



# รายงานประจำปี 2 5 6 3

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า  
อสังหาริมทรัพย์บ๊วหลวง ออฟฟิศ

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 – วันที่ 31 ธันวาคม 2563



ผู้จัดการกองทรัสต์



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย  
KRUNGTHAI ASSET MANAGEMENT

ทรัสต์

## สารบัญ

	หน้า
1. สารจากผู้จัดการกองทรัสต์	1
2. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	2
3. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	11
4. ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์	15
5. ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์	21
6. ข้อมูลหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก	22
7. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาประโยชน์	26
8. โครงสร้างการจัดการ	40
9. ปัจจัยความเสี่ยง	73
10. การกำกับดูแลกองทรัสต์	74
11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	87
12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	88
13. ข้อพิพาททางกฎหมาย	95
14. ข้อมูลสำคัญอื่น	96
15. ความรับผิดชอบต่อสังคม	97
16. ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่กองทรัสต์ลงทุน	99
17. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	117
18. งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	119

## 1. สารจากผู้จัดการกองทรัสต์

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ขอนำเสนอรายงานประจำปี 2563 สำหรับรอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ (“กองทรัสต์”) มายังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกท่าน

ปัจจุบันตลาดอาคารสำนักงานภายในกรุงเทพมหานครกำลังเผชิญกับแนวโน้มสภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นจากอุปทานที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่การเติบโตของอุปสงค์การเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในระยะกลางจะถูกจำกัดจากการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมการทำงานที่เปลี่ยนไป โดยที่ผู้เช่าจะมีการใช้งานพื้นที่ที่มีประสิทธิภาพและยืดหยุ่นมากขึ้น อย่างไรก็ตามเราเชื่อมั่นว่าในระยะยาวบริษัทและองค์กรต่างๆยังคงให้ความสำคัญต่อการใช้พื้นที่อาคารสำนักงาน เนื่องจากช่วยเสริมบุคลากรในเรื่องประสิทธิภาพในการทำงานและการดำรงวัฒนธรรมองค์กร

ภาพรวมของธุรกิจของกองทรัสต์ B-WORK ในปี 2563 ที่ผ่านมา โครงการทูลุ ทาวเวอร์ 1 (ถนนรัชดาภิเษก / พระราม 9) และ โครงการทูลุ ทาวเวอร์ 2 (ถนนพัฒนาการ) ยังคงรักษาอัตราการใช้และอัตราค่าเช่าได้ในเกณฑ์ที่ดี และส่งผลให้ผลการดำเนินงานในรอบปีที่ผ่านมาของกองทรัสต์อยู่ในระดับที่แข็งแกร่ง โดยมีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 311.82 ล้านบาท และจากผลประกอบการในปีกองทรัสต์ได้ประกาศจ่ายผลตอบแทนเป็นจำนวนทั้งสิ้น 4 ครั้ง รวมเป็นเงินผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยเท่ากับ 0.7709 บาท

สุดท้ายนี้ ในนามของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด ใคร่ขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ได้มอบความไว้วางใจให้บริษัทฯเป็นผู้บริหารเงินลงทุนของท่าน โดยบริษัทฯมีความตั้งใจที่จะบริหารกองทรัสต์ภายใต้นโยบายธรรมาภิบาล และการกำกับดูแลกิจการที่ดี พร้อมทั้งมองหาโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินใหม่เพื่อให้กองทรัสต์สามารถเติบโตอย่างยั่งยืนต่อไป โดยยึดถือผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

นายพรชิต พลอยกระจำ

รองกรรมการผู้จัดการ

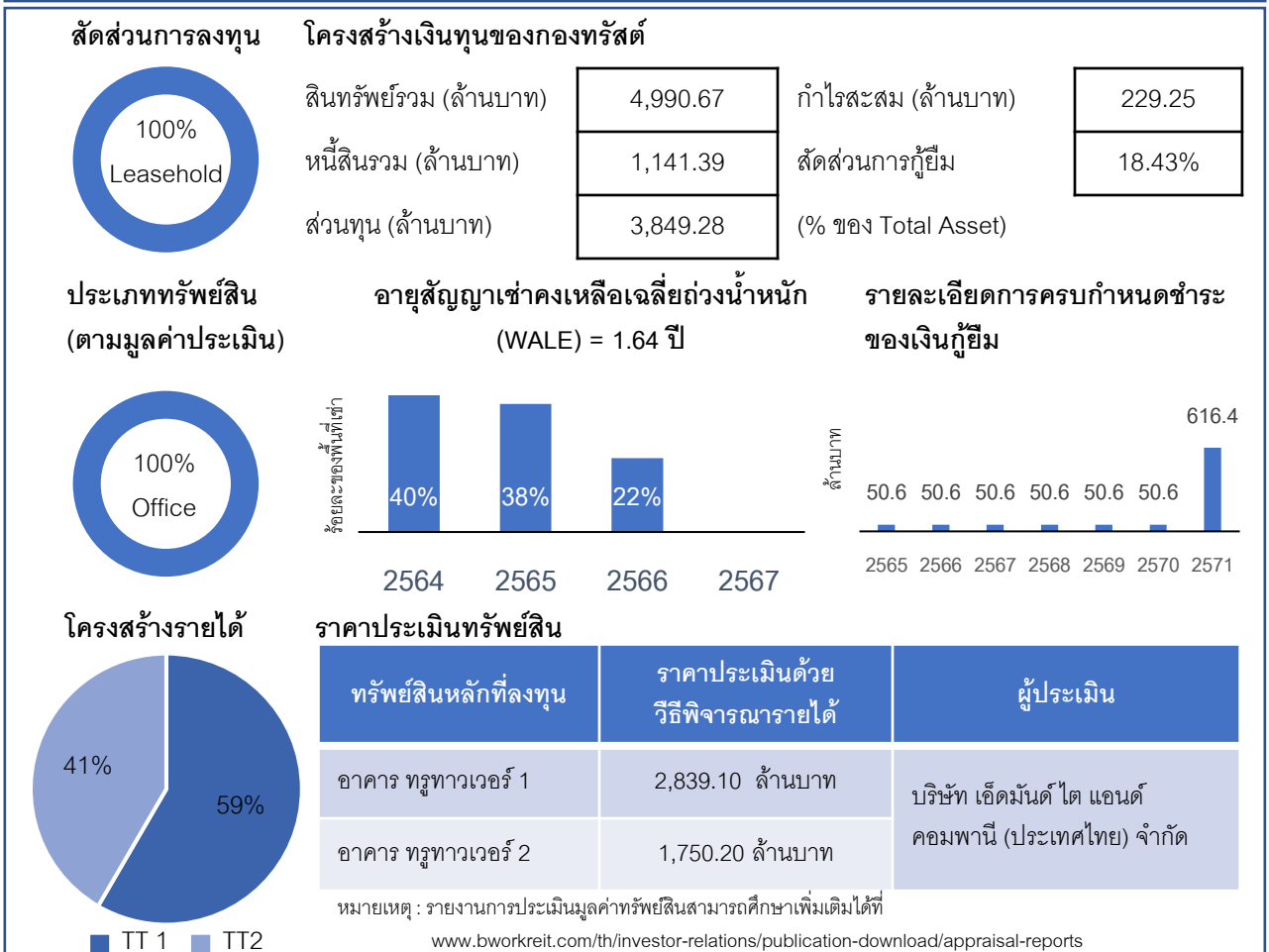
Head of Real Estate & Infrastructure Investment

# สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

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

Market Cap	4,130.56 ล้านบาท	ราคาปิด (บาท)	11.20
จำนวนหน่วย	368,800,000 หน่วย	ทุนจดทะเบียน	3,620.03 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	3,849.28 ล้านบาท	NAV (ต่อหน่วย)	10.4373
PAR (บาทต่อหน่วย)	9.8157	วันที่ได้รับอนุมัติจัดตั้ง	7 กุมภาพันธ์ 2561
Price/NAV	1.07	อายุสัญญาคงเหลือเฉลี่ย	27.1 ปี



ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

รายชื่อ		จำนวนหน่วย	สัดส่วน %
1. บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด		56,000,000	15.18
2. PRINCIPAL PROPERTY INCOME FUND		37,405,500	10.14
3. สำนักงานประกันสังคม		32,585,000	8.84
4. บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)		28,000,000	7.59
5. ธนาคาร ออมสิน		26,208,200	7.11
Foreign Limit	49%	Current Foreign Holding	0.26%

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

- จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชีนั้น
- จ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง

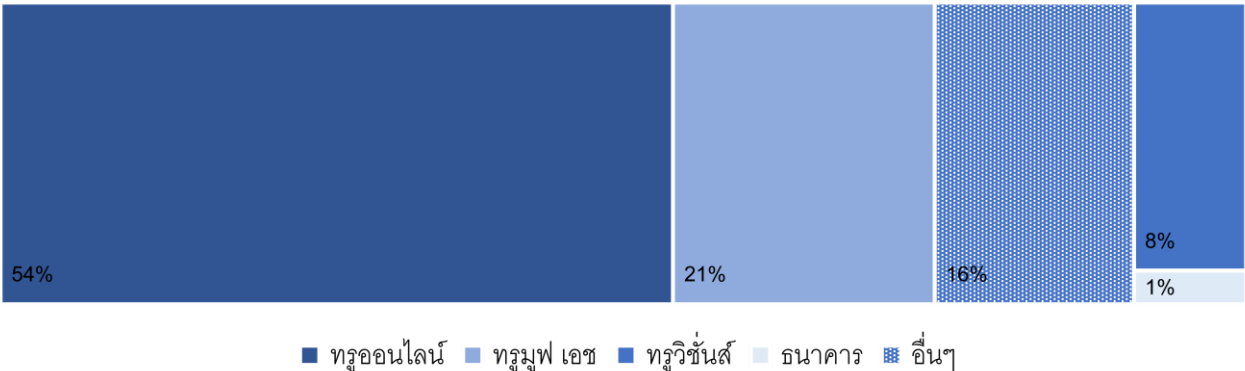
รายการ	2561	2562	2563	ตั้งแต่จัดตั้ง
เงินปันผล (บาทต่อหน่วย)	0.4834	0.7558	0.7709	2.0101
เงินลดทุน (บาทต่อหน่วย)	0.1843	-	-	0.1843
รวม (บาทต่อหน่วย)	0.6677	0.7558	0.7709	2.1944

ประมาณการผลตอบแทนของกองทรัสต์

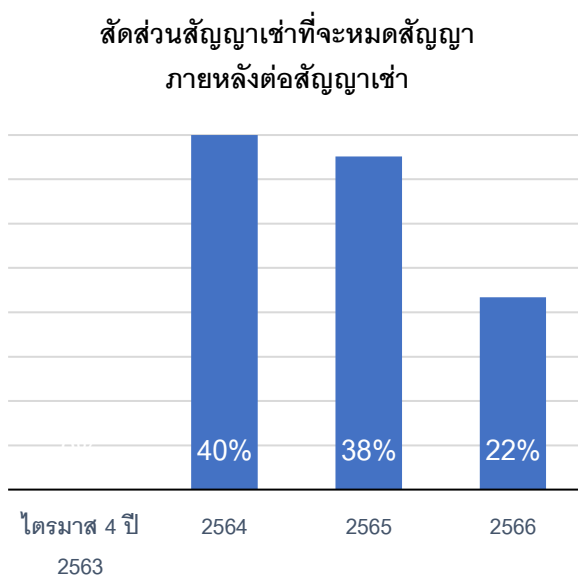
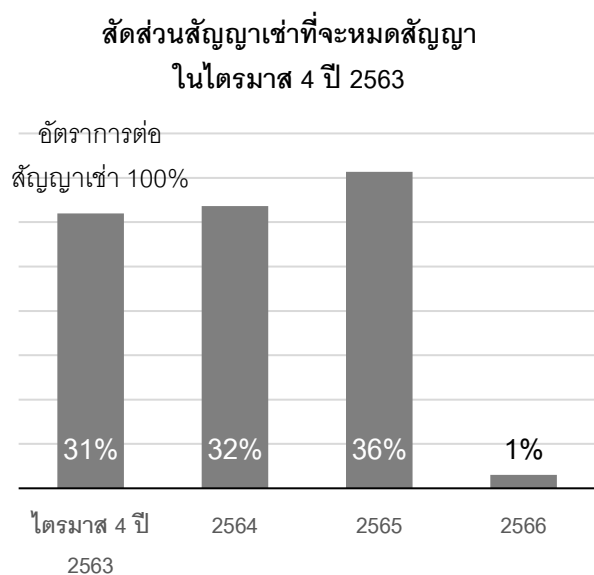
สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ IRR ณ ราคาที่เข้าลงทุน	10 บาท/หน่วย	Expected IRR = 8.979%
- กระแสเงินสดคำนวณจากรายงานประเมินเมื่อวันที่	1/7/2563	
- ค่าใช้จ่ายระดับกองทรัสต์ตามสัญญา (% ต่อรายได้รวม)	19.49%	
- สัดส่วนการกู้ยืม *	18.43%	
- สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ **	MLR-1%	

\*เปรียบเทียบกับสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 , \*\* อัตราดอกเบี้ย MLR ของธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

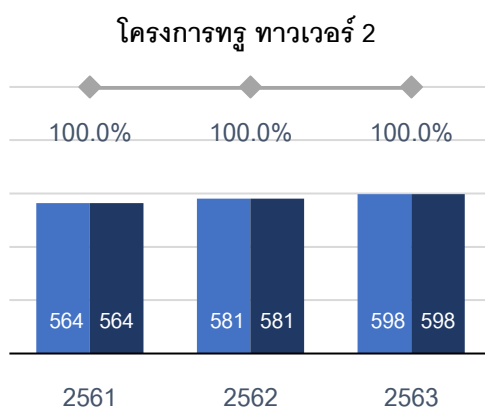
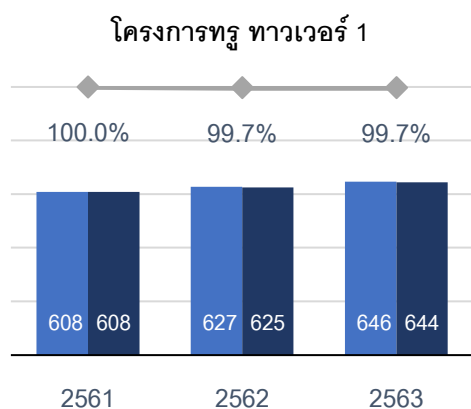
สัดส่วนผู้เข้าแยกตามประเภทธุรกิจ (ร้อยละของพื้นที่เช่าทั้งหมด)



สัดส่วนสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า

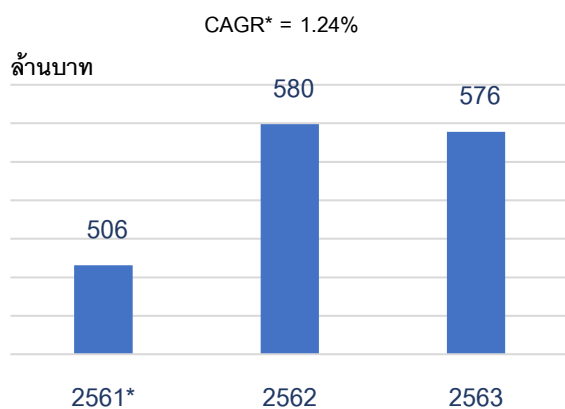


ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ อัตราการเช่าเฉลี่ย / ค่าเช่าเฉลี่ย

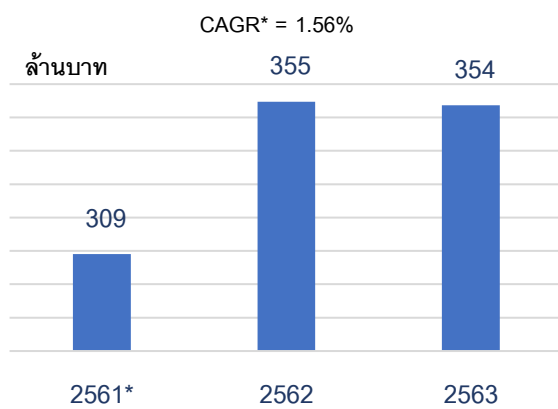


■ ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท / ตร.ม.) ■ รายได้ค่าเช่าเฉลี่ยต่อพื้นที่เช่าทั้งหมด (บาท / ตร.ม.) —♦— อัตราการเช่าเฉลี่ย (%)

รายได้รวม



กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย



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

# สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (ล้านบาท)	2563	2562	2561
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	563.30	566.74	496.04
รายได้อื่น	10.25	9.48	7.81
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย (EBITDA)	353.63	354.74	309.01
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	434.01	271.38	194.67
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU)	0.85	0.83	0.74
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	0.7709	0.7558	0.4834
ส่วนของลดทุน (บาท)	0	0	0.1843
หนี้สินรวม/สินทรัพย์รวม (เท่า)	0.23	0.24	0.24
ดอกเบี้ย (%)	4.49%	5.11%	4.25%
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	451.14	268.72	(4,268.74)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(329.99)	(317.23)	4,403.66
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ สิ้นปี/งวด	207.57	86.41	134.92
สินทรัพย์สุทธิ	3,849.28	3,701.20	3,702.81
ราคา/สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า)	1.07	1.21	1.07
ผลประโยชน์ตอบแทน (%) ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	6.88%	6.25%	4.52%
มูลค่าตลาด	4,130.56	4,462.48	3,946.16
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี (บาท)	11.2	12.1	10.7

## การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ในปี 2563 กองทรัสต์มีรายได้รวมเท่ากับ 575.64 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.7 จากปีก่อน เนื่องจาก รายได้ค่าสาธารณูปโภค และรายได้ค่าที่จอดรถลดลง อันเนื่องมาจากนโยบาย Work from Home โดยกองทรัสต์มีรายได้หลักจากค่าเช่าและค่าบริการ 563.30 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 97.86 ของรายได้รวม และมีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 263.81 ล้านบาท ซึ่งมีองค์ประกอบหลักมาจากการต้นทุนการเช่าและบริการ ร้อยละ 56.28 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 434.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 59.93 จากปีก่อน เนื่องจากกองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 311.82 ล้านบาท และ รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน 122.18 ล้านบาท

