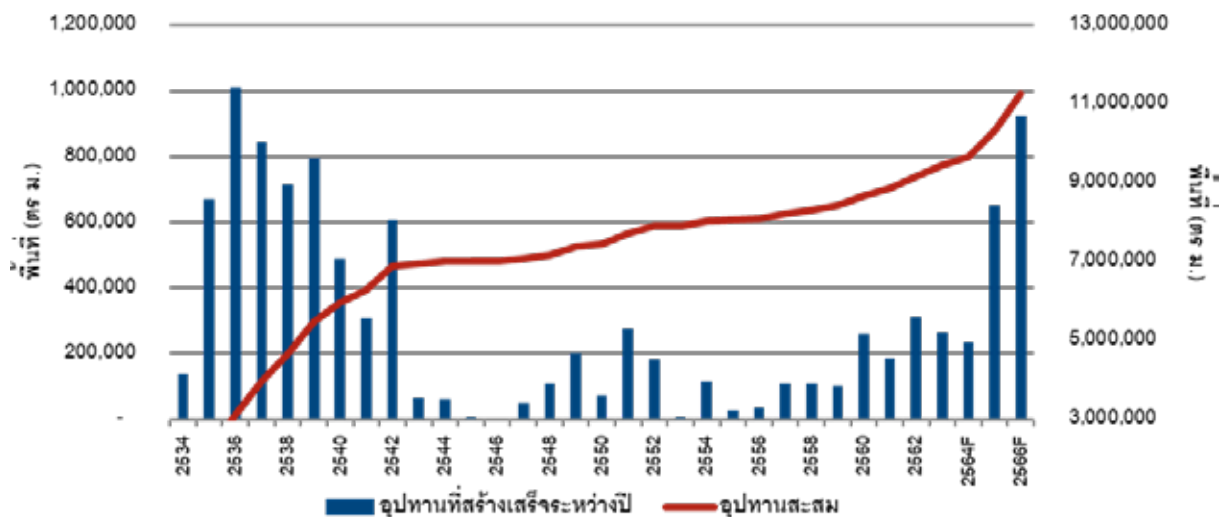


อาคารสำนักงานส่วนใหญ่ในกรุงเทพมหานครจะอยู่ในพื้นที่เขตธุรกิจและพื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า / รถไฟใต้ดิน รวมไปถึงพื้นที่ที่อยู่ไม่ไกลจากพื้นที่เขตธุรกิจ เช่น พื้นที่ตามแนวถนนเพชรบุรี ถนนพระรามที่ 3 พหลโยธิน รatchabek และถนนนราธิวาสราชนครินทร์ โดยพื้นที่ทั้งหมดในพื้นที่ด้านบนมีพื้นที่รวมประมาณ 7,783,675 ตารางเมตรหรือคิดเป็น 85% ของพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร พื้นที่ตามแนวถนนรัชดาภิเษกและพหลโยธินเป็นพื้นที่ใหม่ที่มีอาคารสำนักงานเปิดให้บริการใหม่มากขึ้นในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมา แต่อาคารสำนักงานที่จะเปิดให้บริการในอนาคตจะอยู่ในพื้นที่เขตธุรกิจ ("CBD") มากขึ้นและมากกว่าพื้นที่อื่นๆ แบบชัดเจน



3. อุปทาน

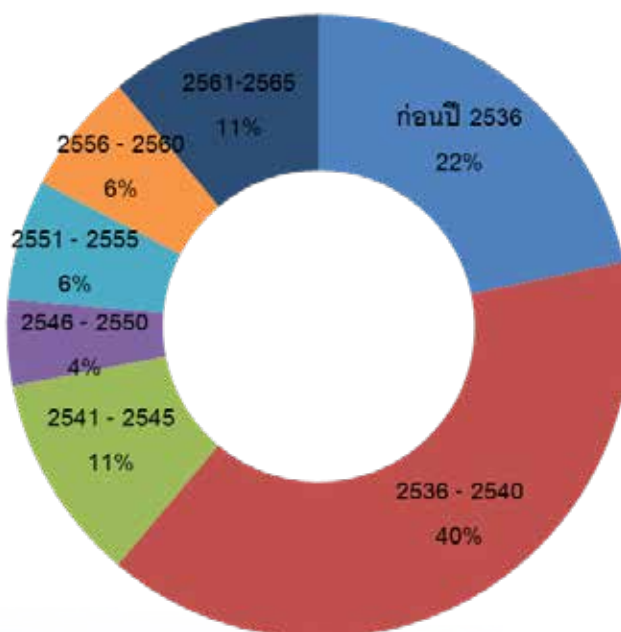
พื้นที่อาคารสำนักงานเปิดบริการใหม่และพื้นที่อาคารสำนักงานสะสมในกรุงเทพมหานคร ณ สิ้นปี พ.ศ.2562



ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครมีการขยายตัวมาต่อเนื่องในช่วง 10 - 20 ปีที่ผ่านมา โดยเฉพาะในช่วงตั้งแต่ปี พ.ศ.2557 เป็นต้นมา ที่มีพื้นที่อาคารสำนักงานเปิดให้บริการใหม่ปีละไม่ต่ำกว่า 100,000 ตารางเมตร จนพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้นไปถึงประมาณ 9,172,510 ตารางเมตร ณ สิ้นปี พ.ศ.2562 และยังมีพื้นที่อาคารสำนักงานอีกไม่น้อยที่มีกำหนดแล้วเสร็จและเปิดให้บริการในอีก 4 - 5 ปีข้างหน้า ดังนั้น ในด้านอุปทานแล้วตลาดอาคารสำนักงานจะมีการขยายตัวต่อเนื่องต่อไปอีกหลายปีในอนาคตและเป็นเรื่องที่น่ากังวลใจเช่นกัน เพราะอุปสงค์หรือความต้องการอาจจะมีไม่สอดคล้องกับอุปทานที่กำลังจะเข้าสู่ตลาดซึ่งต้องดูปัจจัยหลายๆ อย่างในอนาคตประกอบ

พื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครเปิดให้บริการมากมายในช่วงก่อนปี พ.ศ.2540 หรือก่อนประเทศไทยเข้าสู่ภาวะวิกฤตเศรษฐกิจในปี พ.ศ.2540 ซึ่งหลังจากนั้นก็มีการอาคารสำนักงานเปิดให้บริการใหม่ลดลงต่อเนื่อง และไม่เคยมีปีใดอีกเลยที่กรุงเทพมหานครมีพื้นที่อาคารสำนักงานเปิดให้บริการใหม่เทียบเท่ากับช่วงก่อนปี พ.ศ.2540 อีกเลย แต่ในอนาคตในช่วงประมาณปี พ.ศ.2566 เป็นปีแรกที่จะมีอาคารสำนักงานสร้างเสร็จเปิดให้บริการมากถึงประมาณ 924,000 ตารางเมตรมากที่สุดในรอบ 20 กว่าปีที่ผ่านมา

พื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครแยกตามปีที่เปิดให้บริการ

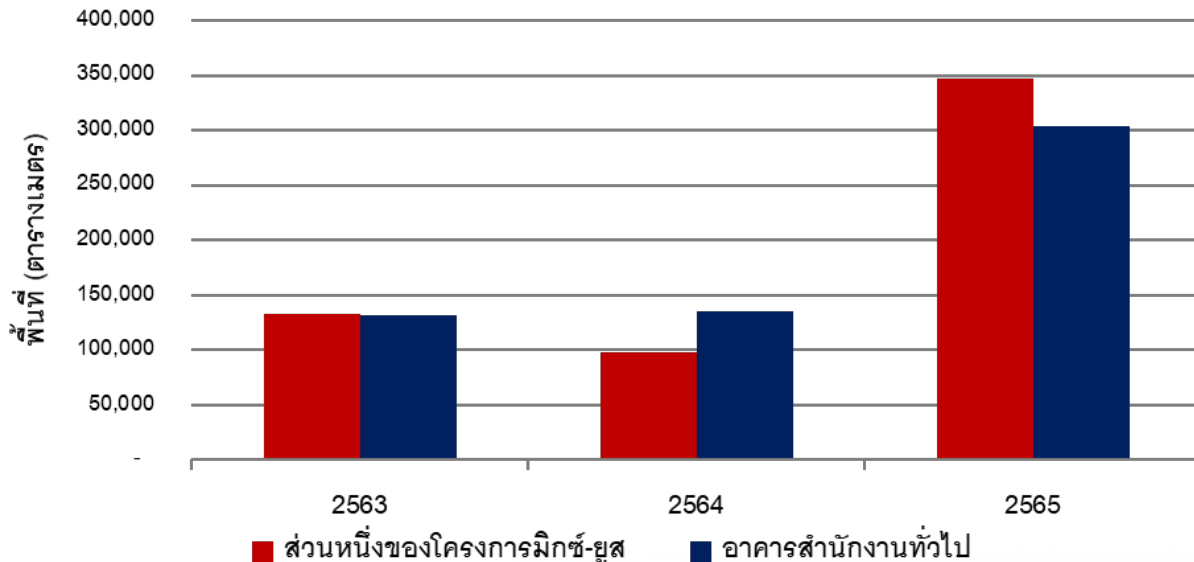


ช่วงก่อนปี พ.ศ.2540 เป็นช่วงที่เศรษฐกิจประเทศไทยอยู่ในช่วงขยายตัวและเปลี่ยนผ่านเข้าสู่ธุรกิจรูปแบบใหม่ๆ จึงเป็นช่วงเวลาที่อาคารสำนักงานเปิดให้บริการมีมากมาย อาคารสำนักงานกว่า 62% ของกรุงเทพมหานครในปัจจุบันล้วนเปิดให้บริการในช่วงก่อนปี พ.ศ.2540 และเมื่อเกิดวิกฤตเศรษฐกิจในปี พ.ศ.2540 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อยู่ในช่วงชะลอตัวอย่างรุนแรงรวมไปถึงอาคารสำนักงานซึ่งขยายตัวตามภาวะเศรษฐกิจ อาคารสำนักงานที่เปิดให้บริการใหม่ในช่วง 10 ปี (พ.ศ. 2541 - 2550) หลังจากเกิดวิกฤตเศรษฐกิจมีเพียง 15% ของพื้นที่อาคารสำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร ณ ปัจจุบัน และยังไม่มีความชัดเจนว่าจะมีอาคารสำนักงานเปิดให้บริการมากมายเหมือนช่วง 3 - 4 ปีก่อนเกิดวิกฤตเศรษฐกิจ

อาคารสำนักงานที่เปิดให้บริการในช่วงปี พ.ศ.2561 เป็นต้นมามีหลายอาคารที่เป็นส่วนหนึ่งของโครงการมิกซ์-ยูสขนาดใหญ่ในกรุงเทพมหานคร และที่น่าสนใจคือตั้งแต่ปี พ.ศ.2563 เป็นต้นไป มีอาคารสำนักงานที่เป็นส่วนหนึ่งของโครงการมิกซ์-ยูสขนาดใหญ่เปิดให้บริการต่อเนื่องไปจนถึงปี พ.ศ.2565



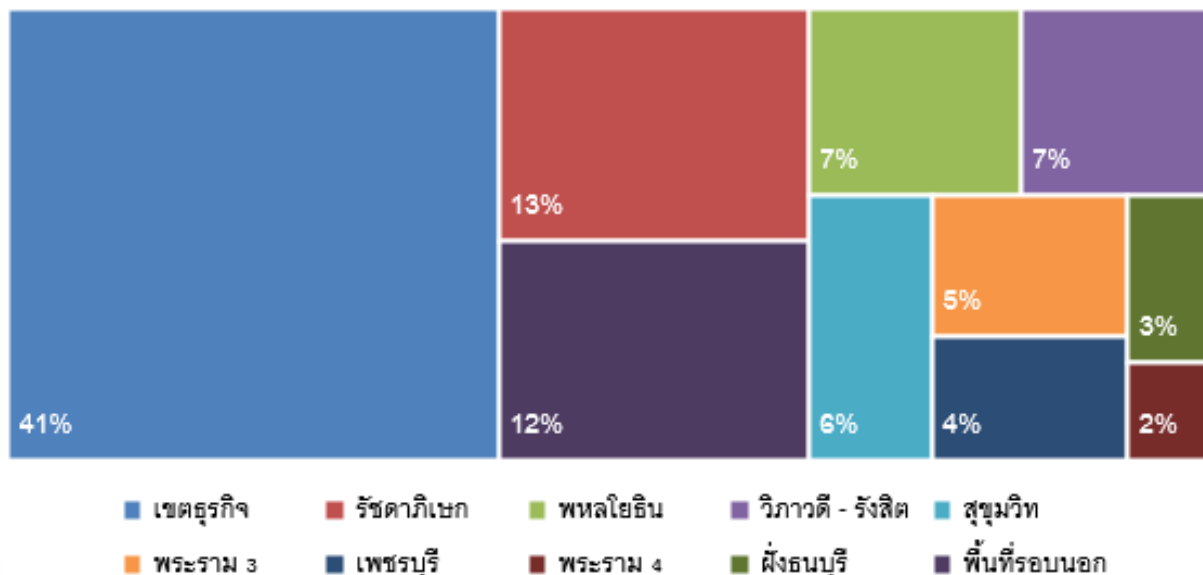
อาคารสำนักงานที่กำลังก่อสร้างในปัจจุบันแยกตามปีที่คาดว่าจะสร้างเสร็จและรูปแบบโครงการ