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด - ไม่มีเงื่อนไข -

# สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

## สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

ธนาคารผู้ให้เงินกู้	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
ผู้ขอสินเชื่อ	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง ออฟฟิศ
วัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงิน	เพื่อใช้ลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
วงเงินกู้	ประเภทวงเงินกู้ระยะยาว 920,000,000 บาท
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	เป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกินอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ลบร้อยละ 1.00 ต่อปี โดย “อัตราดอกเบี้ย MLR” หมายถึง อัตราดอกเบี้ยลูกค้ายาวใหญ่ชั้นดี ประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลาของธนาคารผู้ให้เงินกู้ (MLR)
การชำระดอกเบี้ย	ชำระราย 6 เดือน ในวันสุดท้ายของเดือน
ระยะเวลาปลอดการชำระคืนเงินต้น	เริ่มชำระเงินต้นงวดแรกในวันสุดท้ายของเดือนที่ 48 นับจากเดือนที่เบิกเงินกู้
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้	ชำระเงินให้แก่ธนาคารเป็นงวด จำนวน 13 งวด โดยเริ่มชำระเงินต้นงวดแรกในวันสุดท้ายของเดือนที่ 48 นับจากเดือนที่เบิกเงินกู้ และงวดต่อไปเมื่อครบกำหนดระยะเวลาทุกๆ 6 เดือน

## ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด (บาท)	อัตราที่เรียกเก็บจริง	% ของกำไรสุทธิ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	13,298,111	4.26%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	8,627,017	2.77%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,196,782	0.38%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	46,562,495	14.93%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,556,800	0.50%
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์	147,672,601	47.36%
ค่าเบี้ยประกันภัย	796,835	0.26%
ภาษีที่เกี่ยวข้อง	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	2,825,800	0.91%
รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	222,536,441	71.37%



## สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

### 1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

ความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนทั้งด้าน รายรับ รายจ่าย และความสามารถในการแข่งขันของกิจการ ซึ่งเกี่ยวข้องกับหลายองค์ประกอบ เช่น ผู้เช่า ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้บริการ รวมถึงขั้นตอน นโยบายและกระบวนการการบริหารงาน โดยความเสี่ยงประเภทนี้จะส่งผลกระทบต่อผลสำเร็จในการลงทุนของกองทรัสต์

### 2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

การใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนนั้นเผชิญกับความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอก เช่น ความเสี่ยงจากการถูกเวนคืนที่ดิน ความเสี่ยงจากกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ และความเสี่ยงจากปัจจัยภายใน เช่น ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่ารายย่อย ความเสี่ยงเกี่ยวกับความไม่เพียงพอของที่จอดรถยนต์ เป็นต้น

### 3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนนี้เกี่ยวข้องกับความเสี่ยงตั้งแต่กระบวนการตรวจสอบข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ ก่อนการลงทุน ในขณะที่หลังจากการลงทุนแล้วมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ก็จะเผชิญกับความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินนั้นไม่ได้เป็นเครื่องมือแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่ามูลค่าของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรืออนาคต

### 4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์อาจจะส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนและมูลค่าหน่วยลงทุน เช่น ความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์ซึ่งอาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์และสภาพคล่องที่จำกัดในตลาดรองสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ ความเสี่ยงเกี่ยวกับผลการดำเนินงานจริงซึ่งอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จที่คาดคะเนตามสมมติฐานไม่ว่าโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยาย เป็นต้น

## ข้อมูลเบื้องต้น

**ผู้จัดการกองทรัสต์** บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

**ที่อยู่** 175 อาคารสารคดีพัฒนาเวอร์ชัน 7 ชั้น 21 และชั้น 26 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

**โทรศัพท์** 02-674-6488

**URL** <http://www.bworkreit.com/>

**ทรัสต์** บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

**ที่อยู่** เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

**โทรศัพท์** 02-686-6100

**URL** [www.ktam.co.th](http://www.ktam.co.th)

## 2. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

### 1. สารสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ
ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาอังกฤษ)	Bualuang Office Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อกองทรัสต์	B-WORK
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด (“บลจ.บวหลวง”)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (“ทู พรอพเพอร์ตี้ส์”)
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“บลจ.กรุงไทย”)
อายุกองทรัสต์	กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ
ประเภทกองทรัสต์	ไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์
ระยะเวลาการเช่า	สิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารของโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 และโครงการทูล ทาวเวอร์ 2 ระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้นไป โดยสิทธิการเช่าจะสิ้นสุดในวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2591
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	3,620,030,160 บาท
สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการจัดหารายได้จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	นโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย ผู้จัดการกองทรัสต์โดยบลจ.บวหลวง (REIT Manager) เป็นผู้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ และมอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)
สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน	กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ประเภทวงเงินกู้ระยะยาว จำนวน 920,000,000 บาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก
ข้อมูลสำคัญการประกันรายได้ของอสังหาริมทรัพย์	- ไม่มี -

สรุปเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญ  
ที่กระทบต่อการดำเนินงาน  
ของกองทรัสต์ - ไม่มี -

ข้อมูลการจ่ายประโยชน์  
ตอบแทนของกองทรัสต์ กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน จากผลการดำเนินงานในปี 2563  
รวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง คิดเป็นมูลค่า 0.7709 บาทต่อหน่วยทรัสต์ โดยสามารถ  
สรุปรายละเอียดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ ดังนี้

ครั้งที่	รอบผลประกอบการ	วันจ่ายเงินประโยชน์ ตอบแทน	เงินประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วย)	รวม (บาทต่อหน่วย)
1	6 ก.พ. 2561 – 30 มิ.ย. 2561	6 กันยายน 2561	0.3034	0.4834
2	1 ก.ค. 2561 – 31 ธ.ค. 2561	25 มีนาคม 2562	0.1800	
3	1 ม.ค. 2562 – 31 มี.ค. 2562	11 มิถุนายน 2562	0.1912	0.7558
4	1 เม.ย. 2562 – 30 มิ.ย. 2562	5 กันยายน 2562	0.1810	
5	1 ก.ค. 2562 – 30 ก.ย. 2562	6 ธันวาคม 2562	0.1880	
6	1 ต.ค. 2562 – 31 ธ.ค. 2562	26 มีนาคม 2563	0.1956	
7	1 ม.ค. 2563 – 31 มี.ค. 2563	10 มิถุนายน 2563	0.1951	0.7709
8	1 เม.ย. 2563 – 30 มิ.ย. 2563	10 กันยายน 2563	0.1923	
9	1 ก.ค. 2563 – 30 ก.ย. 2563	8 ธันวาคม 2563	0.1923	
10	1 ต.ค. 2563 – 31 ธ.ค. 2563	24 มีนาคม 2564	0.1912	
รวม			2.0101	2.0101

ข้อมูลการจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจาก  
การลงทุนชำระแล้ว กองทรัสต์ไม่มีการจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลงทุนชำระแล้ว ตลอดปี 2563 โดย  
ปัจจุบันมีมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ตราไว้คงเหลือ 9.8157 บาทต่อหน่วยทรัสต์ โดย  
สามารถ สรุปรายละเอียดการจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลงทุนชำระแล้ว ดังนี้

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

## 2. ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

### 2.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

ความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนทั้งด้านรายรับ รายจ่าย และความสามารถในการแข่งขันของกิจการ ซึ่งเกี่ยวข้องกับหลายองค์ประกอบ เช่น ผู้เช่า ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้บริการ รวมถึงขั้นตอน นโยบายและกระบวนการการบริหารงาน โดยความเสี่ยงประเภทนี้จะส่งผลกระทบต่อผลสำเร็จในการลงทุนของกองทรัสต์

### 2.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

การใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้นเผชิญกับความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอก เช่น ความเสี่ยงจากการถูกเวนคืนที่ดิน ความเสี่ยงจากกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ และความเสี่ยงจากปัจจัยภายใน เช่น ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่ารายย่อย ความเสี่ยงเกี่ยวกับความไม่เพียงพอของที่จอดรถยนต์ เป็นต้น

### 2.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนนี้เกี่ยวข้องกับความเสี่ยงตั้งแต่กระบวนการตรวจสอบข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ก่อนการลงทุน ในขณะที่หลังจากเข้าลงทุนแล้วมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ก็จะเผชิญกับความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินนั้นไม่ได้เป็นเครื่องมือแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่ามูลค่าของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมินไม่ว่าในปัจจุบันหรืออนาคต

### 2.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์อาจจะส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนและมูลค่าหน่วยลงทุน เช่น ความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์ซึ่งอาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์และสภาพคล่องที่จำกัดในตลาดรองสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ ความเสี่ยงเกี่ยวกับผลการดำเนินงานจริงซึ่งอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จที่คาดคะเนตามสมมติฐานไม่ว่าโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยาย เป็นต้น

### 3. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีในระยะเวลาที่ผ่านมา

งบการเงินสำหรับปี	ผู้สอบบัญชี	สำนักงานสอบบัญชี
2563	นางสาวสุจิตรา มะเสนา	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
2562	นางสาวสุจิตรา มะเสนา	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
2561	นางสาวสุจิตรา มะเสนา	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้ เป็นรายงานเกี่ยวกับงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยมีความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 สรุปได้ดังนี้

“ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์”

#### 1. งบแสดงฐานะทางการเงิน

รายการ (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	4,578,035,559	4,455,394,394	4,491,000,000
เงินลงทุนในเงินฝากสถาบันการเงินตามมูลค่ายุติธรรม	147,894,052	224,297,392	143,605,079
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	207,568,928	86,410,536	134,921,117
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	14,507,151	65,962,562	55,752,275
ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ	7,865,384	7,439,096	6,455,758
ลูกหนี้ดอกเบี้ยค้างรับ	45,939	656,893	330,528
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	1,111,382	1,642,407	2,171,982
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	-	3,713,678	17,801,438
เงินมัดจำ	10,523,200	10,523,200	10,523,200
สินทรัพย์อื่น	23,119,152	17,022,422	2,058,668
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>4,990,670,747</b>	<b>4,873,062,580</b>	<b>4,864,620,045</b>
<b>หนี้สิน</b>			
เจ้าหนี้การค้า	15,419,587	7,355,663	18,990,116

รายการ (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	42,928,386	46,579,316	31,923,049
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	38,262,492	81,143,349	77,703,343
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	121,871,267	114,404,351	111,281,114
เงินกู้ยืมระยะยาว	920,000,000	920,000,000	920,000,000
หนี้สินอื่น	2,912,303	2,380,234	1,913,200
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>1,141,394,035</b>	<b>1,171,862,913</b>	<b>1,161,810,822</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>3,849,276,712</b>	<b>3,701,199,667</b>	<b>3,702,809,223</b>
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคล	3,620,030,160	3,620,030,160	3,620,030,160
กำไรสำหรับงวด	229,246,552	81,169,507	82,779,063
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>3,849,276,712</b>	<b>3,701,199,667</b>	<b>3,702,809,223</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)</b>	<b>10.4373</b>	<b>10.0357</b>	<b>10.0401</b>
<b>จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด</b>	<b>368,800,000</b>	<b>368,800,000</b>	<b>368,800,000</b>

## 2. งบกำไรขาดทุน

รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2563 - 31 ธันวาคม 2563	1 มกราคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562	6 กุมภาพันธ์ 2561 - 31 ธันวาคม 2561
<b>รายได้จากการลงทุน</b>			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	563,298,021	566,735,587	496,044,024
ดอกเบี้ยรับ	2,089,892	3,311,094	2,347,203
รายได้อื่น	10,248,522	9,480,341	7,808,409
<b>รวมรายได้</b>	<b>575,636,435</b>	<b>579,527,022</b>	<b>506,199,636</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	13,298,111	13,053,240	11,846,989
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	8,627,017	8,499,685	7,703,580
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,196,782	1,470,390	1,351,641
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	46,562,495	40,501,146	30,632,678
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,556,800	1,536,000	1,384,205
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	531,026	529,575	453,258
ต้นทุนการเช่าและบริการ	148,469,436	156,820,035	141,461,580
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,294,774	2,906,884	2,810,248
ต้นทุนทางการเงิน	41,276,493	47,020,822	35,029,315
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>263,812,934</b>	<b>272,337,777</b>	<b>232,673,494</b>
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>311,823,501</b>	<b>307,189,245</b>	<b>273,526,142</b>

รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2563 - 31 ธันวาคม 2563	1 มกราคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562	6 กุมภาพันธ์ 2561 - 31 ธันวาคม 2561
<b>รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน</b>			
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	122,141,165	-	-
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนใน สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	(35,813,041)	(78,853,159)
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	42,921	-	-
<b>รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน</b>	<b>122,184,086</b>	<b>(35,813,041)</b>	<b>(78,853,159)</b>
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>434,007,587</b>	<b>271,376,204</b>	<b>194,672,983</b>

### 3. งบกระแสเงินสด

รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2563 - 31 ธันวาคม 2563	1 มกราคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562	6 กุมภาพันธ์ 2561 - 31 ธันวาคม 2561
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	434,007,587	271,376,204	194,672,983
<b>ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน</b>			
การซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(500,000)	(207,435)	(4,569,853,159)
การซื้อเงินลงทุน	(353,553,430)	(352,481,228)	(143,605,079)
การจำหน่ายเงินลงทุน	430,297,393	271,788,915	453,258
การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	531,025	529,575	453,258
การตัดจำหน่ายส่วนต่อจากเงินลงทุนในพันธบัตร	(297,702)	-	-
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้าง รับ	51,455,411	(15,125,381)	(55,752,275)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ	(426,288)	(983,338)	(6,455,758)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	3,713,678	14,087,760	(17,801,438)
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำ	-	-	(10,523,200)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	(6,096,730)	(10,048,660)	(2,058,668)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเจ้าหนี้การค้า	8,063,924	(11,634,453)	18,990,116
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(872,026)	11,877,362	18,746,885
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในรายได้ค่าเช่าและบริการรับ ล่วงหน้า	(42,880,857)	3,440,006	77,703,343
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ	7,466,916	3,123,237	111,281,114
การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	532,069	467,034	1,913,200

รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2563 - 31 ธันวาคม 2563	1 มกราคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562	6 กุมภาพันธ์ 2561 - 31 ธันวาคม 2561
ดอกเบี้ยรับ	(2,089,892)	(3,311,094)	(2,347,203)
รับดอกเบี้ย	2,700,846	2,984,729	2,016,675
ต้นทุนทางการเงิน	41,276,493	47,020,822	35,029,315
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงใน มูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์	(122,141,165)	-	-
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน ในสิทธิ การเช่าสังหาริมทรัพย์	-	35,813,041	78,853,159
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	(42,921)	-	-
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>451,144,331</b>	<b>268,717,096</b>	<b>(4,268,736,732)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินสดรับจากผู้ถือหุ้นจากการออกทุนของกองทรัสต์ที่ ได้รับ	-	-	3,688,000,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	920,000,000
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	-	-	(2,625,240)
จ่ายดอกเบี้ย	(44,055,397)	(44,241,917)	(21,853,151)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(285,930,542)	(272,985,760)	(111,893,920)
ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จ่ายคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	-	-	(67,969,840)
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(329,985,939)</b>	<b>(317,227,677)</b>	<b>4,403,657,849</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>121,158,392</b>	<b>(48,510,581)</b>	<b>134,921,117</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี/งวด	86,410,536	134,921,117	-
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี/งวด</b>	<b>207,568,928</b>	<b>86,410,536</b>	<b>134,921,117</b>



#### 4. ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

##### 1. ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

##### 1.1 รายได้จากการลงทุน

ในปี 2563 กองทรัสต์มีรายได้รวมจากการลงทุน เท่ากับ 575.64 ล้านบาท ลดลง 0.7% จากปีก่อน โดยมาจาก รายได้ค่าเช่า 216.57 ล้านบาท ค่าบริการ 346.73 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ย 2.09 ล้านบาท และรายได้อื่น 10.25 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

- รายได้ค่าเช่า 216.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.3% จากปีก่อน เนื่องจากการปรับขึ้นค่าเช่าตามสัญญาเช่า ด้วยวิธีการรับรู้รายได้ด้วยวิธีเส้นตรง
- รายได้ค่าบริการ 346.73 ล้านบาท ลดลง 2.3% จากปีก่อน ซึ่งประกอบด้วย
  - รายได้จากสัญญาบริการพื้นที่ 253.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.4% จากปีก่อน เนื่องจากการปรับขึ้นค่าบริการตามสัญญาบริการ ด้วยวิธีการรับรู้รายได้ด้วยวิธีเส้นตรง
  - รายได้ค่าสาธารณูปโภค 89.70 ล้านบาท ลดลง 11.7% จากปีก่อน เนื่องจากการใช้พลังงานภายในอาคารที่ลดลง ประกอบกับ นโยบาย Work from Home ซึ่งสอดคล้องกับค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคที่ลดลงเช่นเดียวกัน
  - รายได้ค่าที่จอดรถ 3.17 ล้านบาท ลดลง 42.7% จากปีก่อน เนื่องจากนโยบาย Work from Home

รายการ (หน่วย บาท)	1 มกราคม 2563 - 31 ธันวาคม 2563	1 มกราคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
<b>รายได้จากการลงทุน</b>			
รายได้ค่าเช่า	216,571,655	211,752,115	2.3%
รายได้ค่าบริการ	346,726,366	354,983,472	(2.3%)
ดอกเบี้ยรับ	2,089,892	3,311,094	(36.9%)
รายได้อื่น	10,248,522	9,480,341	8.1%
<b>รวมรายได้</b>	<b>575,636,435</b>	<b>579,527,022</b>	<b>(0.7%)</b>

## 1.2 ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมสำหรับ ปี 2563 เท่ากับ 263.81 ล้านบาท ลดลง 3.1% จากปีก่อน โดยเป็นต้นทุนการเช่าและบริการ 148.47 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุนและอสังหาริมทรัพย์ 71.24 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 2.29 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย 0.53 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงิน 41.28 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

- ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ 46.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15.0% จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากค่าธรรมเนียมการบริการการทำสัญญา ซึ่งทยอยรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดช่วงอายุสัญญาที่ต่ออายุ
- ต้นทุนการเช่าและบริการ 148.47 ล้านบาท ลดลง 5.3% จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคที่ลดลง
- ต้นทุนทางการเงิน 41.28 ล้านบาท ลดลง 12.2% จากปีก่อน เนื่องจากการปรับลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR

รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2563 - 31 ธันวาคม 2563	1 มกราคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	13,298,111	13,053,240	1.9%
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	8,627,017	8,499,685	1.5%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,196,782	1,470,390	(18.6%)
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	46,562,495	40,501,146	15.0%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,556,800	1,536,000	1.4%
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	531,026	529,575	0.3%
ต้นทุนการเช่าและบริการ	148,469,436	156,820,035	(5.3%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,294,774	2,906,884	(21.1%)
ต้นทุนทางการเงิน	41,276,493	47,020,822	(12.2%)
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>263,812,934</b>	<b>272,337,777</b>	<b>(3.1%)</b>

### 1.3 รายได้จากการลงทุนสุทธิ และ การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ในปี 2563 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิสำหรับ ปี 2563 เท่ากับ 311.82 ล้านบาท เติบโตขึ้นจากปีก่อน 1.5% และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน เท่ากับ 434.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 59.9% จากปีก่อน เนื่องจากรับรู้รายการกำไรสุทธิจากการวัดมูลค่ายุติธรรมสำหรับเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 122.18 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลจากกองทรัสต์รับรู้กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมสำหรับเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใหม่ จากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ในไตรมาสที่ 3

รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2563 - 31 ธันวาคม 2563	1 มกราคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รวมรายได้	575,636,435	579,527,022	(0.7%)
รวมค่าใช้จ่าย	263,812,934	272,337,777	(3.1%)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	311,823,501	307,189,245	1.5%
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	122,184,086	(35,813,041)	N/A
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	434,007,587	271,376,204	59.9%

## 2. งบแสดงฐานะทางการเงิน

### 2.1 สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ มีจำนวน 4,990.67 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 4,578.04 ล้านบาท เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากสถาบันการเงิน จำนวน 355.51 ล้านบาท และ สินทรัพย์อื่น จำนวน 57.13 ล้านบาท

รายการ (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	4,578,035,559	4,455,394,394
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	147,894,052	224,297,392
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	207,568,928	86,410,536
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	14,507,151	65,962,562
ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ	7,865,384	7,439,096
ลูกหนี้ดอกเบี้ยค้างรับ	45,939	656,893
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	1,111,382	1,642,407

รายการ (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	-	3,713,678
เงินมัดจำ	10,523,200	10,523,200
สินทรัพย์อื่น	23,119,152	17,022,422
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>4,990,670,747</b>	<b>4,873,062,580</b>

## 2.2 หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 หนี้สินรวม มีจำนวน 1,141.39 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เจ้าหนี้ ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า จำนวน 96.61 ล้านบาท เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ จำนวน 121.87 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 920.00 ล้านบาท และหนี้สินอื่น จำนวน 2.91 ล้านบาท

รายการ (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
เจ้าหนี้การค้า	15,419,587	7,355,663
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	42,928,386	46,579,316
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	38,262,492	81,143,349
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	121,871,267	114,404,351
เงินกู้ยืมระยะยาว	920,000,000	920,000,000
หนี้สินอื่น	2,912,303	2,380,234
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>1,141,394,035</b>	<b>1,171,862,913</b>

## 2.3 สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 3,849.28 ล้านบาท หรือคิดเป็น 10.4373 บาทต่อหน่วย

## 3. งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 207.57 ล้านบาท โดยมีสาเหตุมาจากรายการที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

(1) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 451.14 ล้านบาท โดยเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจากงวดดำเนินงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 182.43 ล้านบาท จากรายการจำหน่ายเงินลงทุน

(2) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 329.99 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ จำนวน 285.93 ล้านบาท และการจ่ายดอกเบี้ย จำนวน 44.06 ล้านบาท

รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2563 - 31 ธันวาคม 2563	1 มกราคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	451,144,331	268,717,096
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(329,985,939)	(317,227,677)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	121,158,392	(48,510,581)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี/งวด	86,410,536	134,921,117
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี/งวด	207,568,928	86,410,536

#### 4. อัตราส่วนทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ ดังนี้

รายการ	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
อัตรากำไรสุทธิและก่อนภาษีหักเงิน ต่อ สินทรัพย์รวม (%)	18.43%	18.88%	18.91%
อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย (เท่า)	8.55 เท่า	7.53 เท่า	8.81 เท่า
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์ดำเนินงาน (ROCE) (%)	7.66%	7.69%	7.43%

#### 5. ผลตอบแทนของกองทรัสต์

กองทรัสต์เริ่มจัดตั้งเมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 มีรายละเอียดการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และประวัติการจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลงทุนชำระแล้ว ดังนี้

##### 5.1 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ครั้งที่	รอบผลประกอบการ	วันจ่ายเงินประโยชน์ ตอบแทน	เงินประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วย)	รวม (บาทต่อหน่วย)
1	6 ก.พ. 2561 – 30 มิ.ย. 2561	6 กันยายน 2561	0.3034	0.4834
2	1 ก.ค. 2561 – 31 ธ.ค. 2561	25 มีนาคม 2562	0.1800	
3	1 ม.ค. 2562 – 31 มี.ค. 2562	11 มิถุนายน 2562	0.1912	0.7558
4	1 เม.ย. 2562 – 30 มิ.ย. 2562	5 กันยายน 2562	0.1810	
5	1 ก.ค. 2562 – 30 ก.ย. 2562	6 ธันวาคม 2562	0.1880	
6	1 ต.ค. 2562 – 31 ธ.ค. 2562	26 มีนาคม 2563	0.1956	
7	1 ม.ค. 2563 – 31 มี.ค. 2563	10 มิถุนายน 2563	0.1951	

ครั้งที่	รอบผลประกอบการ	วันจ่ายเงินประโยชน์ ตอบแทน	เงินประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วย)	รวม (บาทต่อหน่วย)
8	1 เม.ย. 2563 – 30 มิ.ย. 2563	10 กันยายน 2563	0.1923	0.7709
9	1 ก.ค. 2563 – 30 ก.ย. 2563	8 ธันวาคม 2563	0.1923	
10	1 ต.ค. 2563 – 31 ธ.ค. 2563	24 มีนาคม 2564	0.1912	
รวม			2.0101	2.0101

## 5.2 ประวัติการจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลงทุนชำระแล้ว

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

## 5. ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์

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

## 6. 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	ไม่รับได้ก่อนหน่วยทรัสต์
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)	3,849,276,712 บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)	10.4373 บาทต่อหน่วยทรัสต์
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)	3,701,199,667 บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)	10.0357 บาทต่อหน่วยทรัสต์
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อปี	502,592,614 บาท
มูลค่าตามราคาตลาด*	4,130,560,000 บาท

หมายเหตุ \* ข้อมูลอ้างอิงตามวันทำการล่าสุด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563

### 2 ข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์

#### 2.1 กลุ่มผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ 10 รายแรก ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	56,000,000	15.18%
2	PRINCIPAL PROPERTY INCOME FUND	37,405,500	10.14%
3	สำนักงานประกันสังคม	32,585,000	8.84%
4	บริษัท อลิอันซ์ ออยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	28,000,000	7.59%
5	ธนาคาร ออมสิน	26,208,200	7.11%
6	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	12,128,900	3.29%
7	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	9,400,000	2.55%
8	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	7,403,400	2.01%
9	บริษัท ไอโออี กรุงเทพ ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	7,323,100	1.99%
10	บริษัท เอฟดับบลิวดี ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	6,830,000	1.85%
	รวม	223,284,100	60.54%



## 2.2 ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563 (ถือหน่วยทรัสต์ตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	56,000,000	15.18
2	PRINCIPAL PROPERTY INCOME FUND	37,405,500	10.14
	รวม	93,405,500	25.33

## 3 การจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์

### 3.1 นโยบายการจ่ายผลตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาการจ่ายประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มากกว่าปีละ 2 ครั้งได้ ทั้งนี้

(1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณี หรืออัตราอื่นใดที่ ก.ล.ต.กำหนด อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาเงินสำรองเพื่อการปรับปรุง และ/หรือซ่อมแซมทรัพย์สินครั้งใหญ่ (Major Renovation) ตามแผนที่ผู้บริหารขอสงวนทรัพย์สินเสนอ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 5.00 ของรายได้จากการดำเนินงานในรอบปีบัญชี โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็น ความพอเพียงของเงินทุนสำหรับการปรับปรุง และ/หรือซ่อมแซมทรัพย์สินครั้งใหญ่ รวมถึงแหล่งเงินทุนอื่น เช่น การกู้ยืมเงินระยะสั้น เป็นต้น

(2) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

### 3.2 ข้อจำกัดและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

(1) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ได้เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้บุคคลดังกล่าวทราบโดยไม่ชักช้าถึงข้อจำกัดสิทธิในการได้รับผลประโยชน์ตอบแทน โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้น ในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดหรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น โดยให้ประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น

(2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และอัตราประโยชน์ตอบแทนผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ และอาจประกาศโดยวิธีใดวิธีหนึ่งดังต่อไปนี้ด้วย

- (2.1) ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือ
- (2.2) ทำการปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ
- (2.3) ผ่านเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ
- (2.4) ประกาศในหนังสือพิมพ์อย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับ
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (4) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ 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	
7	1 ม.ค. 2563 – 31 มี.ค. 2563	10 มิถุนายน 2563	0.1951	0.7709
8	1 เม.ย. 2563 – 30 มิ.ย. 2563	10 กันยายน 2563	0.1923	
9	1 ก.ค. 2563 – 30 ก.ย. 2563	8 ธันวาคม 2563	0.1923	
10	1 ต.ค. 2563 – 31 ธ.ค. 2563	24 มีนาคม 2564	0.1912	
รวม			2.0101	2.0101

### 3.4 ประวัติการจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลดทุนชำระแล้ว

ครั้งที่	วันจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลดทุนชำระแล้ว	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 กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“บลจ.กรุงเทพ”) เป็นทรัสต์ดีของกองทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด (“บลจ.บวหลวง”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

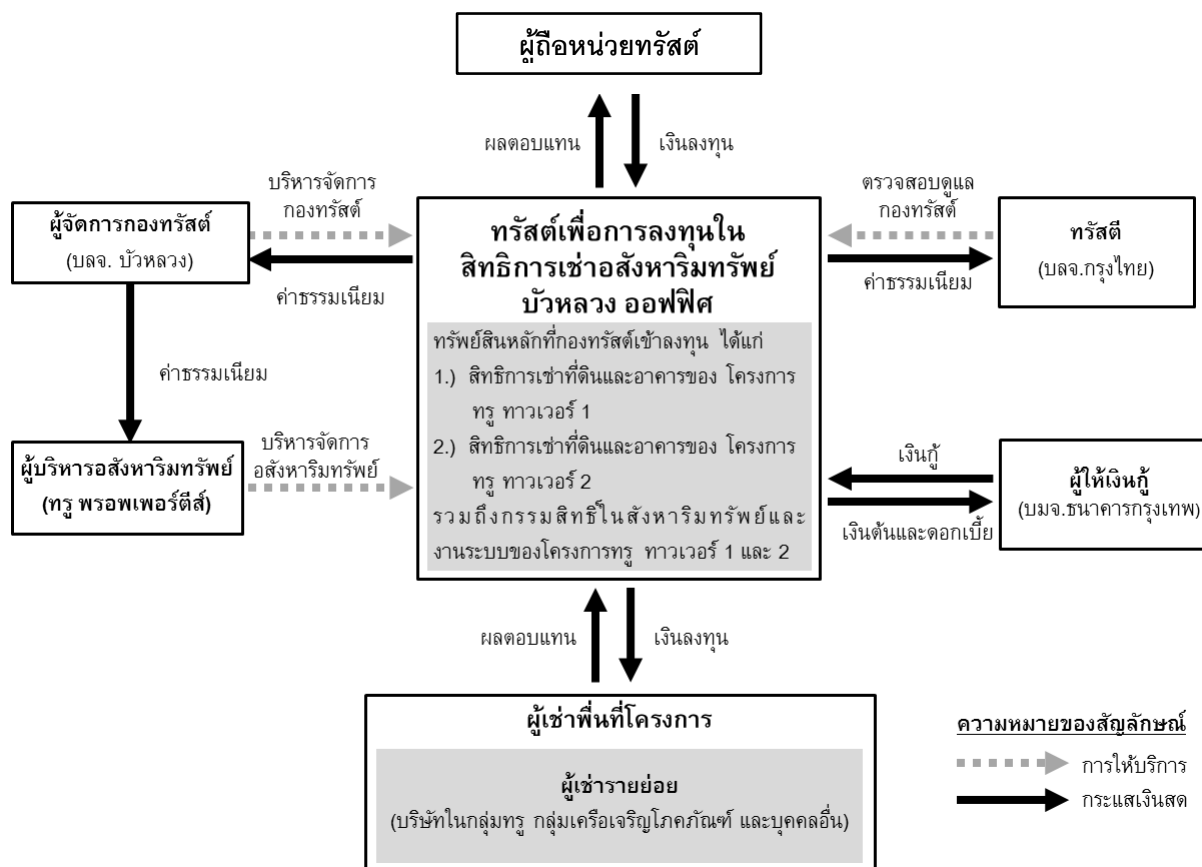
กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust, “REIT”) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนตามประกาศที่ ทจ. 49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

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

ทั้งนี้ การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 โดยผู้ลงทุนสามารถขอคู่มือสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด

โครงสร้างของกองทรัสต์ สามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ ดังต่อไปนี้



## 2 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาิรมทรัพย์หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

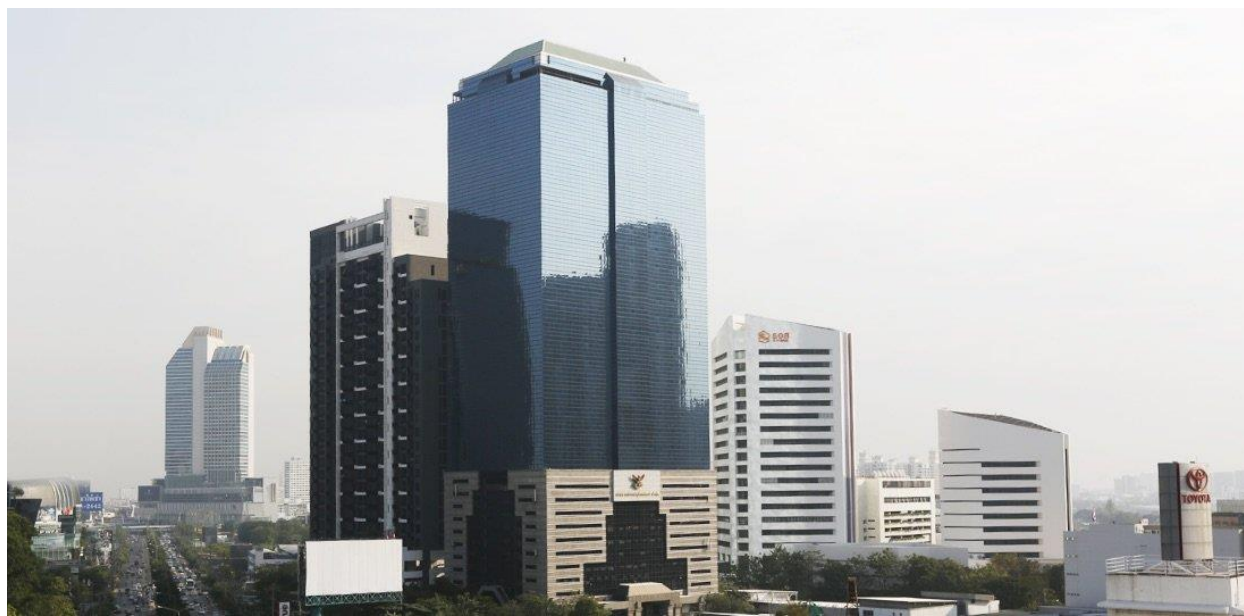
ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563 บริษัท ทพ พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 15.18

แม้ว่าบริษัท ทพ พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด จะมีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ในฐานะผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และเป็นผู้บริหารอสังหาิรมทรัพย์ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตามกองทรัสต์มีกลไกและมาตรการในการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาิรมทรัพย์ โดยคำนึงถึงการรักษาประโยชน์สูงสุดให้กับผู้ถือหุ้นลงทุนเป็นสำคัญ

### 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 ร้านกาแฟและเบเกอรี่ TRUE Coffee และห้องสมุด เป็นต้น

ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

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

งานระบบและสาธารณูปโภคภายในโครงการทูล ทาวเวอร์ 1

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



## 2.) โครงการทรู ทาวเวอร์ 2



โครงการทรู ทาวเวอร์ 2 เป็นโครงการอาคารสำนักงาน ตั้งอยู่เลขที่ 1252 ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร ปัจจุบันโครงการทรู ทาวเวอร์ 2 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 ภายในมีระบบสาธารณูปโภคซึ่งประกอบไปด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ระบบลิฟท์ ระบบโทรศัพท์ ระบบป้องกันอัคคีภัย รวมถึงระบบกล้องรักษาความปลอดภัยทั้งภายในและภายนอกอาคารอีกทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกที่จัดไว้ให้บริการแก่พนักงานของผู้เช่ารายย่อยในกลุ่มทรูและกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ เช่น ร้านกาแฟและเบเกอรี่ TRUE Coffee และศูนย์ดูแลเด็กเล็กเป็นต้น นอกเหนือจากระบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับอาคารสำนักงานแล้ว โครงการทรู 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

ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการทิว ทาวเวอร์ 2 มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

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

งานระบบและสาธารณูปโภคภายในโครงการทิว ทาวเวอร์ 2

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

งานระบบภายในโครงการ	รายละเอียด
(Air Condition and Ventilation System)	- เครื่องปรับอากาศระบบ VRV - ระบบระบายอากาศ
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 มูลค่าทรัพย์สินจากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้าย

บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัท เอ็ดมันด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นการประมาณการงบกระแสเงินสดตลอดอายุสัญญาเช่าคงเหลือ โดยวิธีดังกล่าวเป็นการพิจารณาประมาณการรายได้ของทรัพย์สินที่คาดว่าจะสามารถสร้างรายได้ในอนาคต โดยสามารถสรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่า ดังนี้

รายละเอียด	โครงการทูล ทาวเวอร์ 1	โครงการทูล ทาวเวอร์ 2
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach)	
ระยะเวลาโครงการคงเหลือ	27 ปี 7 เดือน นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
วันที่ประเมิน	1 กรกฎาคม 2563	
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	2,839,100,000 บาท	1,750,200,000 บาท
สมมติฐานสำคัญ		
พื้นที่เช่าสุทธิ (NLA)	อาคาร 36 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน พื้นที่เช่าสุทธิ 37,315 ตารางเมตร	- อาคาร 1 พื้นที่ 11,624 ตารางเมตร - อาคาร 2 พื้นที่ 7,757 ตารางเมตร

รายละเอียด	โครงการทูล ทาวเวอร์ 1	โครงการทูล ทาวเวอร์ 2
		- อาคาร 3 พื้นที่ 1,074 ตารางเมตร - อาคาร 4 พื้นที่ 4,629 ตารางเมตร รวมพื้นที่เช่าสุทธิ 25,084 ตารางเมตร
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย	เฉลี่ย 647 บาท/ตรม./เดือน	เฉลี่ย 599 บาท/ตร.ม./เดือน <sup>(1)</sup>
อัตราการปรับค่าเช่า	ปรับขึ้นร้อยละ 3.25 ต่อปี	
อัตราค่าเช่าพื้นที่	ร้อยละ 98 ตั้งแต่ปีที่ 2 เป็นต้นไป	
รายได้อื่นๆ	ประกอบด้วยรายได้ค่าที่จอดรถ รายได้สาธารณูปโภค – ค่าไฟฟ้า และ รายได้อื่น	
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการบริหารจัดการ	ประมาณการจากค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง	
ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ตามสัญญาจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ค่าใช้จ่ายการปรับปรุง และ/หรือซ่อมแซมอาคารและสิ่งปลูกสร้างในทรัพย์สินที่เช่าครั้งใหญ่ (Major Renovation) ร้อยละ 3 ของรายได้จากพื้นที่เช่าและบริการ	
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.50	

หมายเหตุ (1) พิจารณาจากวิธีวัดเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามพื้นที่ของแต่ละอาคาร

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินแล้ว เห็นว่ามีความสมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับผลประกอบการในปัจจุบัน และครอบคลุมถึงแนวโน้มของธุรกิจให้เข้าพื้นที่อาคารสำนักงาน

อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่างๆอาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เนื่องจากความเห็นดังกล่าวตั้งอยู่บนปัจจัยสภาพแวดล้อมการดำเนินธุรกิจ และภาวะเศรษฐกิจปัจจุบัน ดังนั้นหากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในอนาคต อาจส่งผลให้ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต

#### 4 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

##### 4.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

บลจ.บัวหลวง ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนครั้งแรก โดยการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้ประกอบการรายย่อย โดยได้แต่งตั้ง พรอพเพอร์ตี้ ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการหาผู้สนใจเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าว และมีหน้าที่ในการทำการตลาดโดยการติดต่อลูกค้าเป้าหมายโดยตรง หรือการติดต่อ

ผ่านตัวกลางต่างๆ รวมทั้งการส่งเสริมการตลาด การให้ผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่เข้าชมทรัพย์สินดังกล่าว การเจรจากับผู้สนใจจะเช่าพื้นที่ การทำสัญญาเช่าและการต่อสัญญาเช่า และการเก็บค่าเช่าและติดตามลูกหนี้ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะชำระค่าตอบแทนการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราที่อ้างอิงตามผลประโยชน์ของการประกอบกิจการของโครงการที่บริหารจัดการ

## 4.2 ลักษณะของสัญญาเช่าและผู้เช่า

ภายหลังการเข้าลงทุน กองทรัสต์โดยทรัสต์จะเช่าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่ารายย่อยแทน ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ ในสัญญาเช่าพื้นที่และบริการพื้นที่ที่จัดทำขึ้นใหม่แทนสัญญาบริการฉบับเดิม เนื่องจากกองทรัสต์จะเป็นผู้ให้บริการพื้นที่ซึ่งเป็นบริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่เท่านั้น เพื่อให้ขอบเขตการให้บริการของกองทรัสต์เป็นไปตามการให้บริการของสำนักงานให้เช่าทั่วไป

### 1.) อัตราการเช่า

#### โครงการทู ทาวเวอร์ 1

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

#### โครงการทู ทาวเวอร์ 2

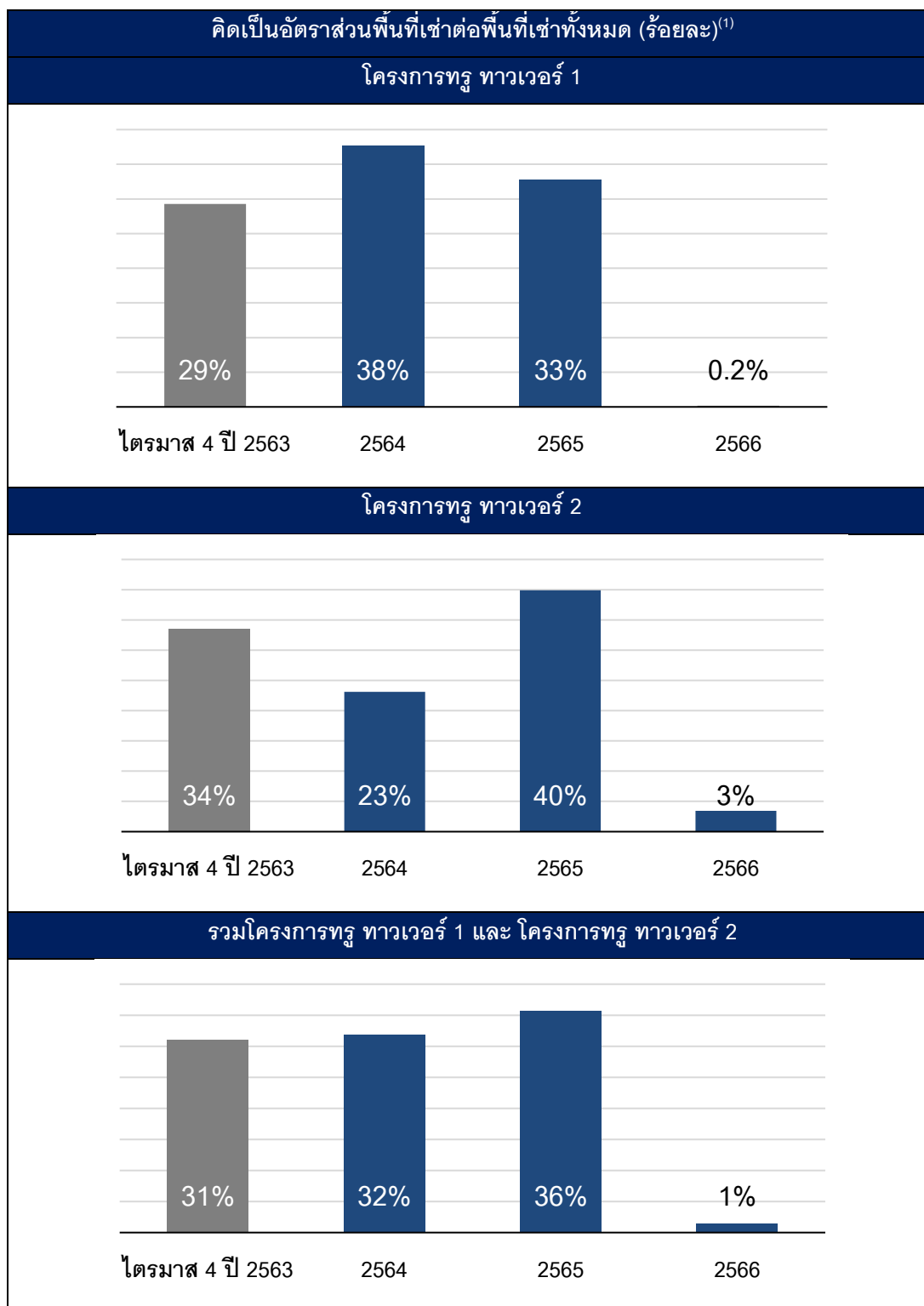
ลักษณะการใช้	พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตร.ม.) <sup>(1)</sup>	พื้นที่เช่าที่สามารถจัดหารายได้ (ตร.ม.) <sup>(1)</sup>
พื้นที่สำนักงานให้เช่า	15,902	15,902
พื้นที่เช่าอื่น	9,139	9,139
พื้นที่เช่าทั้งหมด	25,041	25,041
อัตราการเช่า (ร้อยละ)		100.00%

#### รวมโครงการทู ทาวเวอร์ 1 และ 2

ลักษณะการใช้	พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตร.ม.) <sup>(1)</sup>	พื้นที่เช่าที่สามารถจัดหารายได้ (ตร.ม.) <sup>(1)</sup>
พื้นที่สำนักงานให้เช่า	47,957	47,957
พื้นที่เช่าอื่น	14,399	14,277
พื้นที่เช่าทั้งหมด	62,356	62,234
อัตราการเช่า (ร้อยละ)		99.80%

หมายเหตุ (1) ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

## 2.) อายุสัญญาคงเหลือของสัญญาเช่าพื้นที่ในแต่ละปี



หมายเหตุ (1) ข้อมูลโครงสร้างสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

3.) อัตราการต่อสัญญาเช่าของสัญญาเช่าที่สิ้นสุดใน ปี 2563

ลักษณะการใช้	พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า ณ สิ้นปี 2563 (ตร.ม.)	ร้อยละพื้นที่เช่าที่มีการต่อสัญญาเช่า หรือ จัดทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ <sup>(1)</sup>
อาคารทูล ทาวเวอร์ 1	10,895	ร้อยละ 100
อาคารทูล ทาวเวอร์ 2	8,415	ร้อยละ 100
รวมทั้งหมด	19,310	ร้อยละ 100

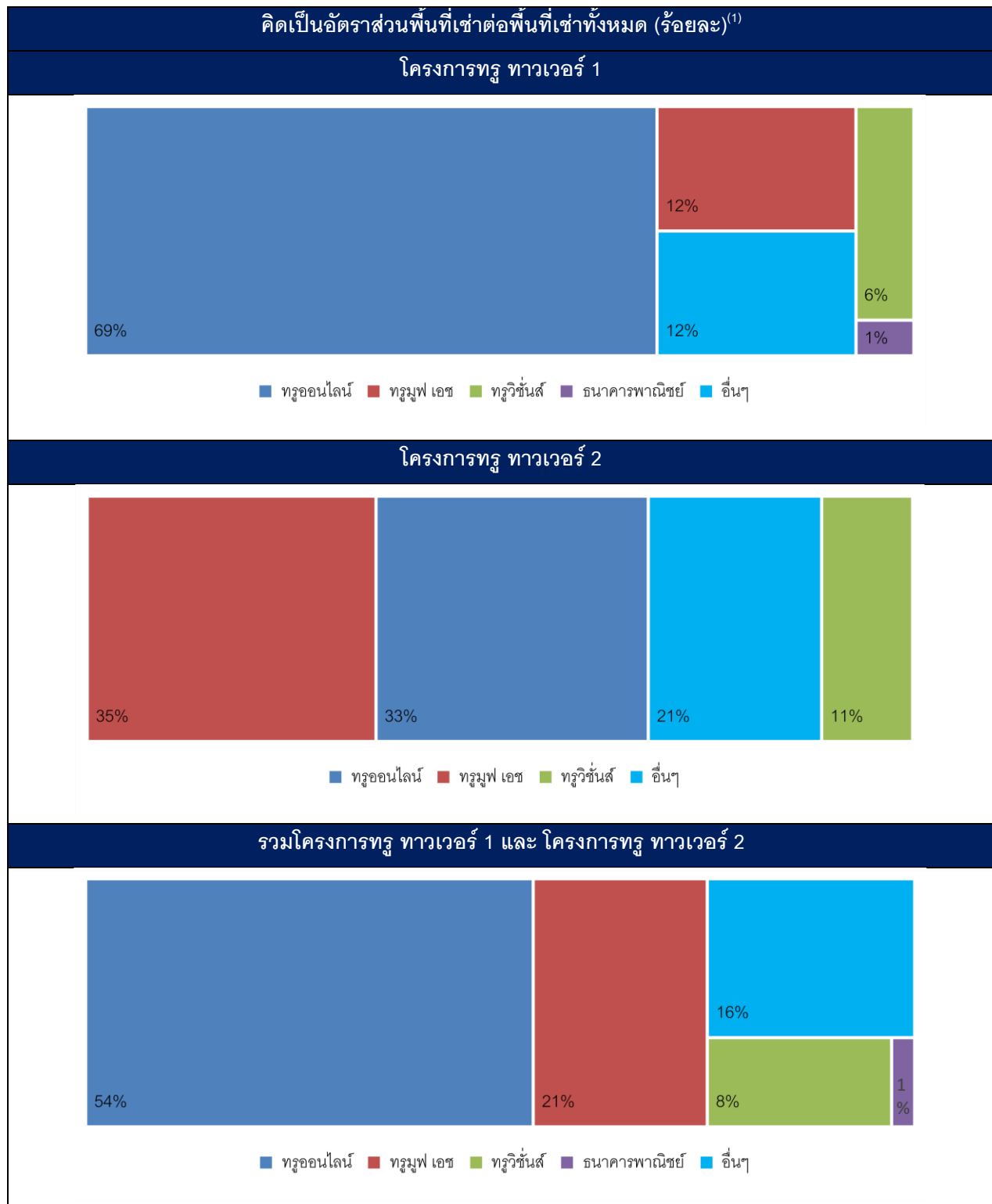
หมายเหตุ (1) ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

4.) อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย

โครงการ	อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท / ตร.ม./เดือน) <sup>(1)</sup>		
	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
โครงการทูล ทาวเวอร์ 1	608	627	646
โครงการทูล ทาวเวอร์ 2	564	581	598
รวมโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 และ 2	590	608	627

หมายเหตุ (1) ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

## 5.) ประเภทธุรกิจของผู้เช่า



หมายเหตุ (1) ข้อมูลโครงสร้างสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

(2) ทรูออนไลน์ ให้บริการอินเทอร์เน็ตความเร็วสูงหรือบริการบรอดแบนด์และโซลูชันบริการโครงข่ายข้อมูล บริการอินเทอร์เน็ตไร้สาย (WiFi) ดาต้าเกตเวย์ และบริการเสริมต่างๆ ผ่านโครงข่ายไฟเบอร์ประสิทธิภาพสูง, ทรูมูฟ เอช ให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่ด้วยเครือข่ายประสิทธิภาพสูงสุดและครอบคลุมทั่วประเทศ ครอบคลุมทั้ง 5G 4G 3G และ 2G บนคลื่นความถี่ครบถ้วนสูงสุด, ทรูวิชั่นส์ ผู้ให้บริการโทรทัศน์แบบบอกรับสมาชิก บริการในระบบเอชดี และโทรทัศน์ในระบบดิจิตอลทั่วประเทศ ด้วยคอนเทนต์คุณภาพสูงครบถ้วน ทั้งภายในประเทศ ต่างประเทศ

## 5 การกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

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



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

## 8. โครงสร้างการจัดการ

### 1 ผู้จัดการกองทรัสต์

#### 1.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (“บลจ.บัวหลวง”) (BBL Asset Management Company Limited, “BBLAM”)
ประเภทธุรกิจ	การจัดการกองทุนรวม การจัดการกองทุนส่วนบุคคล (ที่มีใช้กองทุนสำรองเลี้ยงชีพและที่เป็นกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ) และการเป็นทรัสต์ภายใต้ พ.ร.บ. ทรัสต์
ใบอนุญาต	ได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2560
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	175 อาคารสารคดีตึกยาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	02-674-6488
โทรสาร	02-679-5996
เว็บไซต์	<a href="http://www.bworkreit.com/">http://www.bworkreit.com/</a>
อีเมลล์	bworkreit@bblam.co.th
เวลาทำการ	8.30 น. ถึง 17.00 น.
ทุนจดทะเบียน	100,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	100,000,000 บาท
จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	1,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	100.00 บาทต่อหุ้น

## 1.2 โครงสร้างการบริหารจัดการ

### 1.) รายชื่อผู้ถือหุ้น (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)

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.	นางสาวชลลดา ไสภณพนิช	2	0.00
6.	นายไชน ไสภณพนิช	1	0.00
7.	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	นายรินทร์ โอภามูรธา วงศ์ Mr. Narin Opamurathawong	กรรมการ	- Master of Business Administration in Finance, University of Chicago	- ผู้ช่วยผู้จัดการใหญ่ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
3	นางสาวสุญานี ภูมิปัญญานิช Ms. Suyanee Puripanyawanich	กรรมการ	- ปริญญาโท สาขาการเงิน สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์	- Senior Vice President, ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
4	นายไพศาล เลิศโกวิท Mr. Paisarn Lertkowitz	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	- ปริญญาเอก สาขา วิศวกรรมอุตสาหการ Iowa State University - ปริญญาโท สาขา วิศวกรรมอุตสาหการ Iowa State University - ปริญญาตรี สาขา วิศวกรรมคอมพิวเตอร์ สถาบันเทคโนโลยีพระ จอมเกล้าเจ้าคุณทหาร ลาดกระบัง	- Senior Vice President, ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
6	นายชิน ไสภณพนิต Mr. Chone Sophonpanich	กรรมการ	- ปริญญาโท Johns Hopkins University - ปริญญาตรี University College London	- กรรมการ / ที่ปรึกษาประธาน กรรมการ บมจ. กรุงเทพประกัน ชีวิต - กรรมการ / กรรมการตรวจสอบ บมจ. ไทยศรีประกันภัย
7	นางวรวรรณ ธาราภูมิ Mrs. Voravan Tarapoom	กรรมการ / ประธาน กรรมการบริหาร	- ปริญญาโท MBA University of North Texas - ปริญญาตรี สถาปัตยกรรมศาสตร์ บัณฑิต มหาวิทยาลัย ศิลปากร	- ประธานกรรมการบริหาร บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