อาคารสำนักงานที่มีกำหนดเปิดให้บริการตั้งแต่ปีพ.ศ.2563- 2565 พื้นที่รวมกันทั้งหมดประมาณ 578,000 ตารางเมตร หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณ 50% ของพื้นที่อาคารสำนักงานทั้งหมดที่กำลังก่อสร้างอยู่ในปัจจุบันเป็นส่วนหนึ่งของโครงการมิกซ์-ยูสขนาดใหญ่ และเกือบทั้งหมดอยู่บนที่ดินเช่าจากหน่วยงานราชการในพื้นที่เขตธุรกิจ แต่ถ้าโครงการขนาดใหญ่ที่พัฒนาบนที่ดินของรัฐบาลหรือหน่วยงานราชการในพื้นที่อื่น ๆ รอบกรุงเทพมหานครเริ่มมีความชัดเจน ก็เป็นไปได้ที่พื้นที่อื่น ๆ จะมีพื้นที่อาคารสำนักงานเพิ่มมากขึ้นเมื่อเทียบกับปัจจุบัน

อาคารสำนักงานส่วนใหญ่ที่เปิดให้บริการในช่วงก่อนปี พ.ศ.2545 จะอยู่ในพื้นที่ CBD มากกว่าพื้นที่อื่น เนื่องจากราคาที่ดินในพื้นที่ CBD ในช่วงเวลานั้นยังไม่ได้สูงเกินไป ผู้ประกอบการยังสามารถซื้อที่ดินมาพัฒนาอาคารสำนักงานได้ แต่ในปัจจุบันนั้นทำได้ยากขึ้นเพราะราคาที่ดินที่สูงขึ้นไปมากกว่า 1.5 ล้านบาทต่อตารางวาแบบในปัจจุบันเป็นอุปสรรคสำคัญในการพัฒนาอาคารสำนักงานที่มีผลตอบแทนต่ำไม่เหมาะกับที่ดินที่มีราคาสูงต่างจากโครงการคอนโดมิเนียมที่ยังสามารถพัฒนาบนที่ดินที่มีราคาสูงได้ ช่วงหลายปีที่ผ่านมาจึงเห็นโครงการคอนโดมิเนียมจำนวนมากเปิดขายในพื้นที่ CBD หรือในพื้นที่ที่ไม่ไกลจากสถานีรถไฟฟ้าแบบที่เห็นกัน

พื้นที่อาคารสำนักงานสะสมแยกตามพื้นที่ ณ สิ้นปี พ.ศ.2562



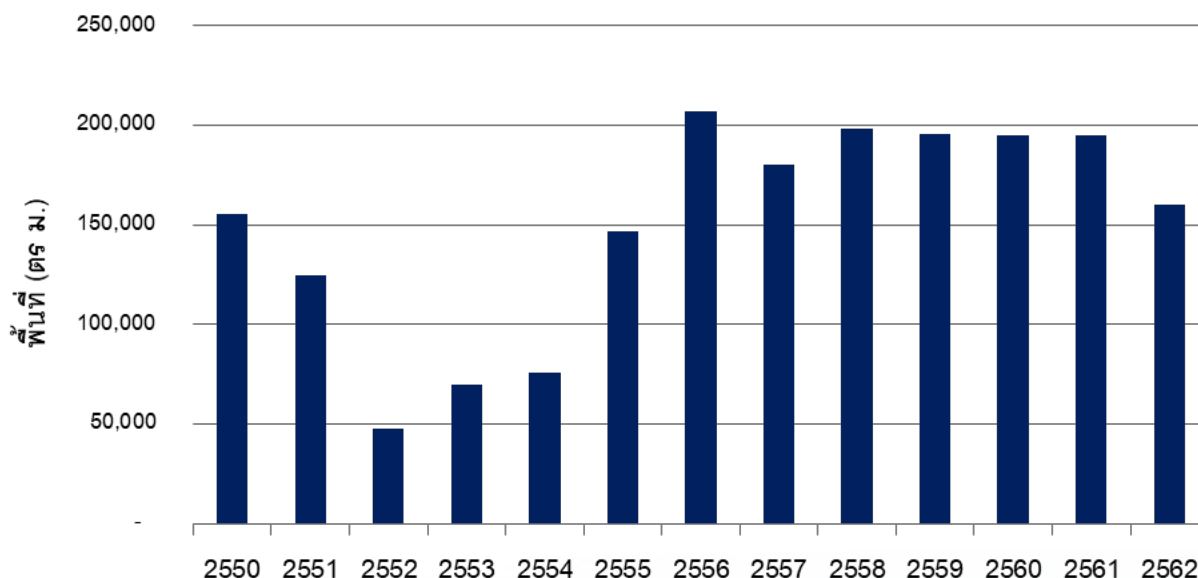
พื้นที่อาคารสำนักงานในพื้นที่เขตธุรกิจมีสัดส่วนประมาณ 41% ของพื้นที่อาคารสำนักงานรวมในกรุงเทพมหานครที่มีอยู่ประมาณ 9,172,510 ตารางเมตร (ณ สิ้นปี พ.ศ.2562) และคงเป็นพื้นที่ที่มีพื้นที่อาคารสำนักงานรวมมากที่สุดต่อไปอีกนาน เพราะพื้นที่อื่นๆ ยังไม่มีพื้นที่ใดที่มีศักยภาพเพียงพอในการเป็นพื้นที่เขตธุรกิจหรือ CBD เทียบเท่ากับพื้นที่ CBD ในปัจจุบัน นอกจากนี้ในอนาคตยังมีโครงการมิกซ์-ยูสขนาดใหญ่อีกหลายโครงการที่มีอาคารสำนักงานเป็นส่วนหนึ่งของโครงการอยู่ในพื้นที่เขตธุรกิจ แต่สัดส่วนของพื้นที่อาคารสำนักงานในอนาคตของพื้นที่เขตธุรกิจอาจจะเปลี่ยนแปลงไป เนื่องจากมีพื้นที่อื่นๆ ที่มีพื้นที่อาคารสำนักงานเพิ่มขึ้น โดยส่วนหนึ่งมาจากโครงการขนาดใหญ่บนที่ดินของหน่วยงานราชการมีการพัฒนาเป็นรูปธรรมแบบชัดเจน เช่น ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยที่มักกะสัน ที่ดินของการท่าเรือแห่งประเทศไทยที่คลองเตย เป็นต้น

แม้ว่าในช่วงหลายปีที่ผ่านมาจะมีอาคารสำนักงานหลายอาคารเปิดให้บริการในพื้นที่อื่นๆ ที่อยู่รอบนอกกรุงเทพมหานคร เช่น พื้นที่ตามแนวถนนบางนา - ตราด ฝั่งธนบุรี หรือพื้นที่แถบชานเมือง แต่พื้นที่อาคารสำนักงานในพื้นที่เหล่านี้ยังคงมีไม่มากเมื่อเทียบกับพื้นที่ที่อยู่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าทั้งในปัจจุบันและเส้นทางที่กำลังก่อสร้าง รวมไปถึงเส้นทางที่จะพัฒนาในอนาคต



4. อุปสงค์

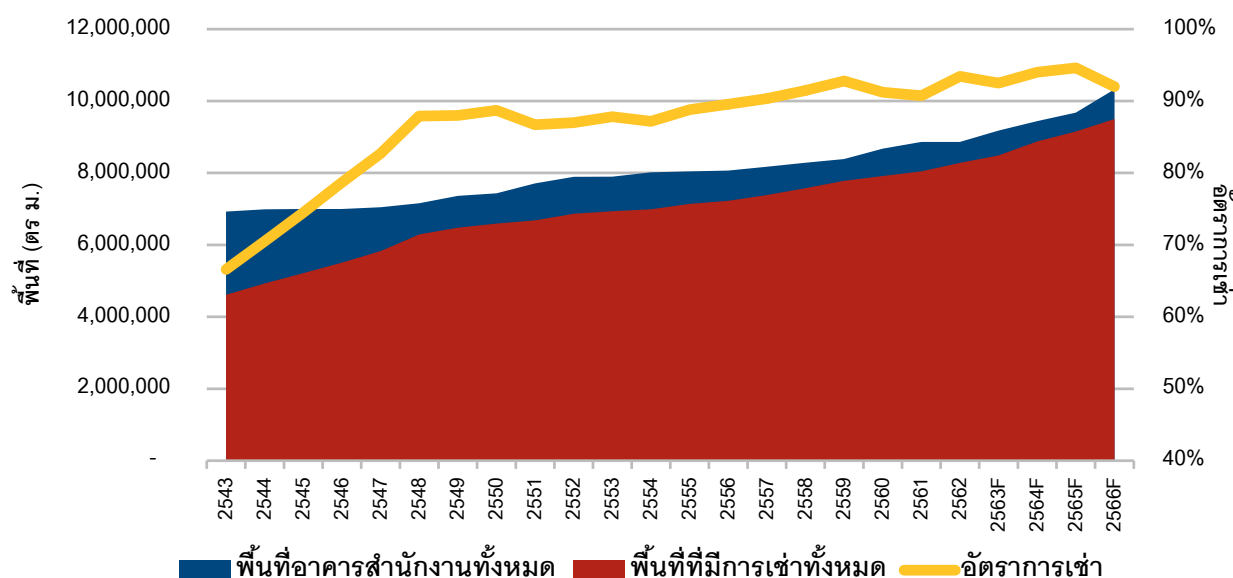
พื้นที่อาคารสำนักงานที่มีการเช่าใหม่ในกรุงเทพมหานครรายปี



แม้ว่าจะมีอาคารสำนักงานใหม่เปิดให้บริการต่อเนื่องมาโดยตลอดในช่วงหลายปีที่ผ่านมา แต่ความต้องการพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานครก็ปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่องเช่นกัน โดยพื้นที่อาคารสำนักงานที่มีการเช่าใหม่ในปี พ.ศ.2562 มีประมาณ 160,000 ตารางเมตรลดน้อยลงเมื่อเทียบกับ 6 ปีก่อนหน้านี้ เพราะปัจจัยลบหลายอย่างที่มีผลต่อการขยายตัวพื้นที่อาคารสำนักงานเช่าใหม่ในกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะในเรื่องของเศรษฐกิจในประเทศ และภาวะเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัวลงเนื่องจากสงครามการค้า และการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ที่มีผลต่อการขยายตัวของธุรกิจการค้าและการลงทุนระหว่างประเทศ

ปี พ.ศ.2563 เป็นอีกปีที่พื้นที่อาคารสำนักงานเช่าใหม่อาจจะมีการขยายตัวไม่มากเมื่อเทียบกับช่วงหลายปีที่ผ่านมา เนื่องจากช่วงต้นปี พ.ศ.2563 การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 มีผลให้ธุรกิจในประเทศจีนต้องหยุดชะงัก รวมไปถึงธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับประเทศจีนก็จำเป็นต้องชะลอตัวลงตามไปด้วย เนื่องจากรัฐบาลจีนขยายเวลาหยุดช่วงตรุษจีนออกไป อีกทั้งในพื้นที่ที่มีการแพร่ระบาดยังมีการให้หยุดงานหรือห้ามออกจากบ้านไปทำงาน ดังนั้น การขยายตัวทางธุรกิจทุกรูปแบบจึงชะงักไปด้วย

พื้นที่อาคารสำนักงานที่มีการเช่าทั้งหมดในกรุงเทพมหานครและแนวโน้มในอนาคต



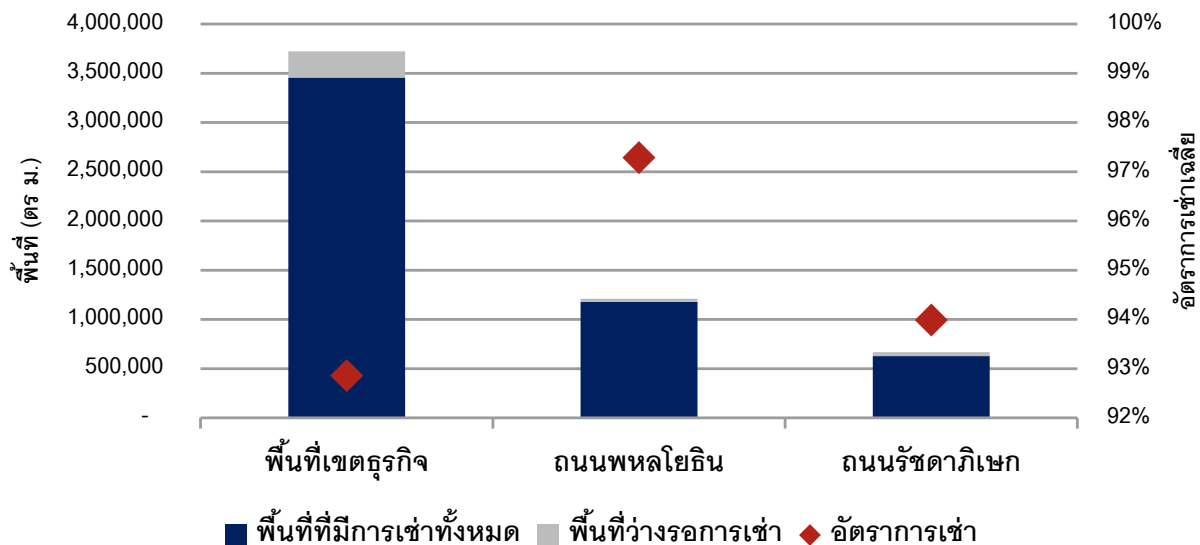
หมายเหตุ: F = พื้นที่อาคารสำนักงานที่คาดว่าจะแล้วเสร็จในอนาคต

อัตราเช่าเฉลี่ยของพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร ณ สิ้นปี พ.ศ.2562 อยู่ที่ประมาณ 93% มีการปรับเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อยเท่านั้นเมื่อเทียบกับปี พ.ศ.2561 แต่เป็นการปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่องมาโดยตลอดอาจจะมีลดลงบ้างในบางปีแต่ในภาพรวมแล้วปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง การปรับลดลงในบางปีเพราะมีอาคารสำนักงานใหม่ๆ เปิดให้บริการใหม่แต่อาคารสำนักงานส่วนใหญ่จะมีการเปิดให้ผู้เช่าเข้าไปจับจองพื้นที่อาคารสำนักงานก่อนที่อาคารสำนักงานจะสร้างเสร็จ และอาคารสำนักงานใหม่ส่วนใหญ่มีผู้เช่าเกือบเต็ม 100% ก่อนที่อาคารสำนักงานจะสร้างเสร็จ ดังนั้น อัตราเช่าของอาคารสำนักงานโดยทั่วไปจึงเปลี่ยนแปลงไม่มากนักมีลดลงบ้าง แต่ในปีต่อไปก็กลับมาอยู่ในทิศทางขาขึ้นอีกครั้ง

บริษัทจำนวนไม่น้อยที่ก่อนหน้านี้ติดปัญหาเรื่องของการขยายพื้นที่สำนักงานเช่าของตนเองไม่ได้ เพราะอาคารที่พวกเขาเช่าอยู่ในปัจจุบันไม่มีพื้นที่เพียงพอหรือมีพื้นที่ว่างที่อยู่คนละชั้นไม่ตรงกับความต้องการของพวกเขาที่ต้องชั้นเดียวกันหรือชั้นที่ติดกัน ดังนั้น เมื่อมีอาคารสำนักงานที่มีแผนเปิดให้บริการในอีก 2-3 ปีข้างหน้าและเปิดให้เข้าไปจับจองพื้นที่เช่าได้จึงได้รับความสนใจจากบริษัทกลุ่มนี้ทันที และอัตราเช่าของพื้นที่อาคารสำนักงานในอาคารที่กำลังก่อสร้างจึงสูงหรือมีอัตราเช่า 100% ก่อนที่อาคารจะสร้างเสร็จ เนื่องจากการเข้าไปเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานตั้งแต่ช่วงการก่อสร้างนั้นมีความสะดวกในเรื่องการเข้าตกแต่งพื้นที่ หรือการขนย้ายอุปกรณ์สำนักงานต่างๆ แม้ว่าบางบริษัทอาจจะมีการย้ายออกจากพื้นที่เขตธุรกิจหรือ CBD ไปยังพื้นที่อื่นแต่ยังคงอยู่ในแนวเส้นทางรถไฟฟ้าหรือรถไฟใต้ดิน เช่น พื้นที่ตามแนวถนนพหลโยธิน รัชดาภิเษก หรือสุขุมวิทตอนปลาย เป็นต้น



อัตราการใช้เฉลี่ยของพื้นที่อาคารสำนักงานใน 3 พื้นที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร ณ สิ้นปี พ.ศ.2562



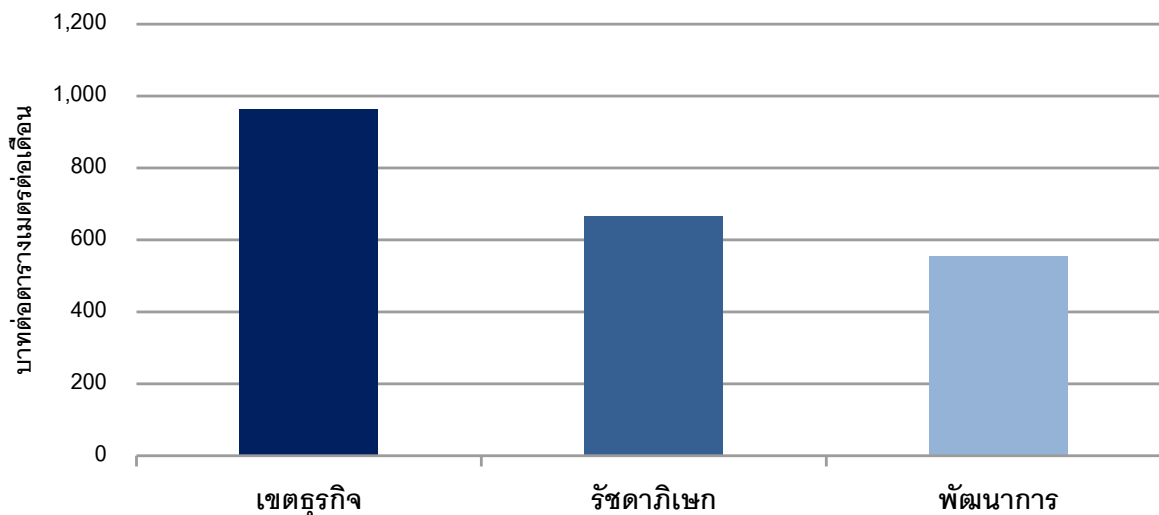
พื้นที่สำคัญของกรุงเทพมหานครในเรื่องของตลาดอาคารสำนักงานนั้นคือ พื้นที่เขตธุรกิจ พื้นที่ตามแนวถนนรัชดาภิเษก และพื้นที่ตามแนวถนนพหลโยธิน ทั้ง 3 พื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่สำคัญของตลาดอาคารสำนักงาน เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีพื้นที่อาคารสำนักงานรวมกันประมาณ 61% ของพื้นที่อาคารสำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร ดังนั้นการพิจารณาอัตราการใช้ในทั้ง 3 พื้นที่จึงสามารถเห็นแนวโน้มในด้านอุปสงค์ของพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครได้ในระดับหนึ่ง อีกทั้งทั้ง 3 พื้นที่ดังกล่าว ยังเป็นพื้นที่ที่มีอาคารสำนักงานที่กำลังก่อสร้างอยู่มากที่สุด รวมไปถึงเป็นพื้นที่ที่มีค่าเช่าเฉลี่ยสูงที่สุดอีกด้วย

พื้นที่เขตธุรกิจหรือ CBD เป็นพื้นที่ที่ได้รับความสนใจจากบริษัทต่าง ๆ อยู่แล้ว โดยเฉพาะบริษัทขนาดใหญ่ที่มีชื่อเสียงระดับโลก โดยในพื้นที่นี้ไม่ได้มีแต่อาคารสำนักงานเกรด A เท่านั้นยังคงมีอาคารเกรดรองลงไปอยู่อีกมากมาย ซึ่งค่าเช่าต่ำกว่าอาคารเกรด A ไม่น้อยกว่า 15 – 20% ดังนั้น ผู้เช่าจำนวนไม่น้อยเลือกที่จะเช่าอยู่ในอาคารเกรด B ที่มีค่าเช่าต่ำกว่าแต่อยู่ในพื้นที่เขตธุรกิจ ไม่ไกลจากสถานีรถไฟฟ้า การเดินทางโดยรถยนต์ก็สะดวกเช่นกัน

เมื่อราคาที่ดินในพื้นที่ CBD สูงขึ้นการพัฒนาอาคารสำนักงานในพื้นที่นี้เป็นจึงเป็นเรื่องที่ไม่เหมาะสม เพราะผลตอบแทนที่ได้อาจจะไม่คุ้มค่าการลงทุน พื้นที่ตามแนวถนนรัชดาภิเษกที่อยู่ในแนวเส้นทางรถไฟฟ้าใต้ดินอีกทั้งอยู่ในพื้นที่ทางตอนเหนือของ CBD ปัจจุบันจึงเป็นทางเลือกที่น่าสนใจ ที่ดินหลายแปลงของผู้ประกอบการรายใหญ่บางรายจึงมีการพัฒนาเป็นอาคารสำนักงานอีกทั้งที่ดินบางแปลงมีการซื้อขายเพื่อนำมาพัฒนาเป็นอาคารสำนักงาน พื้นที่นี้จึงเป็น 1 ในทำเลมีอาคารสำนักงานเกิดขึ้นใหม่ในลำดับต้น ๆ ของกรุงเทพมหานคร พื้นที่ตามแนวถนนพหลโยธินเป็นอีกทำเลที่เริ่มมีอาคารสำนักงานใหม่เกิดขึ้นแม้ว่าจะไม่มากเทียบเท่ากับพื้นที่ตามแนวถนนรัชดาภิเษก แต่ก็มีแนวโน้มมากกว่าในอดีต ด้วยปัจจัยหลายอย่าง เช่น สถานีกลางบางซื่อที่มีโซนพาณิชยกรรมภายในโครงการ โครงการมิกซ์-ยูสบางโครงการของเอกชนในพื้นที่ไม่ไกลจากสถานีกลางบางซื่อ เป็นต้น นอกจากนี้ที่ดินหลายแปลงของการรถไฟแห่งประเทศไทย และการท่าเรือแห่งประเทศไทยก็มีความเป็นไปได้ที่จะมีการพัฒนาเป็นโครงการพาณิชยกรรมขนาดใหญ่ในอนาคต

5. ค่าเช่าใน 3 ทำเล (CBD, รัชดาภิเษก, พัฒนาการ)

ค่าเช่าเฉลี่ยใน 3 พื้นที่ที่ทำการสำรวจ ณ สิ้นปี พ.ศ.2562



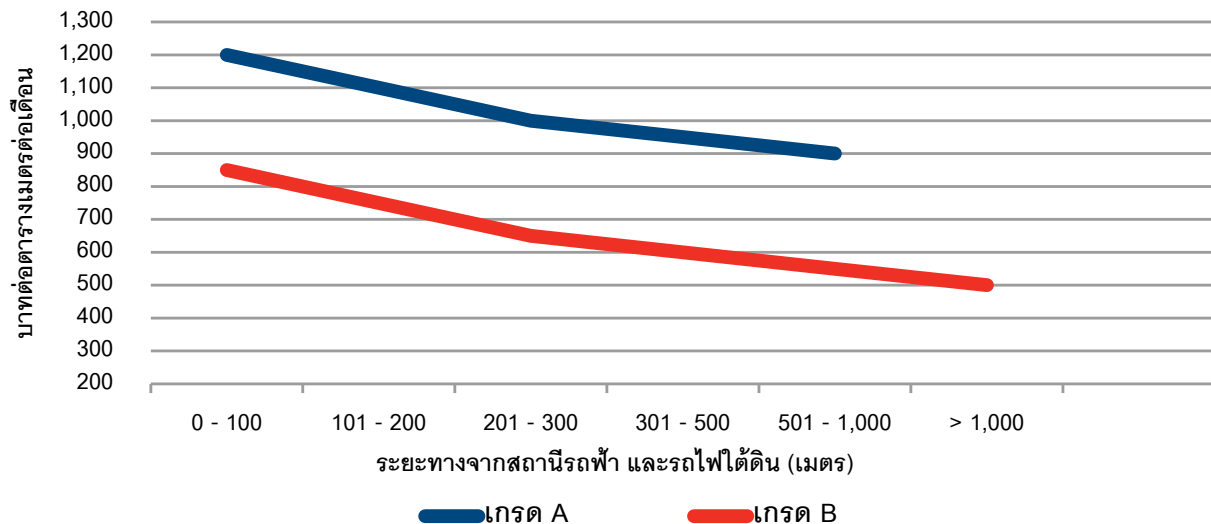
ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานใน 3 พื้นที่ที่ทำการสำรวจนั้นมีความแตกต่างกันชัดเจน โดยพื้นที่เขตธุรกิจมีค่าเช่าสูงที่สุด โดยค่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 965 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน แม้ว่าจะมีอาคารสำนักงานเกรด A หลายอาคารที่มีค่าเช่าสูงโดยบางอาคารมีการเรียกค่าเช่าขึ้นไปถึง 1,200 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนหรือมากกว่านี้ แต่ก็มีอาคารเกรดรองลงไปอีกไม่น้อยเช่นกันในพื้นที่นี้ ทั้งอาคารสำนักงานเกรด B หรืออาคารที่มีเกรดต่ำกว่านี้ ซึ่งสัดส่วนหรือพื้นที่อาคารสำนักงานของอาคารเกรดรองเหล่านี้ก็ไม่น้อยเช่นกัน ค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในพื้นที่เขตธุรกิจ จึงไม่ได้สูงเกินกว่า 1,000 บาทต่อตารางเมตร

ค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในพื้นที่ตามแนวถนนรัชดาภิเษกเองก็เช่นกันที่อาจจะไม่ได้สูงเกินแบบที่อาคารเกรด A ใหม่ ๆ เรียกเก็บกัน โดยอาคารเกรด A ที่เพิ่งเปิดให้บริการในช่วง 2 - 3 ปีที่ผ่านมาอาจจะเรียกค่าเช่ามากถึง 850 - 900 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนแต่ก็มีเพียง 1 - 2 อาคารเท่านั้น อีกทั้งยังมีอาคารที่สร้างเสร็จมามากกว่า 10 ปีแล้วอยู่ในพื้นที่อีกหลายอาคาร และเป็นอาคารสำนักงานเกรดรองลงไปทั้งหมด ดังนั้น ค่าเช่าเฉลี่ยในพื้นที่นี้จึงอยู่ที่ประมาณ 665 บาทต่อตารางเมตร แม้ว่าอาคารสำนักงานเกรด A หลายอาคารจะมีค่าเช่ามากกว่า 900 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนก็ตาม

ถนนพัฒนาการไม่ใช่พื้นที่หลักสำหรับตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครอีกทั้งเป็นพื้นที่ที่อยู่ไกลจากพื้นที่เขตธุรกิจ ไม่มีเส้นทางรถไฟฟ้าหรือรถไฟใต้ดิน ซึ่งค่าเช่าของอาคารสำนักงานในพื้นที่นี้ต่ำกว่าพื้นที่อื่น ๆ ชัดเจน อีกทั้งมีอาคารสำนักงานเพียงไม่กี่อาคารเท่านั้นในพื้นที่นี้ ค่าเช่าเฉลี่ยในพื้นที่อยู่ที่ประมาณ 555 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งเป็นค่าเช่าที่ใกล้เคียงกับพื้นที่รอบนอกกรุงเทพมหานครอื่นๆ