ลำดับ	ชื่อและสกุล	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์
8	นายพีรพงศ์ จิระเสวี จินดา Mr. Peerapong Jirasevijinda	กรรมการ / ประธาน เจ้าหน้าที่บริหาร	- ปริญญาโท สาขา การตลาดและการเงิน สถาบันบัณฑิต บริหารธุรกิจ ศศินทร์ - ปริญญาตรี สาขา การเงิน Georgia State University	- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
9	นายวสิน วัฒนวรกิกุล Mr. Wasin Wattanaworakijkul	กรรมการ	- ปริญญาโท สาขา การตลาดจุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี สาขา การตลาดระหว่าง ประเทศ จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย	- 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	นางสาวสุญานี ฐิริปัญญานิซ Ms. Suyanee Puripanyawanich	ไทย	กรรมการ
4	นายไพศาล เลิศไกรวิทย์ Mr. Paisarn Lertkowitz	ไทย	กรรมการ
5	นายพีรพงศ์ จิระเสวีจินดา Mr. Peerapong Jirasevijinda	ไทย	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
6	นายวสิน วัฒนวรกิกุล Mr. Wasin Wattanaworakijkul	ไทย	กรรมการ

### กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทน บลจ.บัวหลวง ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทน บลจ.บัวหลวง ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แก่ นางสาววรรณ ธาราภูมิ นางสาวสุภาณี ภูมิปัญญาวิช นายไพศาล เลิศโกวิทย์ นายนรินทร์ โอภามูรธาวงศ์ นางสาวปิยะมาศ คำไทรแก้ว นายวศิน วัฒนวรกิจกุล และนายพีรพงศ์ จิระเสวีจินดา สองในเจ็ดคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

### บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ

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

#### (ก) หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อตัวบริษัท

1. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้น ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ะมัดระวัง และรักษาผลประโยชน์ และมีความรับผิดชอบที่เป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้น
2. กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัทฯ และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายและกฎระเบียบอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี
3. รายงานให้ผู้ถือหุ้นทราบถึงผลประกอบการของบริษัทฯ ในที่ประชุมผู้ถือหุ้น
4. ดำเนินการให้มีรายงานทางการเงิน การควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิผลและเชื่อถือได้
5. ควบคุม ดูแล ให้ฝ่ายบริหารมีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างมีจริยธรรม และมีความเท่าเทียมกัน
6. มีความพร้อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนเองอย่างเป็นอิสระในการพิจารณากำหนดกลยุทธ์ การบริหารงาน การแต่งตั้งกรรมการ และการกำหนดมาตรฐานการดำเนินงาน ตลอดจนพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่นหรือฝ่ายจัดการ ในกรณีที่เห็นขัดแย้งในเรื่องที่มีผลกระทบต่อความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นทุกราย
7. พิจารณาเสนอวาระการประชุม กรณีที่เห็นว่ามีความสำคัญที่คณะกรรมการควรพิจารณา และยังมีได้มีการบรรจุไว้ในวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัท
8. พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้งกรรมการบริษัทแทนกรรมการเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือก เสนอแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
9. พิจารณาและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่สำคัญของบริษัทฯ เช่น การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ การคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นต้น

**(ข) หน้าที่และความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์**

1. กำหนดนโยบายที่สำคัญของกองทรัสต์ ได้แก่ นโยบายการลงทุน การให้เช่าทรัพย์สิน การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น
2. ดูแลจัดการให้ผู้บริหารมีการรายงานผลประกอบการของกองทรัสต์ รวมทั้งรายงานประเด็นต่างๆ ที่สำคัญต่อคณะกรรมการในทุกๆ ไตรมาส หรือในเวลาอันสมควร
3. พิจารณออนุมัติการเข้าทำรายการตามประกาศที่เกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ และการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
4. พิจารณออนุมัติแนวทางดำเนินการเพื่อบริหารความเสี่ยงต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์
5. ดูแลให้กองทรัสต์มีการควบคุมภายในที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในระบบการควบคุมภายในของกองทรัสต์
6. หากกรรมการรับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญอันจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ กรรมการจะต้องระงับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในช่วงระยะเวลาที่เหมาะสมก่อนที่ข้อมูลในนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชน และจะต้องไม่เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น โดยผู้ฝ่าฝืนอาจได้รับโทษตามกฎหมาย

**5.) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง (Risk Management Committee)****องค์ประกอบของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง**

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงประกอบด้วยตัวแทนจากหน่วยงานต่างๆ ดังต่อไปนี้

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



### บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงมีหน้าที่กำหนดกรอบนโยบายและแนวทางการบริหารความเสี่ยงโดยรวมของบริษัท ควบคุมให้ระบบบริหารความเสี่ยงของบริษัทมีกลไกด้านการบ่งชี้ การวัด การควบคุม และการติดตามความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ รวมทั้งดูแล ติดตามและประเมินผลกระบวนการบริหารความเสี่ยงของฝ่ายบริหารให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนด โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. กำหนดนโยบายบริหารความเสี่ยงโดยรวม ซึ่งต้องครอบคลุมถึงความเสี่ยงประเภทต่างๆ 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. สอบทานกับผู้สอบบัญชีถึงประเด็นสำคัญๆ อันอาจกระทบต่อความเชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินที่มีสาระสำคัญ
  - 1.3. สอบทานการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทในกรณีที่เกิดรายการเกี่ยวโยงหรือ รายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้องและครบถ้วน
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 ตามการตรวจของฝ่ายกำกับกรรมการปฏิบัติงาน
- 4.2 สอบทาน และติดตามผลการแก้ไขข้อบกพร่องที่ตรวจพบโดยองค์กรที่มีหน้าที่ในการกำกับดูแลบริษัท

### 5. การบริหารความเสี่ยง

- 5.1 รับทราบให้บริษัทมีมาตรการและระบบบริหารความเสี่ยง และนโยบายการประเมินและการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม

### 6. ความรับผิดชอบอื่นๆ

- 6.1 ปฏิบัติงานอื่นตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
- 6.2 สอบทานและประเมินกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอ และนำเสนอข้ออนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทเมื่อมีการแก้ไข
- 6.3 ตรวจสอบข้อเท็จจริงเบื้องต้น เมื่อได้รับแจ้งพฤติการณ์อันควรสงสัยจากผู้สอบบัญชีเกี่ยวกับการทุจริตหรือฝ่าฝืนกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการและผู้บริหาร ตามมาตรา 89/25 ของพรบ.หลักทรัพย์ และแจ้งผลให้ผู้สอบบัญชีและสำนักงาน ก.ล.ต.ทราบภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด

## 7.) คณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Committee, REITCOM)

### องค์ประกอบของคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์

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

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

## บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ

ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ มีดังต่อไปนี้

1. ทำหน้าที่ทบทวนและอนุมัติ กลยุทธ์การลงทุน นโยบายการจัดการ รวมถึงโครงสร้างเงินทุน ของกองทรัสต์ ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัท
2. ทำหน้าที่ทบทวนและอนุมัติ กรอบการปฏิบัติงานของส่วนงานผู้จัดการกองทรัสต์
3. กำกับดูแล การดำเนินงานของกองทรัสต์ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัท ให้มีกลยุทธ์การลงทุน นโยบายการจัดการ รวมถึงโครงสร้างเงินทุน เป็นไปตามที่ได้อนุมัติไว้
4. ติดตามและควบคุมการปฏิบัติงานของกองทรัสต์ให้อยู่ภายในกรอบของหลักเกณฑ์ต่างๆที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกรอบการปฏิบัติงานที่ได้อนุมัติไว้
5. ทำหน้าที่ทบทวนและอนุมัติ ข้อเสนอด้านการลงทุนที่สำคัญ 3 เรื่อง ก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริหารบริษัท ดังนี้
  - (1) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์
  - (2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์
  - (3) การเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัท
6. ทำหน้าที่ในการรายงานเรื่องหรือการเข้าทำรายการที่มีนัยสำคัญต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ ให้คณะกรรมการบริษัททราบ
7. ทำหน้าที่อนุมัติแต่งตั้งผู้รับมอบหมายงานภายนอก ได้แก่ ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
8. ทำหน้าที่อนุมัติการกำหนดงบประมาณประจำปี ตามขั้นตอนการกำหนดงบประมาณในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
9. ทำหน้าที่การอนุมัติการเพิ่มทุน การกู้ยืม และการออกหุ้นกู้ ตามขั้นตอนการจัดหาเงินทุนสำหรับกองทรัสต์
10. ทำหน้าที่การติดตามรายงานผลการจัดการกับเรื่องร้องเรียน และข้อพิพาทที่เกิดขึ้นจากส่วนงานผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงร่วมพิจารณาแนวทางแก้ไขหากมีข้อร้องเรียน และข้อพิพาทที่มีนัยสำคัญ
11. ทำหน้าที่อนุมัติการเข้าทำรายการอื่นๆ ที่มีนัยสำคัญต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง เช่น การอนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ เป็นต้น

### 1.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

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

#### 1.3.1 หน้าที่โดยทั่วไป

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์มีขอบเขตอำนาจหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ หรือตามที่กฎหมาย และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด โดยขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในเรื่องต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึง
  - (ก) ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา และการดำเนินกิจการต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขเท่าที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ระบุไว้
  - (ข) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
  - (ค) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อมีเหตุอันสมควรและไม่กระทบต่อการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ หากทรัสต์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือและนำเสนอข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้มั่นใจได้ว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
  - (ง) จัดทำและจัดส่งข้อมูลเอกสารต่าง ๆ พร้อมทั้งรับรองความถูกต้องของข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการจัดโครงสร้างรายได้ของกองทรัสต์ วิธีการให้เช่าการจัดหาและการจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำในนาม

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

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

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

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

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

### 1.3.2 หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์

1. เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ และสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้
  - (1) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การพิจารณาคัดเลือกการลงทุน และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญา

ก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามที่กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

- (2) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง และเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
- (3) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- (4) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เพื่อให้มีผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติและเพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด
- (5) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์และกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด
- (6) การเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์และกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด
- (7) การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
- (8) การตรวจสอบและควบคุมภายใน
- (9) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
- (10) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นกองทรัสต์ได้ โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 2 นี้

2. การจัดให้มีระบบงานที่กล่าวมาข้างต้นทั้งหมดนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็นเพื่อส่งเสริมให้

การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น 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) ซึ่งสัญญาดังกล่าวกำหนดให้ทรัสต์ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าวซึ่งอาจส่งผลต่อการดำเนินงานในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ทรัสต์แจ้งข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาที่กองทรัสต์มีความผูกพันกับบุคคลภายนอกและอาจส่งผลต่อการดำเนินงานในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับหนังสือดังกล่าวจากทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ถือปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ทรัสต์กำหนดไว้ในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เพื่อมิให้กองทรัสต์กระทำผิดสัญญาใด ๆ ที่กองทรัสต์เข้าทำไว้

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



ประกาศกำหนด โดยให้ยึดถือและปฏิบัติตามเป็นมาตรฐานขั้นต่ำในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

5. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่าง ๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์ของกองทรัสต์อย่างมืออาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น
  - (1) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวน
  - (2) ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การกู้ยืมเงิน และก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา และการดำเนินกิจการต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ ทั้งนี้ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขเท่าที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนได้ระบุไว้
  - (3) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใด ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด
  - (4) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
  - (5) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
  - (6) จัดให้มีการประกันภัยตลอดเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งอย่างน้อยต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และการประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากทรัพย์สินหลักหรือจากการดำเนินการในทรัพย์สินหลัก ในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสม โดยระบุให้กองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ในการประกันภัยดังกล่าว (เว้นแต่ในกรณีการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนมีการประกันภัยในวงเงินที่เหมาะสม และหากกองทรัสต์มิได้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยในการประกันภัยดังกล่าว เนื่องจากเหตุใด ๆ เช่น การเช่าเป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยดังกล่าวขัดกับข้อกำหนดในสัญญาเช่าหลัก

ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่ามีมาตรการหรือกลไกที่เหมาะสมเพียงพอในการนำเงินค่าสินไหมทดแทนมาสร้างทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนขึ้นใหม่เพื่อให้หาประโยชน์ได้ต่อไป และ/หรือ ชดเชยให้แก่กองทรัสต์สำหรับการขาดประโยชน์ในการครอบครองทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

- (7) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
- (8) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน ตลอดจนดูแลและดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนนั้น ไม่ถูกนำไปใช้ในการประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตลอดจนไม่ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว
- (9) จัดการและบริหารพื้นที่สำหรับให้บริการและพื้นที่ให้เช่า เช่น ควบคุมดูแลให้มีการให้บริการพื้นที่ในอัตราการเช่าที่สูงและเหมาะสมตามสภาวะตลาด และดูแลการปล่อยเช่าให้มีการต่อสัญญาเช่าอย่างต่อเนื่อง หรือมีอัตราพื้นที่ว่างต่ำ เจรจาต่อรองกับผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า ทบทวนอัตราค่าเช่า บอกลีกหรือต่ออายุสัญญาเช่าสำหรับการเช่าระยะยาว เป็นต้น ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาผู้ยืมที่กองทรัสต์เป็นคู่สัญญา (ถ้ามี) และไม่เป็นการตัดสิทธิทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์หากปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเช่าทำสัญญาเช่าดังกล่าวโดยไม่เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาผู้ยืมที่กองทรัสต์เป็นคู่สัญญา
- (10) ประเมินผลการปล่อยเช่าและการให้บริการในอดีต เพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและการให้บริการ และจัดทำสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการให้เหมาะสม และประเมินผลความถูกต้องการติดตามเรียกเก็บรายได้ ค่าเช่า ค่าใช้จ่าย เพื่อบันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญหรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
- (11) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
- (12) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน

6. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยถูกต้อง รวมทั้งสัญญาต่าง ๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญามีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมาย และมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
7. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์และบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ งบการเงินและเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์และบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และการปฏิบัติตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
8. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำและเผยแพร่ทางการเงิน รายงานประจำปี และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ ให้ถูกต้องครบถ้วนและเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รวมทั้งกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง  
  
ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่า ข้อมูลที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศสิ่งตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใดได้รับการตรวจสอบว่า มีความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นปัจจุบัน ไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งให้ทราบ หรือไม่มีข้อมูลที่อาจทำให้สำคัญผิดเกี่ยวกับการดำเนินงานหรือฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องแล้ว
9. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดูแลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอ ก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่าง ๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รวมถึงกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง

10. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องหรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์
11. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กล่าวคือไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งหมายถึงกำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้
  - (1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
  - (2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณีนอกจากนี้ให้รวมถึงเงื่อนไขเพิ่มเติมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยจะจ่ายภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
12. ในกรณีที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ การเบิกจ่ายดังกล่าวจะกระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน และบัญชีเงินสด (Petty Cash) ภายใต้วงเงินที่ได้รับการอนุมัติจากทรัสต์ในการเบิกค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ที่ได้รับมอบอำนาจจากทรัสต์ในการลงนามแทนทรัสต์ตามที่ได้รับ การอนุมัติจากทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายได้ไม่เกิน 3 (สาม) ครั้งต่อเดือน โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายให้แก่ทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบรายการดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่ทรัสต์เห็นสมควร พร้อมทั้งจัดส่งใบแจ้งหนี้ (Invoice) ใบเสร็จรับเงิน (Receipt) และ/หรือ หลักฐานแสดงรายละเอียดซึ่งเกี่ยวกับรายการค่าใช้จ่ายดังกล่าวมายังทรัสต์ โดยทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์จะตรวจพิจารณาและชำระเงินเข้าบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวันภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการนับแต่วันที่ทรัสต์ได้รับเอกสารหลักฐานดังกล่าวครบถ้วน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เก็บรักษาเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเอกสารประกอบยืนยันการจ่ายเงินสดย่อยต่าง ๆ และต้นฉบับใบเสร็จรับเงินค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) ปี นับตั้งแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารกล่าวให้อยู่ใน

สภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ทรัสต์ตรวจสอบ

ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องร่วมกันพิจารณาปรับขยายหรือลดวงเงินสำหรับบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวันและบัญชีเงินสด (Petty Cash) ขึ้นต้นได้ โดยพิจารณาถึงความเหมาะสมในการดำเนินงานของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์

13. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการจัดทำ และ/หรือ จัดส่งและรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องหรือตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อมูลเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์
14. ในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์สูญหาย ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องดำเนินการใด ๆ เพื่อติดตามเอาคืนซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวให้กลับมาอยู่ในความครอบครองของกองทรัสต์ดั้งเดิม
15. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ตรวจสอบและดำเนินการใด 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 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีการนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไปโดยให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
17. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับคุณสมบัติหรือลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามที่ได้รับคำร้องขอจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
18. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปลี่ยนแปลง พื้นฟู และดัดแปลงทรัพย์สินหลัก ตามความจำเป็นและสมควรเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสัญญาจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยจะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบล่วงหน้า

19. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องควบคุมและดูแลการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก และการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก รวมตลอดถึงการบริหารจัดการในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน การซ่อมแซมหรือสังหาริมทรัพย์ตามที่จำเป็น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบล่วงหน้าในกรณีที่มีการซ่อมแซมใหญ่
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 รวมถึงอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ หรือเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดๆ ที่จะทำให้มูลค่าของทรัพย์สินหลักลดลงอย่างมีนัยสำคัญ
26. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการอื่นใดตามที่กองทรัสต์จะพิจารณาเห็นว่าจำเป็นและสมควร เพื่อให้ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมในการจัดหาผลประโยชน์ หรือเป็นไปตามเจตนารมณ์ของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ทุกประการ รวมทั้งให้คำแนะนำเกี่ยวกับสถานะตลาดในกรณีที่กองทรัสต์ประสงค์จะจำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินหลัก
27. นอกเหนือจากการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตนนอกเหนือจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 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 บุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก ปฏิบัติตามหน้าที่ 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 และตรวจสอบการปฏิบัติงานที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อให้การปฏิบัติงานที่และความรับผิดชอบเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญานี้ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป โดยต้องดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

#### 1 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด และการบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

- (1) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสบการณ์ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องต่าง ๆ เช่น ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ผู้ใช้บริการ ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น อนึ่ง ระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดขั้นต่ำตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (2) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้และลดค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์
- (3) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข ไม่ปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
- (4) จัดให้มีระบบในการติดตาม ตรวจสอบ และประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบการควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและ



สามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบการควบคุมภายในได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างการสอบบัญชี และให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเป็นต้น

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมทำให้เกิดการทุจริตได้โดยง่าย

- (5) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือกระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้แก่ผู้เช่ารายเดียวโดยกองทรัสต์ได้รับค่าตอบแทนทั้งหมดหรือบางส่วนในรูปแบบแบ่งกำไร (Profit Sharing) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการคัดเลือกและติดตามตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้เช่ารายเดียวนั้นในลักษณะเดียวกับการมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ข้างต้นด้วย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้เช่ารายเดียวนั้นจะสามารถจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ได้ครบถ้วนตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า และไม่มีภาระหนี้ของรายได้ อันอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลตอบแทนอย่างเต็มที่ตามที่กองทรัสต์พึงได้รับ

- (6) ในกรณีที่ทรัสต์พบว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือกระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์อาจแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเป็นหนังสือถึงเหตุการณ์ดังกล่าวเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

## 2 การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์

มีหน้าที่ควบคุมดูแลและบริหารรายรับรายจ่ายของกองทรัสต์เพื่อให้ผลตอบแทนของกองทรัสต์เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ซึ่งมาตรการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการจัดทำหรือเป็นผู้พิจารณาอนุมัติแผนดำเนินการจัดทำงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละเดือน เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ กำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้แต่ละเดือนและแต่ละปี รวมทั้งติดตามควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนงบประมาณประจำปีที่ตั้งไว้ โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ทางธุรกิจ แผนการตลาดและส่งเสริมการขาย รวมถึงแผนการดำเนินการด้านต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถเพิ่มการจัดหารายได้ และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ รวมถึงประสานงาน ติดตามและควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการในด้านต่าง ๆ ให้เป็นไปตามกลยุทธ์และแผนงานที่ได้กำหนดไว้
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ และวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าของทรัสต์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งจัดทำโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในแต่ละปี
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณา ทบทวน การกำหนดนโยบายค่าเช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้อัตราค่าเช่าเป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดการให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น รวมทั้งต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายดังกล่าว และต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อตกลงกับผู้เช่าเกี่ยวกับการคำนวณและการชำระค่าเช่า
- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเข้าไปตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารที่กองทรัสต์ลงทุน เพื่อประเมินความเหมาะสมของการซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนทดแทน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่สูญเปล่าและก่อให้เกิดประโยชน์แก่กองทรัสต์โดยแท้จริง
- (6) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนเกิดความจำเป็น และอยู่ภายใต้กรอบที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญานี้ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่

เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

- (7) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมิน ติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่าครบถ้วน
- (8) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่า และผู้ใช้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่าง ๆ ให้ครบถ้วนถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด รวมทั้งต้อง กำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว
- (9) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า
- (10) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือก ติดตาม ตรวจสอบ และประเมินระบบควบคุมภายในของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการติดตามควบคุม และสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์อย่างน้อยในเรื่องดังต่อไปนี้

- (ก) จัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์ครบถ้วนถูกต้อง
- (ข) ไม่เรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนเกินความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญา นี้กำหนดให้เรียกเก็บได้
- (ค) มีการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้ สามารถใช้จัดหาผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
- (ง) จัดให้มีแผนฉุกเฉิน เพื่อรองรับเหตุฉุกเฉินหรือเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้ หรืออาจมี ผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ
- (จ) ดำเนินการตามมาตรการการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่าง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์

## 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 โดยทางฝ่ายงานมีหน้าที่ตรวจสอบการทำงานในหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และกำกับให้การทำงานของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามแนวทางที่กำหนดตามหลักการไว้วางใจได้เช่นการจัดตั้งกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎระเบียบของสำนักงานก.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 เสร็จกิจ, 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 มีหัวหน้าฝ่ายงาน คือ นายพีร ยงวณิชย์, รองกรรมการผู้จัดการ เป็นผู้ควบคุมดูแลการปฏิบัติงาน โดยทางฝ่ายงานมีหน้าที่บริหารความเสี่ยงนำเสนอนโยบายการบริหารความเสี่ยงให้คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาและอนุมัตินำกรอบการบริหารความเสี่ยงไปใช้เป็นพื้นฐานและแนวทางในการประเมินและรายงานความเสี่ยง และถ่ายทอดให้ผู้บริหารและพนักงานได้รับทราบ

## 7.) ฝ่ายงาน Internal Audit

ฝ่ายงาน Internal Audit มีหัวหน้าฝ่ายงาน คือ นางสาวสิริมา ประภาพานิชย์, ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ เป็นผู้ควบคุมดูแลการปฏิบัติงาน โดยทางฝ่ายงานมีหน้าที่ตรวจสอบและประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานด้านต่างๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์

## 8.) ฝ่ายงาน HR Strategy & Service Support

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

### 1.5 ค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ แบ่งเป็น 3 ส่วน ดังนี้

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)**
ส่วนที่ 1 ค่าธรรมเนียมการบริหาร จัดการกองทรัสต์	ไม่เกิน 1.00% ต่อปีของ NAV	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ของ TAV แต่ไม่ต่ำกว่า 8 ล้านบาทต่อปี
ส่วนที่ 2 ค่าธรรมเนียมการบริหาร อสังหาริมทรัพย์	ดูรายละเอียดในค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	
ส่วนที่ 3 ค่าธรรมเนียมการได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก	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	ประกอบธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานคร และอาคารสำนักงานในเขตภูมิภาค รวมทั้งให้บริการภายในอาคาร และการให้เช่าเฟอร์นิเจอร์		
ผู้ถือหุ้น	รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 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 เจริญกุล	1	0.00
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	อาคารทู ทาวเวอร์ 1 เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310		
โทรศัพท์	02-858-1188		
โทรสาร	02-858-1480		
คณะกรรมการบริษัท	1. คุณศุภชัย เจียรวนนท์ 2. คุณชจร เจียรวนนท์ 3. คุณนพปฎล เดชอุดม 4. คุณนฤมล ธนเศรษฐพร 5. คุณชาติวุฒิ ตันจันทร์พงศ์ 6. คุณเรืองเกียรติ เขาวรัตน์ 7. คุณสมเกียรติ วิภูษณมั่งคละ 8. คุณประเสริฐ เจียรกุล 9. คุณเนติมา เอื้อธรรมามิสุข 10. คุณฐนสรณ์ ใจดี		

### คณะกรรมการลงชื่อผูกพัน

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามของทรู พรอพเพอร์ตีส ประกอบด้วย นายศุภชัย เจียรวนนท์ หรือ นายขจร เจียรวนนท์ หรือ นายณพปฎล เดชอุดม หรือ นางสาวนฤมล ธเนศสุนทร หรือ นายชาติวุฒิ ตันจันทรพงศ์ หรือ นายเรืองเกียรติ เชาวรัตน์ ลงลายมือชื่อร่วมกับ นายสมเกียรติ วิภูษณมั่งคละ หรือ นายประเสริฐ เจียรกุล หรือ นางสาวเนติมา เอื้อธรรมาภิมุข หรือ นายสุนทรณ์ ใจดี รวมเป็นสองคน และประทับตราสำคัญของบริษัท

## 2.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

### 2.2.1. หน้าที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

- 1) จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- 2) ซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดี และพร้อมในการจัดหาประโยชน์ รวมถึงการตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 3) การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน โดยจัดให้มีบัญชีและรายงานต่างๆ 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 รวมทั้งเปิดเผยความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น ให้ถูกต้อง ครบถ้วนและตรงต่อความเป็นจริงให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ทราบ นอกจากนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่

ดำเนินการใดๆ อันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

### 2.2.6. การมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติหน้าที่และการกำกับดูแล (Outsourcing)

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

### 2.2.7. ระบบงานเกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการปฏิบัติตาม ปรับปรุง และเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับระบบงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และเป็นไปเพื่อผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

## 2.3 ค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยแบ่งเป็น 3 ส่วน ดังนี้

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	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 สำหรับการเข้าทำสัญญาใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเดิมเพื่อการเช่าหรือการให้บริการพื้นที่ รวมถึงการนำทรัพย์สินของกองทรัสต์จัดหาประโยชน์ สำหรับกำหนดระยะเวลาตามสัญญา 3 ปี และแปรผันตามระยะเวลาของสัญญา



### 3 ทรัสตี

#### 3.1 ข้อมูลทั่วไป

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

#### 3.2 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสตี

ทรัสตีมีหน้าที่จัดการกองทรัสตีด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสตีอย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสตีโดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสตี ตลอดจนกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง ดังต่อไปนี้

- 1) ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสตีมีความสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และในการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาต้องเป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสตี และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้หากการแก้ไขไม่เป็นไปตามที่กล่าว ให้ทรัสตีดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสตี และตาม พ.ร.บ. ทรัสตี เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสตีโดยรวม หากเป็นในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสตี หรือการจัดการกองทรัสตีที่ออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ และตาม พ.ร.บ. ทรัสตีมีการแก้ไขเพิ่มเติมในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสตีมีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสตีดำเนินการเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสตีให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสตี หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่ง พ.ร.บ. ทรัสตี
- 2) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสตีกระทำโดยผู้จัดการกองทรัสตีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสตีตั้งอยู่ เว้นแต่เป็นกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสตีไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้และทรัสตีเข้าจัดการกองทรัสตีตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสตีหรือผู้ถือหน่วยทรัสตีโดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ในสัญญานี้ และ พ.ร.บ. ทรัสตีในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสตีรายใหม่
- 3) ดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสตี และผู้ที่ได้รับมอบหมาย (ถ้ามี) มีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสตี สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสตีรายเดิม และการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสตีรายใหม่ 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 ภูมิไทย สอบบัญชี จำกัด
ที่อยู่	ชั้น 50-51 เอ็มไพร์ทาวเวอร์ 1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	0-2677-2000

### 4.3 บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อ	บริษัท เอ็ดมันด์ไดแอน คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่	ชั้น 8 อาคารต้นสนทาวเวอร์ เลขที่ 900 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์	0-2257-0499

## 9. ปัจจัยความเสี่ยง

### 1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

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

### 2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

- 1.) ความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดิน
- 2.) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศภัยและเหตุสุดวิสัยอื่นๆ
- 3.) ความเสี่ยงจากการที่พื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินมีการออกแบบเพื่อลักษณะการใช้งานที่เฉพาะเจาะจง

### 3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์

- 1.) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ตามการประเมินค่าโดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
- 2.) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

### 4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน

- 1.) ความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์ซึ่งอาจลดลงจากราคาที่ผันผวนตามสภาวะตลาด
- 2.) ความเสี่ยงเรื่องสภาพคล่องในตลาดรองสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์
- 3.) ความเสี่ยงเกี่ยวกับผลการดำเนินงานจริงซึ่งอาจมีความแตกต่างจากงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน
- 4.) ความเสี่ยงจากผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 5.) ความเสี่ยงจากผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของภาษีหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง

## 10. การกำกับดูแลกองทรัสต์

### 1 นโยบายการกำกับดูแลกองทรัสต์

เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด บลจ.บัวหลวง มีระบบในการควบคุมดูแล และตรวจสอบการปฏิบัติงานด้านการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์และงานที่เกี่ยวข้อง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ประกาศ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องและมีการกำหนดแผนการตรวจสอบประจำปี วิธีการในการควบคุมดูแลและตรวจสอบอย่างชัดเจน ซึ่งผู้ปฏิบัติงานในหน้าที่ดังกล่าวจะต้องมีความเป็นอิสระ มีการกำหนดขั้นตอน วิธีการและระยะเวลาอย่างชัดเจนในการรายงานผลการตรวจสอบไปยังคณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการอื่นที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท โดยตรงรวมทั้งมีหลักเกณฑ์และวิธีการในการป้องกันข้อผิดพลาดจากการดำเนินงาน เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หลักเกณฑ์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

### 2 คณะกรรมการชุดย่อย

โปรดดูรายละเอียดในหัวข้อ โครงสร้างการจัดการ

### 3 การประชุมคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Committee)

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

- |           |  |
|-----------|--|
| วาระที่ 1 | พิจารณารับรองรายงานการประชุมคณะกรรมการครั้งที่ผ่านมา |
| วาระที่ 2 | พิจารณารับทราบรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์       |
| วาระที่ 3 | พิจารณาอนุมัติการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์    |
| 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 หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในเรื่องใด 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 กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน รวมทั้งการบริหารจัดการทรัสต์

### 5.1 การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง

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

ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการดังนี้ด้วย

1. จัดให้ทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบในการลงทุนในทรัพย์สิน ว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
2. ขออนุมัติการลงทุนในทรัพย์สิน ดังนี้
  - 2.1 การลงทุนในทรัพย์สินที่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นเจ้าของโดย

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

## 2.2 การลงทุนในทรัพย์สินที่บุคคลทั่วไปที่มีผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นเจ้าของ

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

## 5.2 การจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจะพิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยมีกระบวนการ ดังต่อไปนี้

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. เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ร่วมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 ปีก่อนวันเริ่มงานกับผู้จัดการกองทรัสต์
2. เป็นผู้ที่ไม่มีลักษณะต้องห้ามของบุคคลที่มีอำนาจในการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม
3. คณะกรรมการบริษัทหรือผู้ได้รับมอบหมาย (แล้วแต่กรณี) จะเป็นผู้ดูแลคัดเลือกบุคลากรตามคุณสมบัติที่กล่าวไว้ข้างต้น โดยมีฝ่ายกำกับปฏิบัติงานร่วมตรวจสอบคุณสมบัติของผู้สมัครด้วย

ทั้งนี้ บุคลากรที่ได้รับการคัดเลือกในแต่ละตำแหน่งงาน จะมีข้อจำกัดมิให้ทำหน้าที่ในตำแหน่งงานอื่นที่อาจขัดแย้งต่อการปฏิบัติหน้าที่ในตำแหน่งงานหลักที่ได้รับการมอบหมาย

### 5.5 การลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพื่อการบริหารกระแสเงินสด

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการควบคุมดูแลการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพื่อการบริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์ โดยจะตรวจสอบประเภทของทรัพย์สินอื่นที่ต้องการลงทุนและสัดส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

## 6 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจแต่งตั้งบุคคลอื่นที่เป็นนิติบุคคลรายเดียวหรือหลายรายเพื่อทำหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นผู้ที่มีความสามารถในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ได้รับมอบหมาย และมีบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์มาแล้วไม่น้อยกว่า 3 ปี โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกิดขึ้นจากการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการรักษาความสะอาด ค่าใช้จ่ายในการรักษาความปลอดภัย ค่าบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ทั้งนี้ หากมี



การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่นอกเหนือไปจากที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้ทรัสต์ทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันที่แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่

โดยผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดอายุตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามความเหมาะสมเป็นรายกรณี และสามารถต่ออายุได้โดยอัตโนมัติ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมหรือเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ หรือพิจารณากำหนดเงื่อนไขในการถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นรายกรณี โดยในเบื้องต้น สำหรับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์สินที่จะลงทุนครั้งแรก ได้กำหนดเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิพิจารณาถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้

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

## 7 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

รายละเอียด	การดำเนินการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์
1 การรับ - ส่งมอบทรัสต์สินและสัญญาต่าง ๆ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- นำส่งเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ / สิทธิในทรัสต์สิน รวมทั้งสัญญาและเอกสารสำคัญต่าง ๆ ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>- เข้าตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าลงทุนพร้อมกับผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์</li> </ul>	- ตรวจสอบรายละเอียดทรัสต์สินและสัญญาต่าง ๆ ที่ได้รับจากเจ้าของทรัสต์สิน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น ที่ปรึกษากฎหมาย ผู้ประเมินราคา เป็นต้น

	รายละเอียด	การดำเนินการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- จัดทำรายงานบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ให้ถูกต้องและครบถ้วน และส่งสำเนารายงานดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- จัดทำสำเนาหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน และสัญญาต่าง ๆ เก็บไว้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ 1 ชุด เพื่อใช้อ้างอิงและประกอบการปฏิบัติงาน และจัดทำหนังสือนำส่งเอกสารสำคัญนำส่งให้ทรัสต์เพื่อเก็บรักษาต่อไป</li> <li>- เข้าตรวจสอบตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าลงทุนพร้อมกับ ทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาฯ และตรวจสอบรายงานบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์</li> </ul>
2	<b>การจัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์ โดยครบถ้วนถูกต้อง</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- กองทรัสต์กำหนดนโยบายให้ผู้เช่าชำระเงินค่าเช่าเข้าบัญชีเงินฝากของกองทรัสต์โดยตรง อย่างไรก็ตาม กรณีที่ผู้เช่าชำระเงินเข้าบัญชีผู้บริหารอสังหาฯ ผู้บริหารอสังหาฯจะนำเงินค่าเช่าเข้าบัญชีของกองทรัสต์</li> <li>- ทุกสิ้นเดือนผู้บริหารอสังหาฯ จัดทำสรุปข้อมูลการเรียกเก็บรายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่า เงินสดค่าเช่ารับในเดือนนั้นๆ และลูกหนี้ที่ค้างชำระค่าเช่า นำส่งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ตรวจสอบ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ทุกสิ้นเดือนตรวจสอบความถูกต้องของจำนวนเงินรายได้ที่โอนเข้าบัญชีเปรียบเทียบกับรายงานและเอกสารประกอบต่างๆ ที่ได้รับจากผู้บริหารอสังหาฯ</li> <li>- กรณีจำนวนเงินถูกต้อง จัดเก็บข้อมูล และเอกสารประกอบต่างๆ พร้อมจัดทำงบการเงินและจัดทำรายงานเสนอต่อทรัสต์</li> <li>- กรณีจำนวนเงินไม่ถูกต้อง แจ้งให้ผู้บริหารอสังหาฯชี้แจงเหตุผล และแก้ไขให้ถูกต้อง</li> </ul>
3	<b>การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้บริหารอสังหาฯ จัดทำงบประมาณและเสนอแผนการดำเนินงานประจำปีให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อพิจารณากำหนดงบประมาณล่วงหน้าก่อนสิ้นรอบบัญชีในแต่ละปี</li> <li>- กรณีมีการกำหนดงบประมาณ ส่งเอกสารขอเบิกค่าใช้จ่าย พร้อมหลักฐานประกอบการ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแผนการดำเนินงานงบประมาณร่วมกับผู้บริหารอสังหาฯ และนำเสนอคณะกรรมการ REITCOM เพื่อพิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปี</li> <li>- กรณีมีการกำหนดงบประมาณ หากค่าใช้จ่ายดังกล่าวอยู่ในงบประมาณที่ได้รับอนุมัติ ตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารประกอบการเบิกจ่าย และแจ้งผลการ</li> </ul>