ค่าเช่าอาคารสำนักงานตามระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า

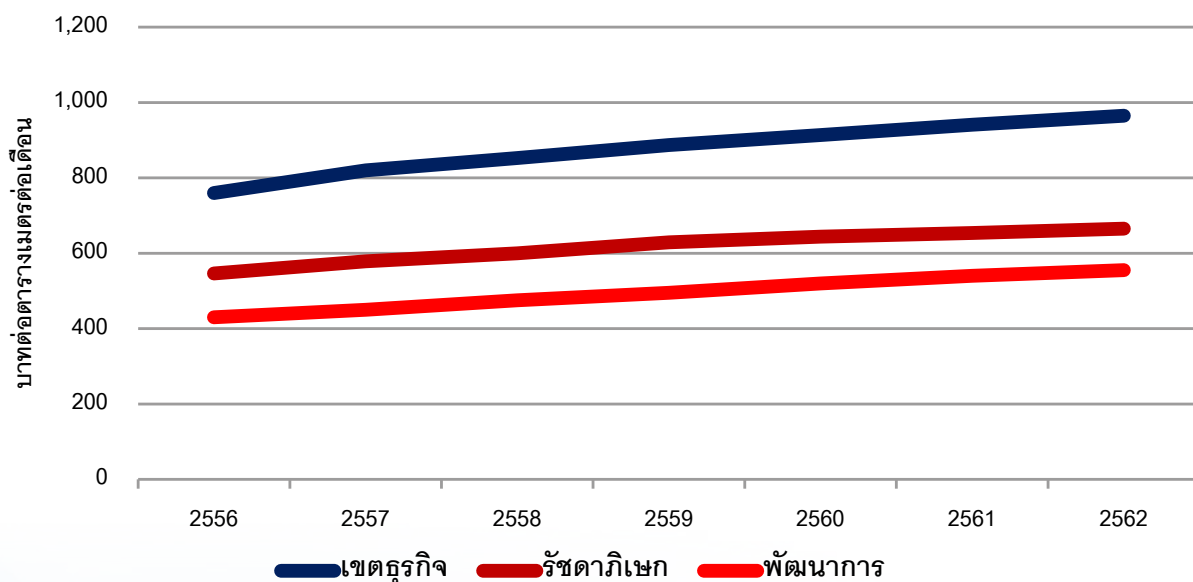


ปัจจัยอีกอย่างที่มีผลต่อค่าเช่าอาคารสำนักงานในปัจจุบันคือ ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า/ใต้ดิน อาคารสำนักงานที่อยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า/ใต้ดินจะมีค่าเช่าสูงกว่าอาคารที่ไกลออกไป อีกทั้งอาคารสำนักงานที่อยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้า / ใต้ดินไม่ว่าจะเป็นอาคารเก่าหรือใหม่จะสามารถเรียกค่าเช่าได้สูงกว่าอาคารที่ไกลออกไป นอกจากนี้เจ้าของอาคารสำนักงานหลายอาคารที่อยู่ไม่ไกลจากสถานีรถไฟฟ้าจะมีการปรับปรุงระบบภายในอาคารรวมไปถึงการตกแต่งโดยรวมเพื่ออัปเดตอาคารของตนเองให้สามารถเรียกเก็บค่าเช่าได้สูงขึ้น

อาคารสำนักงานที่อยู่ไกลออกไปจากสถานีรถไฟฟ้า/ใต้ดินมากกว่า 1,000 เมตร แม้ว่าทางเจ้าของอาคารจะบอกว่าเป็นอาคารเกรต A แต่ก็จะไม่ได้รับการยอมรับจากตลาดหรือผู้เช่าทั่วไป และไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าได้สูงเมื่อเทียบกับอาคารเกรต A ที่อยู่ในระยะทางที่ไม่ไกลจากสถานีรถไฟฟ้าและรถไฟฟ้าใต้ดิน แต่ที่น่าสนใจคือ อาคารสำนักงานที่อยู่ในแนวเส้นทางรถไฟฟ้าจะมีค่าเช่าสูงกว่าอาคารสำนักงานที่อยู่ในแนวเส้นทางรถไฟฟ้าใต้ดิน แม้ว่าจะเป็นอาคารสำนักงานเกรดเดียวกันหรือสร้างเสร็จในเวลาใกล้เคียงกัน เนื่องจากราคาที่ดินและศักยภาพที่แตกต่างกันเป็นตัวกำหนดค่าเช่าพื้นที่ในอาคาร

6. อัตราการเติบโตของค่าเช่า

ค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในพื้นที่เขตธุรกิจ และพื้นที่ตามแนวนนรัชดาภิเษกกับพัฒนาการ



ค่าเช่าอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครโดยส่วนใหญ่มีการปรับเพิ่มขึ้นประมาณ 2 – 5% ต่อปี แล้วแต่ทำเล เกรดของอาคาร และอัตราการเช่าของอาคาร ถ้าพื้นที่ใดหรืออาคารใดมีพื้นที่ว่างเหลือน้อยจะมีการปรับเพิ่มของค่าเช่าสูงกว่า หรือถ้าทำเลใดมีอาคารสำนักงานเกรด A เปิดให้บริการใหม่หลายอาคารในเวลาไล่เลี่ยกันก็มีแนวโน้มที่ค่าเช่าเฉลี่ยในพื้นที่จะมีการปรับเพิ่มขึ้นมากกว่าช่วงหลายปีที่ผ่านมาเช่นกัน

อาคารสำนักงานเกรด A ในพื้นที่เขตธุรกิจมีการปรับค่าเช่ามากขึ้นมาต่อเนื่องในช่วงหลายปีที่ผ่านมา เพราะความต้องการพื้นที่สำนักงานในพื้นที่นั้นค่อนข้างสูง บริษัทต่างชาติส่วนใหญ่ที่เข้ามาทำเลที่ตั้งสำนักงานในกรุงเทพมหานครมักจะเลือกในพื้นที่เขตธุรกิจก่อนเป็นลำดับแรก เมื่อหาอาคารหรือพื้นที่ที่เหมาะสมไม่ได้จึงไปยังพื้นที่อื่น แต่พื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าหรือรถไฟฟ้าใต้ดินยังคงเป็นทางเลือกที่น่าสนใจที่สุดมาโดยตลอด อีกจุดที่น่าสนใจคือ อาคารใหม่จะได้รับความสนใจจากผู้เช่าที่ต้องการพื้นที่ขนาดใหญ่เพราะยังคงมีอิสระในการเลือกและยังสามารถต่อรองได้อยู่

ค่าเช่าอาคารสำนักงานในพื้นที่เขตธุรกิจมีการปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นมากกว่าพื้นที่อื่น เพราะอาคารเกรด A หลายอาคารเหลือพื้นที่ว่างให้เช่าไม่มากนัก อีกทั้งสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงานโดยทั่วไปเป็นสัญญาระยะยาวมากกว่า 1 ปีขึ้นแต่โดยทั่วไปแล้วสัญญาเช่าจะอยู่ที่ 3 ปี ดังนั้น อาคารสำนักงานเมื่อมีพื้นที่เหลือให้เช่าน้อยลงจะปรับราคาเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง และหลายอาคารมีแต่พื้นที่ขนาดเล็กเหลือรอการเช่าจึงสามารถปรับค่าเช่าขึ้นได้ค่อนข้างมาก ในขณะที่พื้นที่ตามแนวนนรัชดาภิเษกอาจจะมีการปรับเพิ่มของค่าเช่าไม่มากนัก คือประมาณ 4% แต่การปรับขึ้นของค่าเช่าจะค่อนข้างหลากหลาย เพราะอาคารเกรด A ที่เพิ่งสร้างเสร็จไม่นานมีค่าเช่าสูงกว่าอาคารเกรด A ที่เปิดมานานหลายปีและอาคารเกรด B ในพื้นที่เดียวกัน ส่วนพื้นที่ตามแนวนนพัฒนาการ เนื่องจากมีอาคารสำนักงานไม่มากการปรับขึ้นจึงเป็นไปตามกลไกตลาดทั่วไป ประมาณ 3.5%



7. โครงการอาคารสำนักงานในอนาคต

อาคารสำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและมีกำหนดแล้วเสร็จระหว่างปี พ.ศ.2563 – 2565

ลำดับ	อาคาร	ถนน	พื้นที่	ปีที่สร้างเสร็จ	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)
1	อาร์ติซาน รัชดา	เทียมร่วมมิตร	รัชดาภิเษก	2563	4,000
2	สีลม เซ็นเตอร์	พระราม 4	เขตธุรกิจ	2563	10,800
3	อาคารที อาร์ อาร์	นราธิวาสราชนครินทร์	พระราม 3	2563	25,700
4	เดอะปาร์ค เฟส 1	พระราม 4	เขตธุรกิจ	2563	60,000
5	อาคารสำนักงานแสนสิริ ใน T77	สุขุมวิท 77	สุขุมวิท	2563	20,000
6	อาคารทีบีไอ 2	พระราม 6	รอบนอก	2563	15,000
7	อาคารธนบุรีพาณิชย์	จรัญสนิทวงศ์ 66/1	รอบนอก	2563	22,000
8	อาคารวานิสสา	ชิดลม	เขตธุรกิจ	2563	22,000
9	ซัมเมอร์พอยท์	สุขุมวิท	สุขุมวิท	2563	3,715
10	เมเจอร์ทาวเวอร์ รามคำแหง	รามคำแหง	รอบนอก	2563	25,000
11	ลุมพินี ทาวเวอร์ วิวาดี – จตุจักร ทาวเวอร์ บี	วิวาดีรังสิต	วิวาดี	2563	15,425
12	อาคารเอส & เอ	สีลม	เขตธุรกิจ	2563	8,000
13	สยามสเคป	พญาไท	เขตธุรกิจ	2563	11,151
14	อาคารไทยประกันชีวิต	วงศ์สว่าง	รอบนอก	2563	22,000
รวมพื้นที่อาคารสำนักงานที่มีกำหนดแล้วเสร็จในปี พ.ศ.2563					264,791
1	ลุมพินี ทาวเวอร์ วิวาดี – จตุจักร ทาวเวอร์ เอ	วิวาดีรังสิต	วิวาดี	2564	10,288
2	ด๊าบลิวเฮล เอ บีเอสเนส คอมเพล็กซ์	บางนา-ตราด กม. 7	รอบนอก	2564	25,000
3	อัสวอินทรา	สุขุมวิท 23	สุขุมวิท	2564	9,000
4	เดอะโครโนส ทาวเวอร์	สาทร	เขตธุรกิจ	2564	22,280
5	อาคารสำนักงานใหญ่ ยูโอบี	สุขุมวิท	สุขุมวิท	2564	47,600
6	สีลม สเตท	สีลม	CBD	2564	13,000
7	66 ทาวเวอร์	สุขุมวิท 66	สุขุมวิท	2564	29,000
8	เอ็ม ทาวเวอร์ รัตนธิเบศร์	รัตนธิเบศร์	รอบนอก	2564	11,250

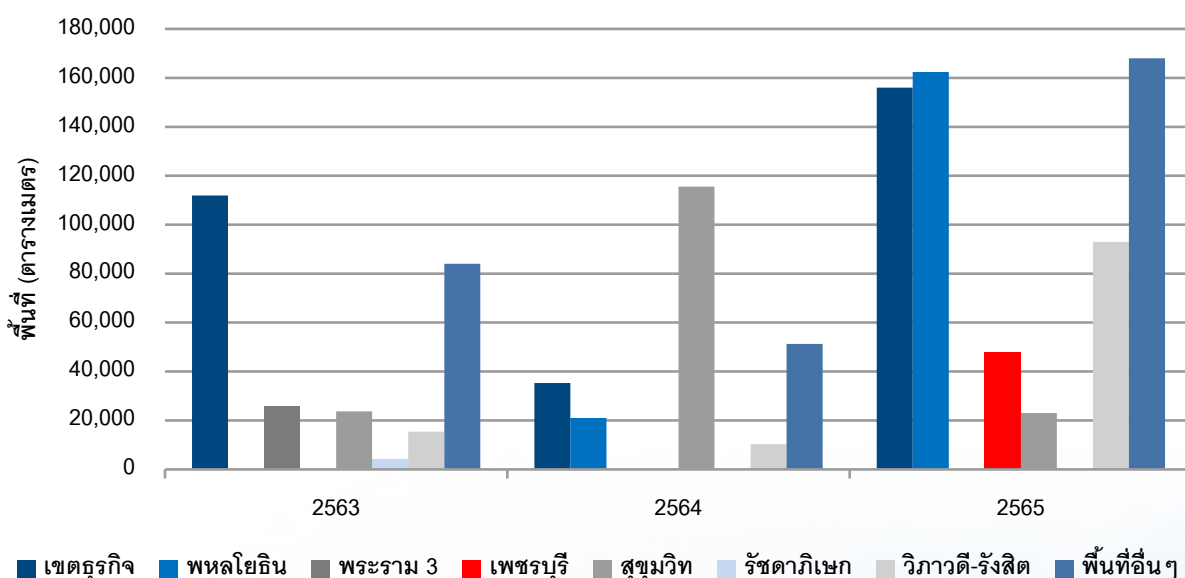
ลำดับ	อาคาร	ถนน	พื้นที่	ปีที่สร้างเสร็จ	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)
9	ดิ ยูนิคอร์น พญาไท	พญาไท	พหลโยธิน	2564	21,000
10	111 ประดิษฐ์มนูธรรม	ประดิษฐ์มนูธรรม	รอบนอก	2564	15,000
11	อ๋อนนุช ฮิลล์	สุขุมวิท	สุขุมวิท	2564	10,000
12	อาคารไทยประกันชีวิต	สุขุมวิท	สุขุมวิท	2564	20,000
รวมพื้นที่อาคารสำนักงานที่มีกำหนดแล้วเสร็จในปี พ.ศ.2564					233,420
1	อาคารรสา ทุ	เพชรบุรี	เพชรบุรี	2565	28,000
2	140 ไวรล์เลส	วิทยุ	เขตธุรกิจ	2565	18,000
3	แพลทินัม ทาวเวอร์	ราชประสงค์	เขตธุรกิจ	2565	38,000
4	อาคารไอ-เนส	สุขุมวิท 6	เขตธุรกิจ	2565	39,000
5	อาคารไอเอซิส ทาวเวอร์	วิภาวดีรังสิต	วิภาวดี	2565	53,000
6	อาคารวัน ซิตี้ เซ็นเตอร์	เพลินจิต	เขตธุรกิจ	2565	61,000
7	อาคารเอ็มสเฟียร์	สุขุมวิท	สุขุมวิท	2565	18,000
8	แอม ทาวเวอร์	ดินแดง	วิภาวดี	2565	40,000
9	แพลน บี	เพชรบุรี	เพชรบุรี	2565	20,000
10	อาคารนายเลิศ	สุขุมวิท 60	รอบนอก	2565	20,000
11	อาคารเดอะไรซ์	พหลโยธิน	พหลโยธิน	2565	27,725
12	พาร์ค ออริจิน พญาไท	พญาไท	พหลโยธิน	2565	14,000
13	รัชโยธิน ฮิลล์	พหลโยธิน	พหลโยธิน	2565	20,000
14	เจอาร์เค ทาวเวอร์	พญาไท	พหลโยธิน	2565	47,000
15	อาคารแบงค์ค็อก มอลล์	บางนา – ตราด	รอบนอก	2565	60,000
16	เอไอเอ บางนา	บางนา – ตราด	รอบนอก	2565	68,000
17	เดอะฟอเรสเทียส	บางนา – ตราด	รอบนอก	2565	20,000
18	เอสเอ็ม ทาวเวอร์ ปทุมวัน	พญาไท	พหลโยธิน	2565	53,700
19	สุขุมวิท ฮิลล์	สุขุมวิท	สุขุมวิท	2565	5,000
รวมพื้นที่อาคารสำนักงานที่มีกำหนดแล้วเสร็จในปี พ.ศ.2565					650,425

อาคารสำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและมีกำหนดแล้วเสร็จในช่วงระหว่างปี พ.ศ.2563 – 2565 หลายอาคารเป็นอาคารขนาดเล็ก และเป็นอาคารที่เจ้าของอาคารสร้างขึ้นมาเพื่อใช้งานพื้นที่ส่วนใหญ่ภายในอาคารและมีพื้นที่ให้ผู้เช่าส่วนหนึ่ง แต่อาคารเหล่านี้ก็สร้างผลกระทบต่อตลาดอาคารสำนักงานในภาพรวมด้วยเช่นกัน เนื่องจากภายหลังจากที่อาคารสำนักงานของพวกเขาสร้างเสร็จแล้ว



กลุ่มบริษัทของพวกเขาจะย้ายออกจากอาคารสำนักงานที่พวกเขาเช่าพื้นที่อยู่แล้วมาเช่าพื้นที่ที่อาคารสำนักงานของกลุ่มบริษัทตัวเอง ดังนั้น อาคารสำนักงานที่พวกเขาเช่าพื้นที่อยู่จะว่าง ซึ่งหลายอาคารได้รับผลกระทบจากการย้ายออกในรูปแบบนี้พอสมควรในช่วงหลายปีที่ผ่านมา

พื้นที่อาคารสำนักงานในอนาคตที่มีกำหนดแล้วเสร็จในปี พ.ศ.2563 – 2565 แยกตามพื้นที่



พื้นที่อาคารสำนักงานอีกไม่น้อยกว่า 1,148,600 ตารางเมตรอยู่ระหว่างการก่อสร้างและมีกำหนดแล้วเสร็จในช่วงระหว่างปี พ.ศ.2563 – 2565 โดยเป็นอาคารสำนักงานที่อยู่ในพื้นที่เขตธุรกิจหรือ CBD ประมาณ 303,200 ตารางเมตรคิดเป็น 26% ของพื้นที่อาคารสำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง แต่หลังจากนี้มีความเป็นไปได้ที่จะมีอาคารสำนักงานเพิ่มมากขึ้นในพื้นที่เขตธุรกิจ เพียงแค่กำหนดแล้วเสร็จของอาคารเหล่านั้นยังไม่แน่นอน ซึ่งถ้ารวมอาคารเหล่านั้นด้วย พื้นที่เขตธุรกิจของกรุงเทพมหานครในช่วงระหว่างปี พ.ศ.2563 – 2566 จะมีอาคารสำนักงานเปิดให้บริการใหม่อีกไม่น้อยกว่า 1,112,000 ตารางเมตร

ในช่วงปี พ.ศ.2557 – 2561 อาคารสำนักงานส่วนใหญ่ที่เปิดให้บริการใหม่จะอยู่นอกพื้นที่เขตธุรกิจ เพราะราคาที่ดินที่สูงเกินกว่าจะพัฒนาอาคารสำนักงาน แต่ในช่วงตั้งแต่ปี พ.ศ.2562 เป็นต้นไป มีอาคารสำนักงานเปิดให้บริการในพื้นที่เขตธุรกิจมากขึ้นแบบเห็นได้ชัด โดยเฉพาะในปี พ.ศ.2564 เนื่องจากอาคารสำนักงานที่อยู่ในเขตธุรกิจที่กำลังจะสร้างเสร็จในช่วงปี พ.ศ.2562 เป็นต้นไปตั้งอยู่บนที่ดินสิทธิการเช่าระยะยาวของหน่วยงานราชการหรือองค์กรต่างๆ เช่น สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ สำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์ฯ เป็นต้น

อาคารสำนักงานส่วนใหญ่ยังคงอยู่ในพื้นที่ตามแนวเส้นทางระบบขนส่งทางรางทั้งในปัจจุบันและเริ่มมีบางพื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าที่กำลังก่อสร้างที่มีอาคารสำนักงานอยู่ระหว่างการก่อสร้างและมีแผนจะสร้างอีกในอนาคต เพียงแต่ยังมีจำนวนน้อยมากเมื่อเทียบกับพื้นที่ที่อยู่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าที่เปิดให้บริการแล้วในปัจจุบัน

8. สรุปภาพรวมตลาดอาคารสำนักงาน

พื้นที่อาคารสำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและมีกำหนดแล้วเสร็จในอนาคตเป็นเรื่องที่ต้องกังวลในระยะยาว เพราะจะมีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 2 ล้านตารางเมตร ซึ่งจะเปิดให้บริการในช่วงระหว่างปี พ.ศ.2563 – 2566

พื้นที่หลายแห่งในพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นกลางมีความเป็นไปได้ที่จะมีพื้นที่อาคารสำนักงานมากขึ้น เช่น พื้นที่รอบสถานีรถไฟฟ้าหมอชิต พื้นที่สถานีมักกะสัน พื้นที่ท่าเรือคลองเตย เป็นต้น เพราะโครงการขนาดใหญ่ทั้งจากภาคเอกชน และภาครัฐบาลหรือโครงการที่เกิดจากการที่เอกชนได้สัมปทานเข้าไปพัฒนาที่ดินเพื่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่

การก่อสร้างเส้นทางรถไฟฟ้าเส้นทางใหม่ๆ และการต่อขยายเส้นทางที่เปิดให้บริการแล้ว หรือต่อขยายเส้นทางที่จะสร้างเสร็จในอนาคตให้ขยายออกไปทั่วกรุงเทพมหานครจะมีส่วนช่วยให้มีอาคารสำนักงานมากขึ้น เพียงแต่คงไม่มีพื้นที่ใดที่จะสามารถเทียบเท่ากับพื้นที่เขตธุรกิจปัจจุบันได้

ค่าเช่าอาคารสำนักงานปรับเพิ่มขึ้นไม่มากนักในปี พ.ศ.2562 และคาดว่าจะไม่แตกต่างในปี พ.ศ. 2563 เพราะปัจจัยลบหลายอย่างที่ยังคงมีผลต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา ทั้งเรื่องของค่าเงินบาท สงครามการค้า และปัจจัยลบใหม่อย่างไวรัสโควิด-19 ที่ยังไม่สามารถคาดเดาถึงจุดสิ้นสุดได้ ซึ่งมีผลต่อเรื่องของการค้า การลงทุน การท่องเที่ยวและมีผลต่อการขยายตัวของเศรษฐกิจในหลายประเทศรวมถึงประเทศไทยอย่างเลี่ยงไม่ได้แน่นอน

พื้นที่ตามแนวถนนรัชดาภิเษกเป็นพื้นที่ที่มีการขยายตัวทั้งในเรื่องของอุปทานและอุปสงค์มาโดยตลอดในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ค่าเช่าเพิ่มขึ้นสูงต่อเนื่อง แม้ว่าจะมีอาคารสำนักงานใหม่ๆ เปิดให้บริการ 3 – 4 อาคารในช่วงที่ผ่านมาก็ตาม เพราะความต้องการพื้นที่สำนักงานมีมากโดยเฉพาะจากผู้เช่าที่ต้องการพื้นที่มากขึ้น แต่ไม่สามารถขยายพื้นที่เช่าในอาคารเดิมได้ ทันทึที่มีอาคารสำนักงานใหม่เกิดขึ้นจึงพากันย้ายจากอาคารเดิมมาอาคารสำนักงานใหม่ซึ่งช่วงที่ผ่านมามีแต่พื้นที่ตามแนวถนนรัชดาภิเษกที่มีอาคารสำนักงานใหม่เปิดให้บริการ

พื้นที่ตามแนวถนนพัฒนาการอาจจะไม่มีการเปลี่ยนแปลงแบบพื้นที่ตามแนวถนนรัชดาภิเษกหรือพื้นที่เขตธุรกิจ เพราะว่าเป็นพื้นที่ที่ไม่ได้รับความสนใจจากผู้ประกอบการในการเข้าไปพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ อาจจะมีโครงการคอนโดมิเนียมบ้างแต่ส่วนใหญ่ยังอยู่ในพื้นที่ตามแนวถนนรามคำแหง และเพชรบุรีที่ไม่ไกลจากถนนพัฒนาการ ในขณะที่พื้นที่นี้ยังไม่มีอาคารสำนักงานใหม่เลยอาคารที่มีอยู่เดิมจึงยังได้เปรียบอยู่ต่อไป



17. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย
KRUNGTHAI ASSET MANAGEMENT

ความเห็นของทรัสต์

เรียน ผู้ถือหุ้นหน่วย

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ (“กองทรัสต์”) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์ซึ่งบริหารจัดการ โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด สำหรับการดำเนินงานในรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 แล้วนั้น

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

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

(นายไพรัช มิคะเสน)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

16 มีนาคม 2563

ฝ่ายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กองทุน โครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์

0-2686-6100 ต่อ 6149, 6151, 6446

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และงบการเงิน



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 ผู้ถือหุ้นรายหลักของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง ออฟฟิศ

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง ออฟฟิศ (กองทรัสต์) ซึ่งประกอบด้วยงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่นๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

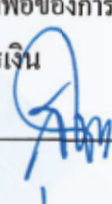
เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

มูลค่าของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	
อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 (ก) และ 6	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
<p>เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและมีนัยสำคัญในงบการเงินของกองทรัสต์ มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประมาณโดยวิธีคิดจากรายได้โดยการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งขึ้นอยู่กับการคาดการณ์ผลประโยชน์ของการลงทุนแต่ละแห่ง โดยกองทรัสต์ได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระจากภายนอกเพื่อประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว</p> <p>เนื่องจากการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมมีการใช้ดุลยพินิจในการกำหนดข้อสมมติที่สำคัญ เรื่องดังกล่าวจึงเป็นเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบ</p>	<p>วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> • ทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่กองทรัสต์ใช้ในการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรม • ประเมินความเป็นอิสระ คุณสมบัติน และความสามารถของผู้ประเมินราคาของกองทรัสต์ รวมถึงการอ่านเงื่อนไขในสัญญาจ้างงานระหว่างผู้ประเมินกับกองทรัสต์ • พิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของวิธีการวัดมูลค่าและข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่า โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลเทียบเคียงที่ใช้ในอุตสาหกรรม รวมถึงพิจารณาความสมเหตุสมผลในการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมที่มีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับปีก่อน ตลอดจนสุ่มทดสอบกับเอกสารที่เกี่ยวข้องและทดสอบการคำนวณของประมาณการกระแสเงินสดคิดลด • พิจารณาความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน



ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

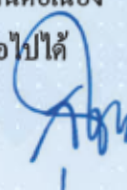
ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์และขอให้ทำการแก้ไข

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้





ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อการคำนวณได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



(นางสาวสุจิตรา มะเสนา)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 8645

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

27 กุมภาพันธ์ 2563

ทรัพย์สินทางการเงินในสังกัดกรมการคลัง

งบดุล

		31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2562	2561
		(บาท)	
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562: 4,570.1 ล้านบาท			
31 ธันวาคม 2561: 4,569.9 ล้านบาท)	6	4,455,394,394	4,491,000,000
เงินลงทุนในเงินฝากสถาบันการเงินตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562: 224.3 ล้านบาท			
31 ธันวาคม 2561: 143.6 ล้านบาท)		224,297,392	143,605,079
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5, 7	86,410,536	134,921,117
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	5, 8	70,877,656	55,752,275
รายได้ค้างรับ		7,439,096	6,455,758
ดอกเบี้ยค้างรับ	5	656,893	330,528
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	9	1,642,407	2,171,982
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน		3,713,678	17,801,438
เงินมัดจำ		10,523,200	10,523,200
สินทรัพย์อื่น	5	12,107,328	2,058,668
รวมสินทรัพย์		4,873,062,580	4,864,620,045
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้า	5	7,355,663	18,990,116
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	5	46,579,316	31,923,049
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	5	81,143,349	77,703,343
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	5	114,404,351	111,281,114
เงินกู้ยืมระยะยาว	5, 10	920,000,000	920,000,000
หนี้สินอื่น		2,380,234	1,913,200
รวมหนี้สิน		1,171,862,913	1,161,810,822
สินทรัพย์สุทธิ		3,701,199,667	3,702,809,223