	รายละเอียด	การดำเนินการของผู้บริหารกองทรัสต์	การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์
		<p>เบิกจ่าย มายังผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อตรวจสอบและพิจารณาการเบิกจ่าย</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- กรณีไม่มีการกำหนดงบประมาณ หรือกับผู้จัดการกองทรัสต์ ที่แจ้งเหตุผลความจำเป็นในการเบิกจ่าย เพื่อกำหนดวงเงินค่าใช้จ่ายที่จะต้องขออนุมัติ หากได้รับอนุมัติ ผู้บริหารกองทรัสต์ ต้องแจ้งข้อมูลมายังผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น 1) รายละเอียดทรัพย์สิน 2) วงเงินที่ขออนุมัติ 3) เลขที่หนังสืออนุมัติ 4) อื่น ๆ ตามแต่กรณี</li> <li>- กรณีเป็นเรื่องเร่งด่วนที่จะต้องขออนุมัติ ผู้บริหารกองทรัสต์จะโทรศัพท์ / email มาแจ้งขออนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน</li> </ul>	<p>ตรวจสอบให้ทรัสต์พิจารณาดำเนินการส่งจ่ายเงินเข้าบัญชีผู้เกี่ยวข้อง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- กรณีไม่มีการกำหนดงบประมาณ หรือ หากค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่อยู่ในงบประมาณที่ได้รับอนุมัติ หรือเกินกว่างบประมาณที่ได้รับอนุมัติ ผู้จัดการกองทรัสต์แจ้งผู้บริหารกองทรัสต์ให้ชี้แจงถึงความจำเป็นและเหมาะสมของค่าใช้จ่ายดังกล่าว และขอเอกสารเพิ่มเติม ทั้งนี้ หากมีความเห็นว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ ก็จะอนุมัติการส่งจ่าย หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่เห็นควรให้จ่ายเงิน แจ้งผู้บริหารกองทรัสต์ คืนเอกสารชุดดังกล่าวกลับไป</li> <li>- จัดทำบันทึกรายการ และ งบการเงิน เสนอต่อทรัสต์</li> </ul>
4	<p><b>การดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสม</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ตรวจสอบด้วยสายตาว่า ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพพร้อมจัดหาผลประโยชน์ หากพบทรัพย์สินชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งกระทบต่อการจัดหารายได้ของกองทรัสต์ ผู้บริหารกองทรัสต์ จะทำการจดบันทึก ถ่ายภาพประกอบตามสภาพทางกายภาพที่เห็น และดำเนินการซ่อมแซม พร้อมแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ</li> <li>- กรณีผู้เช่าแจ้งความประสงค์ขอซ่อมแซมทรัพย์สินในภาพรวม ผู้บริหารกองทรัสต์ จะพิจารณาความเหมาะสมและความจำเป็นของรายการซ่อมแซมดังกล่าวโดยคำนึงถึงการรักษา</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- กรณีที่ผู้บริหารกองทรัสต์ ขออนุมัติค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาความเหมาะสมของการดำเนินการดังกล่าว</li> <li>- หากเห็นว่ามีเหมาะสมในการทำรายการ ผู้จัดการกองทรัสต์ พิจารณาถึงความเหมาะสมในการจัดจ้างผู้ซ่อมบำรุงทรัพย์สินที่ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ ให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานและรายงานผลความคืบหน้าให้ทรัสต์ทราบ</li> </ul>

	รายละเอียด	การดำเนินการของผู้บริหารกองทรัสต์	การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์
		<p>ความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่าด้วย พร้อมแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- กรณีผู้เช่าไม่ประสงค์ต่อสัญญาเช่า ผู้บริหารกองทรัสต์ จะรับคืนทรัพย์สินจากผู้เช่า และให้ผู้เช่าซ่อมแซมปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้เช่นเดียวกับตอนเริ่มสัญญาเช่า</li> </ul>	
5	การจัดให้มีการประเมิน / ทบทวนราคาทรัพย์สินประจำปี	<ul style="list-style-type: none"> <li>- จัดส่งข้อมูลที่เป็นสำหรับการประเมิน / ทบทวนราคาทรัพย์สินประจำปีให้ผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>- อำนวยความสะดวกในการตรวจประเมินทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- รวบรวมรายการทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ที่จะครบรอบประเมินในรอบปีปัจจุบัน</li> <li>- คัดเลือกและแต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระตามเกณฑ์การคัดเลือกผู้รับมอบหมายงาน พร้อมแจ้งให้ผู้บริหารกองทรัสต์ทราบเพื่อจัดเตรียมเอกสารประกอบการประเมิน</li> <li>- ตรวจสอบสมมติฐานและความถูกต้องในการประเมินราคาทรัพย์สิน พร้อมนำส่งรายละเอียดการประเมินให้กับ ทรัสต์ และ กสท.</li> <li>- สรุปราคาประเมินเพื่อเผยแพร่ในเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์ฯ</li> </ul>
6	การตรวจตราทรัพย์สินประจำปี	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เข้าตรวจตราสภาพของกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์</li> <li>- อำนวยความสะดวก และจัดเตรียมข้อมูลต่างๆ ที่จำเป็นให้แก่ ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- รวบรวมรายการทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ครบกำหนดการเข้าตรวจสภาพประจำปี</li> <li>- ประสานงานกับทรัสต์ และผู้บริหารกองทรัสต์ เพื่อทำตารางนัดหมายวันที่เข้าทำการตรวจตราสภาพของกองทรัสต์</li> </ul>

รายละเอียด		การดำเนินการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- เข้าทำการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ว่ามีอยู่จริงและมีสภาพที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้</li> <li>- จัดทำรายงานบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ให้ถูกต้องตามความเป็นจริง ให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่เข้าตรวจตราทรัพย์สิน</li> <li>- นำส่งสำเนารายงานบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ให้ทรัสต์ภายใน 5 วันทำการ นับแต่วันที่ทำรายงานดังกล่าวแล้วเสร็จ</li> </ul>
7	<b>การตรวจสอบสำเนากรรมสิทธิ์ประกันภัย</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- กรณีกรรมสิทธิ์ใกล้เคียงกำหนดระยะเวลาการประกันภัย แจ้งผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อดำเนินการต่ออายุกรรมสิทธิ์ประกันภัยทรัพย์สินของกองทรัสต์</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พิจารณาความเพียงพอและเหมาะสมของเงื่อนไขกรรมสิทธิ์ที่จะต่ออายุ</li> <li>- ตรวจสอบผู้รับผลประโยชน์ ในกรรมสิทธิ์ประกันภัยให้เป็นไปตามเกณฑ์</li> <li>- ตรวจสอบประเภทการประกันภัยและวงเงินประกันภัยในแต่ละประเภท Property Damage ทั้งนี้การทำประกันภัยต้องไม่ต่ำกว่า Replacement Cost</li> </ul>

## 8 ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ แบ่งเป็น 3 ส่วน ดังนี้

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)**
<b>ส่วนที่ 1</b> ค่าธรรมเนียมการบริหาร จัดการกองทรัสต์	ไม่เกิน 1.00%	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ของ TAV แต่ไม่ต่ำกว่า 8 ล้านบาทต่อปี
<b>ส่วนที่ 2</b> ค่าธรรมเนียมการบริหาร อสังหาริมทรัพย์	ไม่เกิน 3.00%	
ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน		ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของรายได้จากการดำเนินงานสำหรับแต่ละโครงการ
ค่าธรรมเนียมพิเศษ		ไม่เกิน 10.00% ของกำไรขั้นต้นจากอสังหาริมทรัพย์หลังปรับปรุง สำหรับแต่ละโครงการ
ค่าธรรมเนียมการบริการการทำสัญญา		ไม่เกิน 3 เดือนของรายได้ค่าเช่าพื้นที่และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ สำหรับการเข้าทำสัญญาใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเดิมเพื่อการเช่าหรือการให้บริการพื้นที่ รวมถึงการนำทรัพย์สินของกองทรัสต์จัดหาประโยชน์ สำหรับกำหนดระยะเวลาตามสัญญา 3 ปี และแปรผันตามระยะเวลาของสัญญา
<b>ส่วนที่ 3</b> 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. โดยให้เป็นไปตามรายละเอียดรายการและระยะเวลา ดังต่อไปนี้

- (1) งบการเงินรายไตรมาสที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานแล้ว ให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ ยกเว้นงบการเงินรายไตรมาสที่
- (2) งบการเงินประจำรอบปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้วให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 2 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี ทั้งนี้ ยกเว้นกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ เลือกที่จะส่งงบการเงินรายไตรมาสที่ ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของไตรมาสให้ระยะเวลาในการจัดส่งงบการเงินประจำรอบปีบัญชีขยายเป็น 3 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี
- (3) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 3 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี
- (4) รายงานประจำปีและหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปีให้ส่งเสนอต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่ช้ากว่าวันที่ส่งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ไม่เกิน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี
- (5) ทั้งนี้ ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่สภาวิชาชีพบัญชีกำหนดสำหรับการทำธุรกรรมในแต่ละลักษณะ

3. กรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างทุกรอบระยะเวลา 6 เดือนนับแต่วันที่ลงทุนจนกว่าการก่อสร้างดังกล่าวจะแล้วเสร็จ และจัดส่งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 30 วันนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลา 6 เดือนดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเปิดเผยความคืบหน้าผ่านทางเว็บไซต์ (web site) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย เมื่อหน่วยลงทุนของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งความคืบหน้าข้างต้นต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยด้วย

## 10 การจัดประชุมผู้ถือหุ้น

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นอย่างน้อยดังต่อไปนี้

1. การประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์
2. การประชุมวิสามัญคือ การประชุมคราวอื่นที่มิใช่การประชุมสามัญประจำปีซึ่งจะจัดให้มีขึ้นเมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

(1) เมื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหุ้นทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัสต์

(2) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

(3) ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิผู้จัดการกองทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

## 11 ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์สำหรับสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee) เป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,340,000 บาท



## 11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ฝ่ายตรวจสอบภายในทำหน้าที่ตรวจสอบและประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของฝ่ายงานต่างๆ ที่รับผิดชอบในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามขั้นตอนการปฏิบัติงานที่กำหนด โดยการตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในนี้เป็นไปตามแผนงานการตรวจสอบประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบ เนื่องจากฝ่ายตรวจสอบภายในเป็นฝ่ายงานที่มีความอิสระในการดำเนินงาน จึงรายงานผลการปฏิบัติงานโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ จากการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน ฝ่ายตรวจสอบภายในมีความเห็นว่าระบบการควบคุมภายในในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์มีความรัดกุมและเหมาะสม มีการมอบหมายบุคคลากรให้ปฏิบัติหน้าที่อย่างเพียงพอและแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบอย่างชัดเจน (Segregation of Duties) ทำให้สามารถปฏิบัติงานตามระบบการควบคุมภายในอย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานของผู้บริหารกองทรัสต์ ทำให้สามารถควบคุมและติดตามการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างรัดกุมและเหมาะสม

## 12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

### 1 การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไว้ ดังต่อไปนี้

- 1) การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเป็นธุรกรรมที่มีรายการเข้าลักษณะดังนี้
  - 1.1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - 1.2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
  - 1.3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
  - 1.4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
  - 1.5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- 2) การอนุมัติธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังนี้
  - 2.1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
  - 2.2) ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องนำเสนอเรื่องดังกล่าวต่อคณะกรรมการการบริหารบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติในลำดับถัดไป
  - 2.3) ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- 3) ในกรณีที่ธุรกรรมนั้นเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย
- 4) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์มีดังต่อไปนี้
  - 4.1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมที่เป็นไปตามข้อ 1) พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
  - 4.2) ทรัสต์ต้องเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น

หน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วย

- 5) ในกรณีที่ได้มีการแสดงข้อมูลสำหรับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน การทำธุรกรรมดังกล่าวไม่ต้องได้รับการอนุมัติตามข้อ 2) และไม่ต้องผ่านกระบวนการขอความเห็นชอบตามข้อ 4)

## 2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

### 2.1 รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์

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

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

	<p><b>ส่วนที่ 2: ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์</b> ซึ่งประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของของรายได้จากการดำเนินงาน ต่อปี</li> <li>• ไม่เกิน 10.00% ของกำไรขั้นต้นจากอสังหาริมทรัพย์หลังปรับปรุง ไม่เกิน 3 เดือนของรายได้ค่าเช่าพื้นที่ และ/หรือค่าบริการพื้นที่ สำหรับการเข้าทำสัญญาใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเดิมเพื่อการเช่าหรือการให้บริการพื้นที่ รวมถึงการนำทรัพย์สินของกองทรัสต์จัดหาประโยชน์ สำหรับกำหนดระยะเวลาตามสัญญา 3 (สาม) ปี และแปรผันตามระยะเวลาของสัญญา</li> </ul> <p><b>ส่วนที่ 3: ค่าธรรมเนียมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก</b> ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่มีการได้มาหรือจำหน่ายไป</p> <p>โดยโครงสร้างของค่าธรรมเนียมนั้นเป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น</p> <p>2) บลจ.บัวหลวง ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกินอัตราที่ระบุ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายและแต่ละโครงการตามความเหมาะสม และ บลจ.บัวหลวง มีระบบการควบคุมและปฏิบัติงานที่ดี และผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เรียกเก็บ และรับผิดชอบต่อปฏิบัติหน้าที่หรือหาผู้ปฏิบัติหน้าที่แทนในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่บางประการหรือทั้งหมดได้ นอกจากนี้ โดยโครงสร้างของค่าธรรมเนียมนั้นเป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น</p>
--	---

## 2.2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์

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

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

## 2.3 นโยบายในการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ไว้ ดังต่อไปนี้

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

- 2.2) ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- 2.3) ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- 3) ในกรณีที่ธุรกรรมนั้นเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย
- 4) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีดังต่อไปนี้
  - 4.1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมที่เป็นไปตามข้อ 1) พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
  - 4.2) ทรัสต์ต้องเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วย
- 5) ในกรณีที่ได้มีการแสดงข้อมูลสำหรับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน การทำธุรกรรมดังกล่าวไม่ต้องได้รับการอนุมัติตามข้อ 2) และไม่ต้องผ่านกระบวนการขอความเห็นชอบตามข้อ 4)

### 3 รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

#### 3.1 รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์

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

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

### 3.2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์

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

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

### 3.3 นโยบายในการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในอนาคตจะมีการดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) มีการเปิดเผยข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่สามารถเข้าถึงข้อมูลของธุรกรรมที่จะเข้าทำและข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- 2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผลเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 14 วัน
- 3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาคัดค้านที่ชัดเจน โดยเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นรายใหญ่เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวให้การคัดค้านกระทำการขอมติผู้ถือหุ้นรายใหญ่นั้น

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 3) ข้างต้น ในจำนวนที่เกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะไม่กระทำหรือไม่ยินยอมให้มีธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ดังกล่าวข้างต้น

ในกรณีที่ได้มีการแสดงข้อมูลสำหรับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ไว้อย่างชัดเจนแล้วในเอกสารนี้ การทำธุรกรรมดังกล่าวถือได้ว่าได้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้ลงทุนก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ของกองทรัสต์แล้ว



### 13. ข้อพิพาททางกฎหมาย

-ไม่มี-

## 14. ข้อมูลสำคัญอื่น

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

## 15. ความรับผิดชอบต่อสังคม

### 1 นโยบายภาพรวม

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการบริหารกองทุนภายใต้การจัดการด้วยความเป็นธรรม นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ ยังมีนโยบายในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยจะไม่ยอมรับการคอร์รัปชันใดๆ ทั้งสิ้น ซึ่งครอบคลุมถึงธุรกิจและรายการทั้งหมดในทุกประเทศและทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ไม่ว่าโดยการนำเสนอ การให้คำมั่นสัญญา การขอการเรียกร้อง การให้หรือรับสินบน หรือการกระทำพฤติกรรมที่ส่อไปในทางคอร์รัปชัน และเพื่อให้เป็นไปตามหลักการดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ จึงได้กำหนดนโยบายและแนวทางการปฏิบัติเพื่อให้บรรลุถึงหลักการดังกล่าวซึ่งครอบคลุม 5 ด้าน ดังนี้

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

โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดนโยบายการต่อต้านการคอร์รัปชันของบริษัทจัดการเพิ่มเติมได้ที่

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

### 2 การดำเนินงาน

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดขั้นตอนเพื่อต่อต้านการคอร์รัปชันอย่างละเอียด โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะสอบทานขั้นตอนการปฏิบัติงานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย ธุรกิจ และรักษาชื่อเสียงของบริษัท โดยกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนต้องปฏิบัติตามนโยบายนี้ โดยทั่วกัน

#### แนวทางการสื่อสาร และการเปิดเผยนโยบายการต่อต้านการคอร์รัปชัน

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

### หน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบ

ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงาน เป็นหน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบดูแลการปฏิบัติงานของหน่วยงานต่างๆ ให้เป็นไปตามนโยบายนี้ โดยได้รับมอบหมายให้ มีอำนาจหน้าที่ในการออกระเบียบและกำหนดวิธีปฏิบัติงาน รวมถึงแก้ไขเพิ่มเติมรายละเอียดต่างๆ เพื่อให้มีความเหมาะสมต่อการปฏิบัติงานของบริษัทจัดการเพื่อบรรลุหลักการที่ให้ไว้