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ
งบดุล (ต่อ)

หมายเหตุ	31 ธันวาคม	
	2562	2561
	(บาท)	
สินทรัพย์สุทธิ		
ทุนจดทะเบียน	11 3,620,030,160	3,620,030,160
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน	11 3,620,030,160	3,620,030,160
กำไรสะสม/กำไรสำหรับงวด	11 81,169,507	82,779,063
สินทรัพย์สุทธิ	3,701,199,667	3,702,809,223
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	10.0357	10.0401
จำนวนหน่วยทรัพย์สินที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี/งวด (หน่วย)	368,800,000	368,800,000

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะ	31 ธันวาคม 2562				31 ธันวาคม 2561			
		รายละเอียดของ		รายละเอียดของ		รายละเอียดของ		รายละเอียดของ	
		ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน	มูลค่าเงินลงทุน
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		2,721,859,000			
		212,488,743		212,488,743		212,281,308			
		2,934,347,743	2,770,003,566	2,934,140,308	2,806,000,000	2,934,140,308	2,806,000,000		60.54

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แบบออฟฟิศ

พื้นที่เฉพาะ	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2561	
	ส่วนของผู้ถือหุ้น	ส่วนของผู้ถือหุ้น	ส่วนของผู้ถือหุ้น	ส่วนของผู้ถือหุ้น
ประเภทเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม
		(บาท)		(บาท)
2. โครงการทูลาวเวอร์ 2				
ที่ตั้ง เลขที่ 1252, 1252/1 - 1252/3 ถนนพัฒนาการ				
แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง				
กรุงเทพมหานคร 10250				
สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง				
ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย				
พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ				
เครื่องมือ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ				
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์				

หมายเหตุประกอบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน



ทฤษฎีเพื่อการลงคะแนนเสียงในการเข้าสภามหาวิทยาลัยราชภัฏวไลยอลงกรณ์ ออแฟฟ
งบประมาณรายละเอียดย่อยเงินลงทุน (ต่อ)

ประเภทเงินลงทุน/ ผู้ออกตราสาร	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	31 ธันวาคม 2562			31 ธันวาคม 2561		
			ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในเงินฝากสถาบันการเงิน								
เงินฝากประจำ								
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย								
จำกัด (มหาชน)	21 มกราคม 2562	1.20	-	-	-	12,500,000	12,500,000	0.27
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย								
จำกัด (มหาชน)	26 กุมภาพันธ์ 2562	1.20	-	-	-	21,540,172	21,540,172	0.46
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย								
จำกัด (มหาชน)	7 พฤษภาคม 2562	1.30	-	-	-	30,055,151	30,055,151	0.65
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย								
จำกัด (มหาชน)	8 พฤศจิกายน 2562	1.35	-	-	-	79,509,756	79,509,756	1.72
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย								
จำกัด (มหาชน)	17 มีนาคม 2563	1.34	30,500,000	30,500,000	0.65	-	-	-
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย								
จำกัด (มหาชน)	17 มีนาคม 2563	1.32	25,000,000	25,000,000	0.53	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ
งบประมาณรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ประเภทเงินลงทุน/ ผู้ออกตราสาร	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	31 ธันวาคม 2562			31 ธันวาคม 2561		
			ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในเงินฝากสถาบันการเงิน								
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย								
จำกัด (มหาชน)	17 มีนาคม 2563	1.00	21,500,000	21,500,000	0.46	-	-	-
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย								
จำกัด (มหาชน)	27 มีนาคม 2563	1.00	23,029,589	23,029,589	0.49	-	-	-
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย								
จำกัด (มหาชน)	22 กรกฎาคม 2563	1.50	30,157,592	30,157,592	0.65	-	-	-
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย								
จำกัด (มหาชน)	7 สิงหาคม 2563	1.45	13,527,074	13,527,074	0.29	-	-	-
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย								
จำกัด (มหาชน)	9 พฤศจิกายน 2563	1.30	80,583,137	80,583,137	1.72	-	-	-
รวมเงินลงทุนในเงินฝากสถาบันการเงิน			224,297,392	224,297,392	4.79	143,605,079	143,605,079	3.10
รวมเงินลงทุน			4,794,357,986	4,679,691,786	100.00	4,713,458,238	4,634,605,079	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ **งบกำไรขาดทุน**

		สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561
	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2562	
		(บาท)	
รายได้จากการลงทุน	5		
รายได้ค่าเช่า		211,752,115	185,285,070
รายได้ค่าบริการ	15	354,983,472	310,758,954
ดอกเบี้ยรับ		3,311,094	2,347,203
รายได้อื่น		9,480,341	7,808,409
รวมรายได้		579,527,022	506,199,636
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	5, 13	13,053,240	11,846,989
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	5, 13	8,499,685	7,703,580
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	13	1,470,390	1,351,641
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	5, 13	40,501,146	30,632,678
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,536,000	1,384,205
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	9	529,575	453,258
ต้นทุนการเช่าและบริการ	5	156,820,035	141,461,580
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		2,906,884	2,810,248
ต้นทุนทางการเงิน	5	47,020,822	35,029,315
รวมค่าใช้จ่าย		272,337,777	232,673,494
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		307,189,245	273,526,142
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	6	(35,813,041)	(78,853,159)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(35,813,041)	(78,853,159)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		271,376,204	194,672,983

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

		สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561
	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2562	(บาท)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
ในระหว่างปี/งวด			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		307,189,245	273,526,142
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	6	(35,813,041)	(78,853,159)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		271,376,204	194,672,983
หน่วยทรัสต์ที่ขายในระหว่างปี/งวด	11	-	3,688,000,000
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	12	(272,985,760)	(111,893,920)
ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จ่ายคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	11	-	(67,969,840)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี/งวด		(1,609,556)	3,702,809,223
สินทรัพย์สุทธิต้นปี/งวด		3,702,809,223	-
สินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด		3,701,199,667	3,702,809,223

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ
งบกระแสเงินสด

		สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561
	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2562	
			(บาท)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		271,376,204	194,672,983
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิ			
จากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก			
(ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน			
การซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	6	(207,435)	(4,569,853,159)
การซื้อเงินลงทุนในเงินฝากสถาบันการเงิน		(80,692,313)	(143,605,079)
การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี	9	529,575	453,258
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ		(15,125,381)	(55,752,275)
การเพิ่มขึ้นในรายได้ค้างรับ		(983,338)	(6,455,758)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน		14,087,760	(17,801,438)
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำ		-	(10,523,200)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น		(10,048,660)	(2,058,668)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเจ้าหนี้การค้า		(11,634,453)	18,990,116
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		11,877,362	18,746,885
การเพิ่มขึ้นในรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		3,440,006	77,703,343
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ		3,123,237	111,281,114
การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น		467,034	1,913,200
ดอกเบี้ยรับ		(3,311,094)	(2,347,203)
รับดอกเบี้ย		2,984,729	2,016,675
ต้นทุนทางการเงิน		47,020,822	35,029,315
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	6	35,813,041	78,853,159
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน		268,717,096	(4,268,736,732)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ
งบกระแสเงินสด (ต่อ)

		สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561
	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2562	(บาท)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากผู้ถือหุ้นหน่วยจากการออกทุนของกองทรัสต์ที่ได้รับ	11	-	3,688,000,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	10	-	920,000,000
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	9	-	(2,625,240)
จ่ายดอกเบี้ย		(44,241,917)	(21,853,151)
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	12	(272,985,760)	(111,893,920)
ลงทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ยืมคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	11	-	(67,969,840)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน		(317,227,677)	4,403,657,849
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ		(48,510,581)	134,921,117
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี/งวด		134,921,117	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี/งวด	7	86,410,536	134,921,117

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561
	(บาท)	
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)		
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี/งวด	10.0401	-
รายได้จากกิจกรรมลงทุน		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.8329	0.7416
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์	(0.0971)	(0.2138)
รวมรายได้จากกิจกรรมการลงทุน	10.7759	0.5278
บวก การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	-	10.0000
หัก การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(0.7402)	(0.3034)
หัก การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จ่ายคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	-	(0.1843)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด	10.0357	10.0401

อัตราส่วนการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	7.31	5.22

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ		
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด	3,701,199,667	3,702,809,223
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ		
เฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	7.34	6.24
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ		
เฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	15.62	13.57
อัตราส่วนของจำนวนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขาย		
เงินลงทุนระหว่างปี/งวดต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ		
เฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)*	0.01	122.48
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี/งวด	3,711,365,307	3,731,116,815

* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี/งวดไม่ได้รวมเงินฝากสถาบันการเงินและเงินลงทุนในเงินฝากสถาบันการเงิน
 และคำนวณโดยใช้วิธีถ่วงถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างปี/งวด

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



คริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หมายเหตุ	สารบัญ
1	ลักษณะของคริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
3	นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน
4	นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
5	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
6	เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
7	เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
8	ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ
9	ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี
10	เงินกู้ยืมระยะยาว
11	ส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยคริสต์
12	การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยคริสต์
13	ค่าใช้จ่าย
14	ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน
15	ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้
16	เครื่องมือทางการเงิน
17	ภาระผูกพัน
18	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลาที่รายงาน
19	การจัดประเภทรายการใหม่



คริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563

1 ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง ออฟฟิศ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง ออฟฟิศ (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พระราชบัญญัติฯ”) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 ระหว่างบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ โดยมีบริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 โดยเป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์และไม่มีกำหนดอายุโครงการ มีวัตถุประสงค์เพื่อระดมทุนจากนักลงทุนและนำเงินที่ได้ไปลงทุนในสินทรัพย์หลักของกองทรัสต์ โดยนำออกให้เช่าและ/หรือให้เช่าช่วง โดยลงทุนใน 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

ลักษณะการลงทุน

1. สิทธิการเช่าที่ดิน (ทั้งหมด)
 2. สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (ทั้งหมด) ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินข้างต้น
 3. กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ
- 30 ปี (สิ้นสุดวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2591)

ระยะเวลาการลงทุน



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

1.2 โครงการทูล ทาวเวอร์ 2 ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีดังนี้

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

เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2561 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561 เป็นต้นไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัท ทูล พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 15.18 (2561: ร้อยละ 15.18)

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

(ก) เกณฑ์การถือปฏิบัติ

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“ก.ล.ต.”) ที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ งบการเงินได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง “การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน”

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

มาตรฐานการรายงานทางการเงินหลายฉบับได้มีการออกและปรับปรุงใหม่ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 ทั้งนี้ การถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า (“IFRS 15”) เป็นครั้งแรกแทนมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 เรื่อง รายได้ (“IAS 18”) และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง ไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์

ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ 5) ลงวันที่ 27 มกราคม 2563 กองทุนรวมและทรัสต์ดังกล่าวต้องจัดทำและเปิดเผยข้อมูลงบการเงินสำหรับรอบปี 2563 ตามแนวปฏิบัติทางบัญชีตามที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด.

ขณะนี้กองทรัสต์อยู่ระหว่างการพิจารณาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่องบการเงินในงวดแรกที่ถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชีดังกล่าวข้างต้น

(ข) สกูลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทรัสต์ ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้แสดงเป็นหลักพันบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

(ค) การใช้วิจารณญาณและการประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องใช้วิจารณญาณ การประมาณการและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้

ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนแปลงทันทีเป็นต้นไป

ข้อสมมติและความไม่แน่นอนของการประมาณการ

ข้อมูลเกี่ยวกับข้อสมมติและความไม่แน่นอนของการประมาณการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งมีความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญที่จะส่งผลให้ต้องมีการปรับปรุงที่มีสาระสำคัญในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินในปีบัญชีถัดไปได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 6 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์



ทฤษฎีเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

3 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง ดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณี หรืออัตราอื่นใดที่ ก.ล.ต. กำหนด

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากันเงินสำรองเพื่อการปรับปรุง และ/หรือซ่อมแซมสินทรัพย์ครั้งใหญ่ (Major Renovation) ตามแผนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 5 ของรายได้จากการดำเนินงานในรอบปีบัญชี โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็น ความพอเพียงของเงินทุนสำหรับการปรับปรุง และ/หรือซ่อมแซมสินทรัพย์ครั้งใหญ่ รวมถึงแหล่งเงินทุนอื่น เช่น การกู้ยืมเงินระยะสั้น เป็นต้น

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วย การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป



ทฤษฎีเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

4 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

(ก) การวัดมูลค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย รายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้อสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มาโดยใช้ราคาทุนจากการซื้อสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไป โดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าสินทรัพย์และผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลงแต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปี นับตั้งแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งสุดท้าย และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งสุดท้าย

ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าสินทรัพย์รายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกัน 2 ครั้ง

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

เงินลงทุนในเงินฝากสถาบันการเงิน

เงินลงทุนในเงินฝากสถาบันการเงินแสดงตามมูลค่ายุติธรรม



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(ข) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในงบกระแสเงินสดประกอบด้วยยอดเงินสด ยอดเงินฝากสถาบันการเงิน และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง

(ค) ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ ซึ่งประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกหนี้ ลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายเมื่อเกิดขึ้น

รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงาน แสดงไว้เป็น “รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน” ภายใต้บัญชี “ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

(ง) รายได้ค้างรับ

รายได้ค้างรับคือ รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ได้ออกใบแจ้งหนี้เรียกเก็บจากลูกหนี้แสดงในราคาทุนบวกกำไรที่รับรู้จนถึงวันที่รายงานที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการให้เช่าและบริการ

(จ) ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามที่จ่ายจริง ได้แก่ ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี

(ฉ) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นแสดงในราคาทุน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ**หมายเหตุประกอบงบการเงิน****สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562****(ข) รายได้รับล่วงหน้า**

รายได้รับล่วงหน้าหมายถึง จำนวนตามใบแจ้งหนี้ที่เรียกเก็บจากลูกค้าในส่วนที่เกินกว่ารายได้ที่รับรู้ และจำนวนเงินที่รับล่วงหน้าสำหรับงานของลูกค้าในส่วนที่กองทรัสต์ยังไม่ได้เริ่มให้บริการตามเงื่อนไขในสัญญา ซึ่งได้แสดงไว้ในราคาทุน

(ข) ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้เมื่อกองทรัสต์มีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันจากการอนุমানที่เกิดขึ้นในปัจจุบันอันเป็นผลมาจากเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นในอดีตซึ่งสามารถประมาณจำนวนเงินภาระผูกพันได้อย่างน่าเชื่อถือ และมีความเป็นไปได้ก่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระผูกพันดังกล่าว ประมาณการหนี้สินประมาณ โดยวิธีการประมาณการที่ดีที่สุด

(ณ) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยแสดงในราคาทุน

(ญ) การวัดมูลค่ายุติธรรม

กองทรัสต์กำหนดกรอบแนวคิดของการควบคุมเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรม กรอบแนวคิดนี้รวมถึงกลุ่มผู้ประเมินมูลค่าซึ่งมีความรับผิดชอบโดยรวมต่อการวัดมูลค่ายุติธรรมที่มีนัยสำคัญ รวมถึงการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 และรายงานโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์

กลุ่มผู้ประเมินมูลค่ามีการทบทวนข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ และปรับปรุงการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญอย่างสม่ำเสมอ หากมีการใช้ข้อมูลจากบุคคลที่สามเพื่อวัดมูลค่ายุติธรรม เช่น ราคาจากนายหน้า หรือการตั้งราคา กลุ่มผู้ประเมินได้ประเมินหลักฐานที่ได้มาจากบุคคลที่สามที่สนับสนุนข้อสรุปเกี่ยวกับการวัดมูลค่ารวมถึงการจัดลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมว่าเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินอย่างเหมาะสม

ประเด็นปัญหาของการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญจะถูกรายงานต่อผู้จัดการกองทรัสต์

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กองทรัสต์ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังนี้



ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

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

หากข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินถูกจัดประเภทลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่แตกต่างกัน การวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวมจะถูกจัดประเภทในภาพรวมในระดับเดียวกันตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมของข้อมูลที่อยู่ในระดับต่ำสุดที่มีนัยสำคัญสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวม

กองทรัสต์รับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการ โอนขึ้น

(ก) รายได้

รายได้ที่รับรู้ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ค่าเช่าจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญา และรายได้จากการให้บริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่งเมื่อมีการให้บริการแก่ลูกค้าแล้วตามอัตราที่ระบุในสัญญา รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้เป็น “ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่น

ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นบันทึกในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

(ข) ต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกันบันทึกในงบกำไรขาดทุนตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น

(ค) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายอื่น

ค่าใช้จ่ายอื่นบันทึกในงบกำไรขาดทุนในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(ก) ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคลตามมาตรา 39 แห่งประมวลรัษฎากร

(ค) การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์บันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

(ณ) บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกองทรัสต์ หรือบุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกองทรัสต์ หรือกองทรัสต์มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น

5 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ที่มีกับบุคคลหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	ไทย	เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 15.18 ของหน่วยทรัสต์ที่ออก และชำระแล้ว	ทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่ดิน อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง (หมายเหตุ 6) รับค่าธรรมเนียมบริหาร อสังหาริมทรัพย์จาก กองทรัสต์ ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ รับค่าธรรมเนียมการจัดการ จากกองทรัสต์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุนรวม บวหลวง จำกัด	ไทย	เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	



ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์	รับค่าธรรมเนียมผู้ดูแล ผลประโยชน์จากกองทรัสต์
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นบริษัทใหญ่ของผู้จัดการ กองทรัสต์	รับฝากเงิน ให้กู้ยืมเงินแก่กองทรัสต์
บริษัท เครือเจริญโภคภัณฑ์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เบคเฮาส์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท บีเอฟเคที (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เจริญโภคภัณฑ์อาหาร จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ขนส่งชลบุรี จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ค่าเช่าพื้นที่ลานจอดรถและ ค่าบริการ
บริษัท ซินิเพ็กซ์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ซีพี เมคคัล เซ็นเตอร์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ค่าเช่าพื้นที่ลานจอดรถ
บริษัท ซีพี รีเสิร์ช แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ เซ็นเตอร์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ค่าเช่าพื้นที่ลานจอดรถ
บริษัท ซีพี รีเทลลิงค์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ซีพีเอฟ (ประเทศไทย) จำกัด มหาชน	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ค่าเช่าพื้นที่ลานจอดรถ
บริษัท พันธพาณิชย์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ค่าเช่าพื้นที่ลานจอดรถ



ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท ระยองแอร์ทรานสปอร์ต จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เรือบล มูฟ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เทเลคอม แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ค่าเช่าพื้นที่ลานจอดรถ
บริษัท ทู ซีจี ครีเอชันส์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ค่าเช่าพื้นที่ลานจอดรถ
บริษัท ทู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ทู ดิจิตอล แอนด์ มีเดีย แพลตฟอร์ม จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ทู ดิจิตอล กรุ๊ป จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ค่าเช่าพื้นที่ลานจอดรถและค่าบริการ
บริษัท ทู ดิจิตอล พาร์ค จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ทู ดิจิตอล พลัส จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ทู ดิสทริบิวชัน แอนด์ เซลล์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ทู จีเอส จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ทู อินเทอร์เน็ต คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ทู อินเทอร์เน็ต คาด้า เซ็นเตอร์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ทู ลิสซิ่ง จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ทู โลฟัสไดร์ รีเทล จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท ทู มานนี่ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ค่าบริการ
บริษัท ทู มูฟ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ทู มูฟ เอช ยูนิเวอร์แซล คอมมิวนิเคชั่น จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ทู มัลติมีเดีย จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ทู ยูไนเต็ด ฟุตบอล คลับ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ค่าบริการ
บริษัท ทู วิชั่น กรุป จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ทู โฟร์ยู สเตชัน จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ไวร์เออ แอนด์ ไวร์เลส จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ค่าเช่าพื้นที่ลานจอดรถ

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภทอธิบายได้ดังต่อไปนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ราคาลดลงโดยขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ รูปแบบของการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทของการเช่า
ดอกเบี้ยรับ/ดอกเบี้ยจ่าย	อัตราดอกเบี้ยตามที่สถาบันการเงินประกาศ
รายได้อื่น	อัตราเดียวกับอัตราที่กิจการอื่นในธุรกิจเดียวกันเรียกเก็บ
ต้นทุนการเช่าและบริการ	ราคาลดลง
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	ราคาลดลง
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 สรุปได้ดังนี้

	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 (พันบาท)
รายได้		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ		
บริษัท เรียวล มูฟ จำกัด	31,061	29,806
บริษัท ทู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	189,779	172,959
บริษัท ทู ดิสทริบิวชั่น แอนด์ เซลล์ จำกัด	34,174	29,521
บริษัท ทู อินเทอร์เน็ต คอร์ปอเรชั่น จำกัด	112,471	100,030
บริษัท ทู อินเทอร์เน็ต ดาต้า เซ็นเตอร์ จำกัด	38,551	34,165
บริษัท ทู มูฟ เอช ยูนิเวอร์แซล คอมมิวนิเคชั่น จำกัด	44,092	18,841
บริษัท ทู วิชั่น กรุ๊ป จำกัด	34,543	25,235
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	75,641	72,548
รวม	560,312	483,105
ดอกเบี้ยรับ		
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	221	620
รายได้อื่น		
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	8,328	6,829
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนการเช่าและบริการ		
บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	-	24,030
ค่าธรรมเนียมการจัดการ		
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด	13,053	11,847



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 (พันบาท)
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์		
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)	8,500	7,704
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์		
บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	40,501	30,633
ต้นทุนทางการเงิน		
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	47,021	35,029
ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังนี้		
	2562	2561
	(พันบาท)	
เงินฝากสถาบันการเงิน		
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	39,991	55,472
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ		
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ		
บริษัท ทู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	17,497	16,316
บริษัท ทู อินเทอร์เน็ต คอร์ปอเรชั่น จำกัด	8,956	8,684
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	32,580	23,650
	59,033	48,650
รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน		
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	10,465	5,843
	10,465	5,843
รวม	69,498	54,493

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	2562	2561
	(พันบาท)	
ดอกเบี้ยค้างรับ		
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	2	8
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		
บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	10,524	-
เจ้าหนี้การค้า		
บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	727	578
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด	8,185	7,598
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)	1,420	1,420
บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	40	40
รวม	9,645	9,058
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		
บริษัท ทู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	29,980	27,946
บริษัท ทู ดิสทริบิวชั่น แอนด์ เซลล์ จำกัด	4,979	4,825
บริษัท ทู อินเทอร์เน็ต คอร์ปอเรชั่น จำกัด	13,494	14,324
บริษัท ทู อินเทอร์เน็ต ดาต้า เซ็นเตอร์ จำกัด	4,408	4,313
บริษัท ทรูฟ เอช ยูนิเวอร์แซล คอมมิวนิเคชั่น จำกัด	11,116	3,162
บริษัท ทู วิชั่น กรุ๊ป จำกัด	4,658	4,306
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	11,755	18,068
รวม	80,390	76,944



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	2562	2561
	(พันบาท)	
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ		
บริษัท ทรู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	41,567	42,815
บริษัท ทรู ดิจิทัลปิวิชั่น แอนด์ เซลล์ จำกัด	7,097	7,213
บริษัท ทรู จีเอส จำกัด	4,126	3,919
บริษัท ทรู อินเทอร์เน็ต คอร์ปอเรชั่น จำกัด	20,954	21,481
บริษัท ทรู อินเทอร์เน็ต ค้าค้า เซ็นเตอร์ จำกัด	6,097	5,852
บริษัท ทรู มูฟ เอช ยูนิเวอร์แซล คอมมิวนิเคชั่น จำกัด	14,098	2,953
บริษัท ทรู วิชั่น กรุ๊ป จำกัด	7,325	6,260
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	12,167	20,230
รวม	113,431	110,723
เงินกู้ยืมระยะยาว		
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	920,000	920,000

สัญญาสำคัญที่ทำกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กองทรัสต์ (“ผู้ให้เช่าช่วง”) ได้ลงนามในสัญญาเช่าช่วงพื้นที่ภายในอาคาร และสัญญาบริการพื้นที่กับบริษัทใหญ่
 ในลำดับสูงสุดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกลุ่มบริษัทในเครือของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (“ผู้ให้เช่าช่วง”)

เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ เป็นระยะเวลา 1 ถึง 3 ปี ทั้งนี้สัญญาสามารถต่ออายุสัญญาไปได้อีก 3 ปี ตามเงื่อนไขของ
 สัญญา ผู้ให้เช่าช่วงต้องจ่ายค่าเช่ารายเดือนให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตลอดอายุสัญญา



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

6 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง (“สินทรัพย์ที่เช่า”) โครงการทูลุ ทาวเวอร์ 1 รวมถึงซื้อกรรมสิทธิ์เครื่องมือ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ (ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 1) กับบริษัท ทูลุ พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด โดยกองทรัสต์ได้จ่ายชำระเงินเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 2,934.1 ล้านบาท แบ่งเป็นสำหรับสินทรัพย์ที่เช่าจำนวนเงิน 2,721.9 ล้านบาท และซื้อกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ จำนวนเงิน 212.2 ล้านบาท

กองทรัสต์ได้เข้าจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับกรมที่ดินแล้ว เมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2561

เมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง (“สินทรัพย์ที่เช่า”) โครงการทูลุ ทาวเวอร์ 2 รวมถึงซื้อกรรมสิทธิ์เครื่องมือ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ (ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 1) กับบริษัท ทูลุ พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด โดยกองทรัสต์ได้จ่ายชำระเงินเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 1,635.7 ล้านบาท แบ่งเป็นสำหรับสินทรัพย์ที่เช่าจำนวนเงิน 1,417.3 ล้านบาท และซื้อกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ จำนวนเงิน 218.4 ล้านบาท

กองทรัสต์ได้เข้าจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับกรมที่ดินแล้ว เมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2561

ในระหว่างไตรมาสที่สาม ปี 2562 และ 2561 กองทรัสต์ได้จ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต ซึ่งข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินราคาค้างกล่าวประกอบด้วย พื้นที่เช่าสุทธิ อัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย อัตราการปรับเพิ่มค่าเช่า อัตราการครอบครองพื้นที่เฉลี่ย รายได้อื่นๆ จากบริการ ค่าใช้จ่ายในการบริหารกิจการ และอัตราคิดลด ซึ่งกองทรัสต์ได้ปรับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ายุติธรรมและรับรู้ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561



ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีดังนี้

	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 (พันบาท)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ - ราคาทุน		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันต้นปี/งวด	4,569,853	-
บวก เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	4,569,853
เครื่องมือ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบเพิ่มขึ้น	207	-
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันสิ้นปี/งวด	4,570,060	4,569,853
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันต้นปี/งวด	(78,853)	-
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคา		
ระหว่างปี/งวด	(26,208)	(78,853)
หัก มูลค่าที่รวมในรายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน	(9,605)	-
	(35,813)	(78,853)
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันสิ้นปี/งวด	(114,666)	(78,853)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันสิ้นปี/งวด	4,455,394	4,491,000

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

7 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	2562	2561
	(พันบาท)	
เงินสดในมือ	60	60
เงินฝากสถาบันการเงิน	86,351	63,610
เงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง	-	71,251
รวม	86,411	134,921

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กองทรัสต์มีเงินฝากสถาบันการเงิน ดังนี้

	2562	2561	2562	2561
	อัตราดอกเบี้ย		(พันบาท)	
	(ร้อยละต่อปี)			
เงินฝากออมทรัพย์				
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	0.38 - 0.50	0.38 - 0.50	39,991	55,472
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	0.38	0.38	13	13
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	0.38	-	40,247	-
เงินฝากกระแสรายวัน				
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด	-	-	6,100	8,125
เงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง				
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	-	1.10 - 1.25	-	71,251
รวม			86,351	134,861

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดทั้งหมดของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 เป็นสกุลเงินบาท



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บิวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

8 ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

การวิเคราะห์อายุของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ มีดังนี้

หมายเหตุ	2562	2561
	(พันบาท)	
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		
ภายในกำหนดระยะเวลาการรับชำระหนี้	50,932	47,405
เกินกำหนดระยะเวลาการรับชำระหนี้		
น้อยกว่า 3 เดือน	8,047	1,067
3 - 6 เดือน	54	73
6 - 12 เดือน	-	105
5	<u>59,033</u>	<u>48,650</u>
บุคคลหรือกิจการอื่นๆ		
ภายในกำหนดระยะเวลาการรับชำระหนี้	326	929
เกินกำหนดระยะเวลาการรับชำระหนี้		
น้อยกว่า 3 เดือน	279	9
3 - 6 เดือน	775	321
	<u>1,380</u>	<u>1,259</u>
รวม	60,413	49,909
รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน	5 10,465	5,843
รวมทั้งสิ้น	<u>70,878</u>	<u>55,752</u>

โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการของกองทรัสต์มีระยะเวลาดังแต่ 30 วัน ถึง 45 วัน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

9 ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีและทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี

รายการเคลื่อนไหวของค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีดังนี้

	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561
	(พันบาท)	
ณ วันต้นปี/งวด	2,172	-
เพิ่มขึ้น	-	2,625
ตัดจำหน่าย	(530)	(453)
ณ วันสิ้นปี/งวด	<u>1,642</u>	<u>2,172</u>

10 เงินกู้ยืมระยะยาว

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และสำหรับรอบระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีดังนี้

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	2562	2561
		(พันบาท)	
ณ วันต้นปี/งวด	4.25	920,000	-
เพิ่มขึ้น		-	920,000
ณ วันสิ้นปี/งวด	4.25 - 5.25	<u>920,000</u>	<u>920,000</u>

เมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2561 กองทรัสต์ได้กู้ยืมเงินจากธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“ธนาคาร”) จำนวน 920.0 ล้านบาท มีกำหนดชำระคืนเงินต้นตามอายุของสัญญา เป็นระยะเวลา 10 ปี โดยเงินกู้มีอัตราดอกเบี้ย MLR - 2 ถึง MLR - 1 ต่อปี และชำระเงินต้นและดอกเบี้ยทุก 6 เดือน โดยมีหลักประกันการกู้ยืม ดังนี้



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

- 1) สิทธิการเช่าพื้นที่ในอาคารทรู ทาวเวอร์ 1
- 2) สิทธิในการรับเงินค่าเช่าทั้งหมดของโครงการ
- 3) ประกันภัยประเภทคุ้มครองความเสี่ยงภัยทุกชนิด และประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) ในโครงการโดยระบุให้ธนาคารเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับผู้กู้

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีเงินสินเชื่อยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 250.0 ล้านบาท (2561: 250.0 ล้านบาท)

11 ส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์

เมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ได้จัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ โดยกองทรัสต์มีทุนจดทะเบียนเป็นจำนวนเงิน 3,688.0 ล้านบาท ประกอบด้วยหน่วยทรัสต์จำนวน 368.8 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10 บาท ทั้งนี้กองทรัสต์ได้เรียกชำระเงินทุนดังกล่าวทั้งจำนวน และได้แจ้งการเรียกชำระเงินทุนดังกล่าวกับสำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว

	มูลค่า	2562		มูลค่า	2561	
	ต่อหน่วย	จำนวนหน่วย	จำนวนเงิน	ต่อหน่วย	จำนวนหน่วย	จำนวนเงิน
	(บาท)	(พันหน่วย/พันบาท)		(บาท)	(พันหน่วย/พันบาท)	
ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับ						
จากผู้ถือหุ้นทรัสต์	9.8157	368,800	3,620,030	9.8157	368,800	3,620,030
หน่วยทรัสต์ต้นปี/งวด	9.8157	368,800	3,620,030	-	-	-
หน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้ว	-	-	-	10.0000	368,800	3,688,000
ลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์	-	-	-	(0.1843)	-	(67,970)
หน่วยทรัสต์สิ้นปี/งวด	9.8157	368,800	3,620,030	9.8157	368,800	3,620,030

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ในการประชุมคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมบวหลวง จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2561 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.1843 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 67.9 ล้านบาท โดยได้จ่ายเงินจากการลดทุนชำระแล้วให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้วในเดือนธันวาคม 2561 การลดทุนชำระแล้วดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และกำไรระหว่างงวดสำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีดังนี้

หมายเหตุ	2562	2561
	(พันบาท)	
ณ วันต้นปี/งวด	82,779	-
บวก การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการ		
ดำเนินงานระหว่างปี/งวด	271,376	194,673
หัก การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่		
ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในระหว่างปี/งวด	12 (272,986)	(111,894)
ณ วันสิ้นปี/งวด	81,169	82,779

12 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันที่อนุมัติ	วันที่จ่าย	อัตราการจ่าย	
			ประโยชน์ตอบแทน	จำนวนเงิน
			ต่อหน่วยทรัสต์	(พันบาท)
			(บาท)	
1 กรกฎาคม 2561 - 31 ธันวาคม 2561	25 กุมภาพันธ์ 2562	25 มีนาคม 2562	0.1800	66,384
1 มกราคม 2562 - 31 มีนาคม 2562	14 พฤษภาคม 2562	11 มิถุนายน 2562	0.1912	70,515
1 เมษายน 2562 - 30 มิถุนายน 2562	8 สิงหาคม 2562	5 กันยายน 2562	0.1810	66,752
1 กรกฎาคม 2562 - 30 กันยายน 2562	8 พฤศจิกายน 2562	6 ธันวาคม 2562	0.1880	69,335
				272,986



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2561

ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันที่อนุมัติ	วันที่จ่าย	อัตราการจ่าย	จำนวนเงิน
			ประโยชน์ตอบแทน	
			ต่อหน่วยทรัสต์	
			(บาท)	(พันบาท)
6 กุมภาพันธ์ 2561 - 30 มิถุนายน 2561	9 สิงหาคม 2561	6 กันยายน 2561	0.3034	111,894
				<u>111,894</u>

13 ค่าใช้จ่าย

(ก) ค่าธรรมเนียมการจัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในตนเองเดียวกัน) แต่ไม่น้อยกว่า 8 ล้านบาท ต่อปี

(ข) ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในตนเองเดียวกัน) แต่ไม่น้อยกว่า 4 ล้านบาท ต่อปี

(ค) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนคำนวณเป็นรายปีในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปี ของเงินทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ หรืออัตราอื่นใดที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์กำหนด



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(ง) ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนภายใต้สัญญาการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

(1) ค่าธรรมเนียมอัตราพื้นฐาน

ไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้จากการดำเนินงานสำหรับแต่ละโครงการ

(2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ

ไม่เกินร้อยละ 10 ของกำไรขั้นต้นจากอสังหาริมทรัพย์หลังปรับปรุง

(3) ค่าธรรมเนียมการบริการการทำสัญญา

ไม่เกิน 3 เดือนของรายได้ค่าเช่าพื้นที่ และ/ หรือค่าบริการพื้นที่ สำหรับการเข้าทำสัญญาใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเดิมเพื่อการเช่าหรือการให้บริการพื้นที่ รวมถึงการนำทรัพย์สินของกองทรัสต์จัดหาประโยชน์สำหรับกำหนดระยะเวลาตามสัญญา 3 ปี และแปรผันตามระยะเวลาของสัญญา

14 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้ซื้อเงินลงทุนในระหว่างรอบระยะเวลาดังแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากสถาบันการเงิน เป็นจำนวนเงินรวม 4,569.9 ล้านบาท โดยอัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด คิดเป็นอัตราร้อยละ 122.48

กองทรัสต์ได้ซื้อเงินลงทุนในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากสถาบันการเงิน เป็นจำนวนเงินรวม 0.2 ล้านบาท โดยอัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปีต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี คิดเป็นอัตราร้อยละ 0.01

15 ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้

การดำเนินงานหลักของกองทรัสต์มาจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากธุรกิจหลักประเภทลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยที่กองทรัสต์มีส่วนงานทางภูมิศาสตร์เพียงส่วนงานเดียวเนื่องจากกองทรัสต์ดำเนินธุรกิจเฉพาะในประเทศไทยเท่านั้น



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเข้าสหกรณ์การแพทย์บัวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

การจำแนกรายได้ จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า มีดังนี้

	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561
	(พันบาท)	
ประเภทของรายได้		
รายได้ค่าบริการ	354,983	310,759
รายได้จากภายนอก	354,983	310,759
รายได้รวม	579,527	506,200
จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้		
ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง	354,983	310,759
รวม	354,983	310,759

16 เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจตามปกติจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย และจากการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญาของคู่สัญญา กองทรัสต์ไม่มีการถือหรือออกตราสารอนุพันธ์เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

การจัดการความเสี่ยงเป็นส่วนที่สำคัญของธุรกิจของกองทรัสต์ กองทรัสต์มีระบบในการควบคุมให้มีความสมดุลของระดับความเสี่ยงให้เป็นที่ยอมรับได้ โดยพิจารณาระหว่างต้นทุนที่เกิดจากความเสี่ยงและต้นทุนของการจัดการความเสี่ยง ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการควบคุมกระบวนการจัดการความเสี่ยงของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่องเพื่อให้มั่นใจว่ามีความสมดุลระหว่างความเสี่ยงและการควบคุมความเสี่ยง



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

การบริหารจัดการทุน

นโยบายของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ คือการรักษาระดับเงินทุนให้มั่นคงเพื่อรักษานักลงทุน เจ้าหนี้และความเชื่อมั่นของตลาดและก่อให้เกิดการพัฒนาของธุรกิจในอนาคต คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการกำกับดูแลผลตอบแทนจากการลงทุน รวมถึงกำกับดูแลระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินกู้ยืมระยะยาว ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ คือความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กองทรัสต์ตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด

กองทรัสต์ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าหนึ่ง เนื่องจากกองทรัสต์มีลูกค้าจำนวนมากและอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทรัสต์มีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทรัสต์ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้

ความเสี่ยงจากสภาพคล่อง

กองทรัสต์มีการควบคุมความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดให้เพียงพอต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ และเพื่อทำให้ผลกระทบจากความผันผวนของกระแสเงินสดลดลง



ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม

ตารางดังต่อไปนี้แสดงมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน รวมถึงลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมสำหรับเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม แต่ไม่รวมถึงการแสดงข้อมูลมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม หากมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมอย่างสมเหตุสมผล

	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม			
		ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
		(ล้านบาท)			
31 ธันวาคม 2562					
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย					
มูลค่ายุติธรรม					
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	4,455	-	-	4,455	4,455
เงินลงทุนในเงินฝากสถาบันการเงิน	224	-	224	-	224
31 ธันวาคม 2561					
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย					
มูลค่ายุติธรรม					
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	4,491	-	-	4,491	4,491
เงินลงทุนในเงินฝากสถาบันการเงิน	144	-	144	-	144

เทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ

เทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 6

17 ภาระผูกพัน

กองทรัสต์มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่างๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 13

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562
18 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลาที่รายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นประโยชน์ตอบแทนในอัตราหน่วยละ 0.1956 บาท เป็นจำนวนเงิน 72.1 ล้านบาท โดยมีกำหนดจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเดือนมีนาคม 2563

19 การจัดประเภทรายการใหม่

รายการบางรายการในงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาดังแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ได้จัดประเภทใหม่ให้สอดคล้องกับรายการในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ดังนี้

	ก่อนการ จัดประเภทใหม่	การจัด ประเภทใหม่ (พันบาท)	หลังการ จัดประเภทใหม่
งบดุล			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561			
เงินมัดจำ	10,726	(203)	10,523
สินทรัพย์อื่น	1,855	203	2,058
		-	
งบกำไรขาดทุน			
สำหรับรอบระยะเวลาดังแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561			
ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	(496,044)	496,044	-
รายได้ค่าเช่า	-	(185,285)	(185,285)
รายได้ค่าบริการ	-	(310,759)	(310,759)
		-	



ผู้จัดการกองทรัสต์



บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

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

ทรัสต์



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย
KRUNGTHAI ASSET MANAGEMENT

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้
แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ 0-2686-6100 โทรสาร 0-2670-0430 www.ktam.co.th