### บทลงโทษ

หากผู้บริหาร พนักงาน พนักงานทดลองงาน ลูกจ้างประจำ ลูกจ้างชั่วคราว ที่จะต้องปฏิบัติตามนโยบายนี้แล้วไม่กระทำตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะถือว่าเป็นการฝ่าฝืนข้อบังคับหรือคำสั่งอันชอบด้วยกฎหมายของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะลงโทษอย่างหนึ่งอย่างใดหรือหลายอย่าง และมีต้องเรียงลำดับ ดังต่อไปนี้

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

### 3 การสร้างความเชื่อมั่นและการป้องกันการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญกับเรื่องความปลอดภัยและสุขภาพอนามัยของผู้ใช้อาคาร รวมถึงความรับผิดชอบต่อส่วนรวม โดยมีมาตรการการคัดกรองที่จุดเข้า-ออกของอาคารอย่างเคร่งครัด มีการตรวจวัดอุณหภูมิเพื่อเป็นการป้องกันการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส รวมทั้งติดตั้งพรมฆ่าเชื้อพร้อมพรมดักฝุ่น และเจลล้างมือแอลกอฮอล์ เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้เช่ารวมถึงผู้มาติดต่อภายในอาคาร

นอกจากนี้เพื่อป้องกันการแพร่ระบาด ทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้มีการกำหนดมาตรการเพื่อลดความเสี่ยงในการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสอย่างเข้มงวด ได้แก่

- การตรวจวัดอุณหภูมิเจ้าหน้าที่และผู้เข้าใช้อาคารทุกคน ก่อนเข้าปฏิบัติงานภายในอาคาร
- การจัดเตรียมแอลกอฮอล์เจลล้างมือ บริเวณหน้าลิฟต์ และจุดสำคัญต่างๆ ภายในอาคาร
- การติดตั้งพรมฆ่าเชื้อพร้อมพรมดักฝุ่น บริเวณทางเข้าอาคาร
- มาตรการทำความสะอาดบริเวณต่างๆ เช่น เคาน์เตอร์ประชาสัมพันธ์ จุดเข้าออก และลิฟต์โดยสาร อย่างสม่ำเสมอ
- การประชาสัมพันธ์ขอความร่วมมือเรื่องการรักษาระยะห่าง ในพื้นที่ส่วนกลางต่างๆ และการสวมหน้ากากอนามัยตลอดเวลา ล้างมือด้วยสบู่ล้างมือ หรือเจลแอลกอฮอล์อย่างสม่ำเสมอ เป็นต้น

## 16. ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่กองทรัสต์ลงทุน

### ภาพรวมเศรษฐกิจไทย

ในปี 2563 ภาคเศรษฐกิจไทยได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ซึ่งส่งผลกระทบต่อสถานะการลงทุนและการบริโภค ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ของประเทศไทยในปี 2563 ได้ปรับตัวลดลงร้อยละ 6.1 เทียบกับการขยายตัวที่ร้อยละ 2.3 ในปี 2562 ในขณะที่อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยในปี 2563 นั้นติดลบร้อยละ 0.8 เทียบกับร้อยละ 0.7 ในปี 2562

ภาครัฐได้มีการออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจต่างๆ ทั้งด้านนโยบายการคลังและนโยบายการเงิน เพื่อส่งเสริมให้เศรษฐกิจในองค์กรและการบริโภคมีการฟื้นตัว โดยที่คณะกรรมการนโยบายการเงิน (MPC) ของธนาคารแห่งประเทศไทยได้มีการปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายลงจากร้อยละ 1.25 ในปี 2562 เป็นร้อยละ 0.5 ในปี 2563 อย่างไรก็ตามความเชื่อมั่นของนักลงทุนและผู้บริโภคที่อยู่ในระดับต่ำได้ส่งผลให้การลงทุนและการบริโภคภาคเอกชนในปี 2563 ปรับตัวลดลงร้อยละ 8.4 และ 1.0 ตามลำดับ

ปัญหาการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ยังคงดำเนินต่อไปในปี 2564 ขณะที่ปัจจัยสำคัญที่จะส่งผลต่อการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจจะขึ้นอยู่กับความมีประสิทธิภาพของการควบคุมการแพร่ระบาดและผลสำเร็จของโครงการวัคซีนป้องกันโรค COVID-19 โดยเศรษฐกิจไทยในปี 2564 นั้นคาดว่าจะมีการขับเคลื่อนหลักจากการลงทุนและการบริโภคภายในประเทศ รวมถึงการเพิ่มขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไปของนักท่องเที่ยวต่างชาติในช่วงหลังของปี 2564 สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติประมาณการการเติบโตของ GDP ของประเทศไทยในปี 2564 ที่ร้อยละ 2.5 ถึง 3.5 และคาดว่าอัตราเงินเฟ้อจะอยู่ที่ร้อยละ 1.0 ถึง 2.0

### สรุปภาพรวมตลาดอาคารสำนักงาน ทำเลรัชดาภิเษก / พระราม 9

ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2563 อุปทานรวมพื้นที่สำนักงานในทำเลรัชดาภิเษก / พระราม 9 ทั้งหมดอยู่ที่ 1,182,055 ตารางเมตร และในอีก 2 ปีข้างหน้าคาดการณ์ว่าจะมีพื้นที่สำนักงานใหม่เปิดตัวในทำเลรัชดาภิเษก / พระราม 9 อีกประมาณ 52,000 ตารางเมตร ซึ่งทั้งหมดเป็นอาคารสำนักงานเกรดบี จากอุปทานสะสมพื้นที่สำนักงานทั้งหมดบนทำเลย่านนี้พบว่า เป็นพื้นที่สำนักงานเกรดบีมากที่สุด 829,546 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 70.2 รองลงมาคือพื้นที่สำนักงานเกรดเอ 202,673 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 17.1 และพื้นที่สำนักงานเกรดซีอีกประมาณ 149,836 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 12.7 ของพื้นที่สำนักงานทั้งหมด และจากอุปทานพื้นที่สำนักงานทั้งหมดพบว่า ร้อยละ 84.2 เป็นการพัฒนาเพื่อการปล่อยเช่าพื้นที่เพื่อการพาณิชย์ อีกประมาณ 186,966 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 15.8 เป็นการพัฒนาเพื่อการใช้เป็นการภายในของผู้พัฒนาหรือปล่อยเช่าพื้นที่บ้างในบางส่วน

ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2563 พื้นที่สำนักงานทั้งหมดในท่าเลรัชดาภิเษก / พระราม 9 ถูกใช้ไปแล้วประมาณ 1,101,294 ตารางเมตร หรืออัตราการเช่า คิดเป็นร้อยละ 93.2 ปรับตัวลดลงประมาณร้อยละ 2.6 จากปีก่อนหน้า สำหรับราคาเสนอเช่าเฉลี่ยของพื้นที่สำนักงานอยู่ที่ 682 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากในช่วงปีก่อนหน้าร้อยละ 0.2 และในช่วง 10 ปีที่ผ่านมาราคาเสนอเช่าปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 40.3 หรือเฉลี่ยปีละร้อยละ 4.0

หากพิจารณาเฉพาะอาคารสำนักงานเกรดบี พบว่าราคาเสนอเช่าพื้นที่สำนักงาน ในท่าเลรัชดาภิเษก / พระราม 9 อยู่ที่ 648 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.7 จากในปีก่อนหน้าและคาดการณ์ว่าจะสามารถปรับราคาเสนอเช่าได้อีกประมาณร้อยละ 3.7 ในปีพ.ศ. 2564

### **สรุปภาพรวมตลาดอาคารสำนักงาน ท่าเลถนนพัฒนาการ**

ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2563 อุปทานรวมพื้นที่สำนักงานในท่าเลพัฒนาการ ทั้งหมดอยู่ที่ 43,385 ตารางเมตร จากอาคารสำนักงานทั้งหมดเพียง 3 โครงการเท่านั้น โดยพบว่าอุปทานใหม่ที่เข้าสู่ตลาดล่าสุดคือ โครงการทูล ทาวเวอร์ 2 ในส่วนอาคารที่ 2-4 ในปีพ.ศ. 2555 และหลังจากนั้นยังไม่มีโครงการอาคารสำนักงานเปิดตัวใหม่ รวมถึงไม่พบอาคารสำนักงานใหม่ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาที่จะเปิดบริการในอนาคต จากอุปทานพื้นที่สำนักงานทั้งหมด พบว่าเป็นพื้นที่สำนักงานเกรดบีมากที่สุด 35,516 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 81.9 รองลงมาและเป็นพื้นที่สำนักงานเกรดซี 8,169 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 18.1 ของพื้นที่สำนักงานทั้งหมดในพื้นที่นี้ โดยพบว่าไม่มีอาคารสำนักงานเกรดเอพัฒนามานำเลย่านนี้

ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2563 พื้นที่สำนักงานทั้งหมดในท่าเลถนนพัฒนาการ ถูกใช้ไปแล้วประมาณ 33,795 ตารางเมตร หรืออัตราการเช่าคิดเป็นร้อยละ 97.9 ปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 0.3 จากปีก่อนหน้า สำหรับราคาเสนอเช่าเฉลี่ยของพื้นที่สำนักงานอยู่ที่ 590 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 1.7 และในช่วง 10 ปีที่ผ่านมาพบว่าราคาเสนอเช่าปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 41.8 หรือเฉลี่ยปีละร้อยละ 4.2

หากพิจารณาเฉพาะอาคารสำนักงานเกรดบี พบว่าราคาเสนอเช่าพื้นที่สำนักงาน ในท่าเลถนนพัฒนาการ อยู่ที่ 679 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ปรับตัวลดลงร้อยละ 0.9 จากในปีก่อนหน้า และคาดการณ์ว่าราคาเสนอเช่าจะสามารถกลับมาปรับตัวเพิ่มขึ้นได้อีกประมาณร้อยละ 2.9 ในปีพ.ศ. 2564

### **ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร**

ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2563 พื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานคร ยังมีอุปทานเพิ่มขึ้นรวมทั้งสิ้น 9.063 ล้านตารางเมตร หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 0.3 จากไตรมาสก่อนหน้า โดยอุปทานดังกล่าว มาจากการเปิดตัวโครงการอาคารสำนักงาน 3 โครงการ มีพื้นที่รวมทั้งหมด 27,119 ตารางเมตร และพบว่ามีอาคารสำนักงาน 5 โครงการที่เลื่อนการเปิดตัวออกไป คิดเป็นพื้นที่เช่ารวมประมาณ 98,558 ตารางเมตร

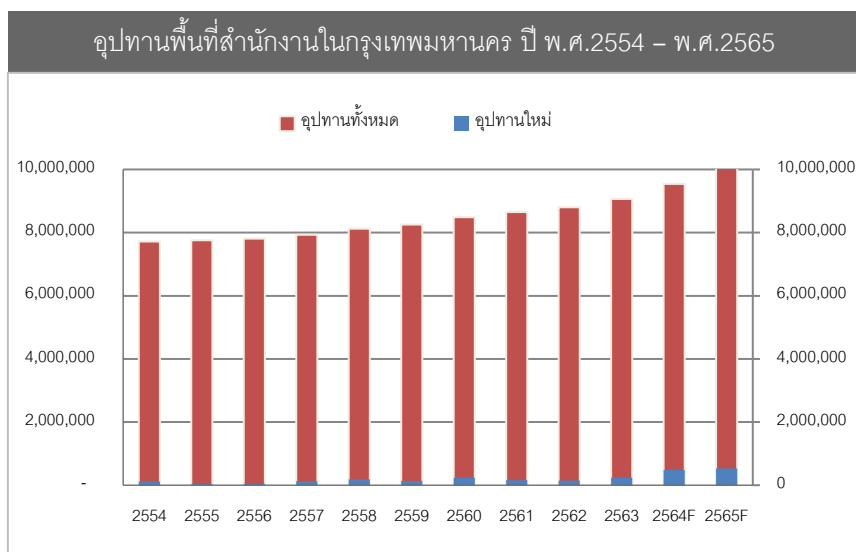
สำหรับพื้นที่ว่างรอการเช่า มีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้น ตั้งแต่ช่วงกลางปี พ.ศ.2563 ที่ผ่านมา ในหลายอาคารสำนักงาน เนื่องจากผู้เช่าขอคืนพื้นที่หรือขอปรับลดพื้นที่เช่าลงเพื่อต้องการประหยัดต้นทุนในการดำเนินธุรกิจ และพบว่า มีบริษัทจำนวน

มากอยู่ระหว่างการพิจารณาทบทวนนโยบายของพื้นที่สำนักงาน ในลักษณะการใช้พื้นที่ทำงานร่วมกัน ซึ่งอาจส่งผลต่ออุปสงค์การใช้พื้นที่สำนักงานมีแนวโน้มปรับตัวลดลง ซึ่งในช่วงที่ผ่านมาพบว่า ค่าเช่าที่ตกลงกัน สำหรับบางอาคารสำนักงานมีการปรับลดลงมากกว่าร้อยละ 15-30 เพื่อต้องการดึงดูดความสนใจผู้เช่า ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร ของคอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย คาดการณ์ว่า แนวโน้มวิธีการทำงานในปี พ.ศ.2564 จะเปลี่ยนแปลงไป โดยจะมีการผสมผสานการทำงานนอกพื้นที่สำนักงานมากขึ้น ส่งผลให้ฟังก์ชันของพื้นที่สำนักงานในอนาคตจะเปลี่ยนจากพื้นที่แบบดั้งเดิมไปสู่พื้นที่ที่ส่งเสริมการทำงานร่วมกัน (Co-Working Space) และมีความยืดหยุ่นมากขึ้นเพื่อตอบสนองต่อความต้องการขององค์กรและสังคมของพนักงาน การใช้สำนักงานจะเปลี่ยนไปสู่การมีสถานที่ทำงานแบบผสมผสานเนื่องจากบริษัทต่างวางแผนที่จะใช้พื้นที่สำนักงานให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อธุรกิจและบุคลากร

## อุปทาน

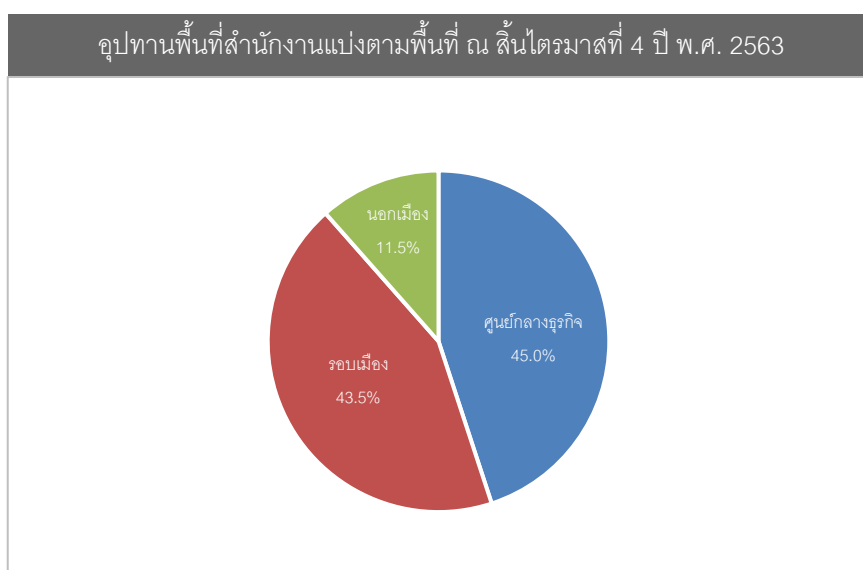
ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2563 พื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานคร ยังมีอุปทานเพิ่มขึ้นรวมทั้งสิ้น 9.063 ล้านตารางเมตร หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 0.3 จากไตรมาสก่อนหน้า จากการเปิดตัวโครงการอาคารสำนักงาน 3 โครงการ ได้แก่ บล็อก 28 สามย่าน พื้นที่เช่ารวมทั้งหมด 8,622 ตารางเมตร ชัมเมอร์ พ้อยท์ สุขุมวิท กรุงเทพฯ ตั้งบนถนนสุขุมวิท โดยมีพื้นที่รวมทั้งหมด 5,780 ตารางเมตร และโครงการสำนักงานเมืองไทย แคปปิตอล สำนักงานใหญ่ ซึ่งตั้งบนถนนจรัญสนิทวงศ์ มีพื้นที่เช่าทั้งหมด 12,717 ตารางเมตร ซึ่งทั้ง 3 โครงการ มีพื้นที่รวมทั้งหมด 27,119 ตารางเมตร และพบว่ามีอาคารสำนักงาน 5 โครงการ พื้นที่เช่ารวมประมาณ 98,558 ตารางเมตร ที่เลื่อนการเปิดตัวออกไป

จากการประมาณการพบว่าพื้นที่อาคารสำนักงานมีแนวโน้มจะก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดตัวในอนาคตอันใกล้จำนวนประมาณ 478,290 ตารางเมตร ในปี พ.ศ.2564 และอีกประมาณ 537,587 ตารางเมตร ในปี พ.ศ. 2565 อย่างไรก็ตามฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย พบว่า มีพื้นที่สำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จระหว่างปี พ.ศ. 2564 - 2568 คิดเป็นร้อยละประมาณ 58.7 ของอาคารสำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างทั้งหมดอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจและโดยพื้นที่สำนักงานเกรดเอมีสัดส่วนมากถึงร้อยละ 82.3



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย พบว่า อุปทานอาคารสำนักงานส่วนใหญ่กว่าร้อยละ 45.0 จะยังคงอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ อย่างไรก็ตามยังพบว่า พื้นที่สำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างมากกว่าร้อยละ 58.7 ยังคงตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจที่มีราคาที่ดินค่อนข้างสูงสำหรับการพัฒนา เช่น ถนนพระราม 4 สุขุมวิท สีลม หรือสาทร ซึ่งในช่วงที่ผ่านมา มีอาคารสำนักงานอีกหลายโครงการ เช่น โครงการ สุขุมวิท ฮิลล์ โครงการ เดอะ มาร์เก็ต แบงคอก และโครงการ หมอชิตคอมเพล็กซ์ ได้รับความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งคาดการณ์ว่าโครงการเหล่านี้จะเริ่มดำเนินการก่อสร้างในระยะเวลาไม่นานหลังจากนี้



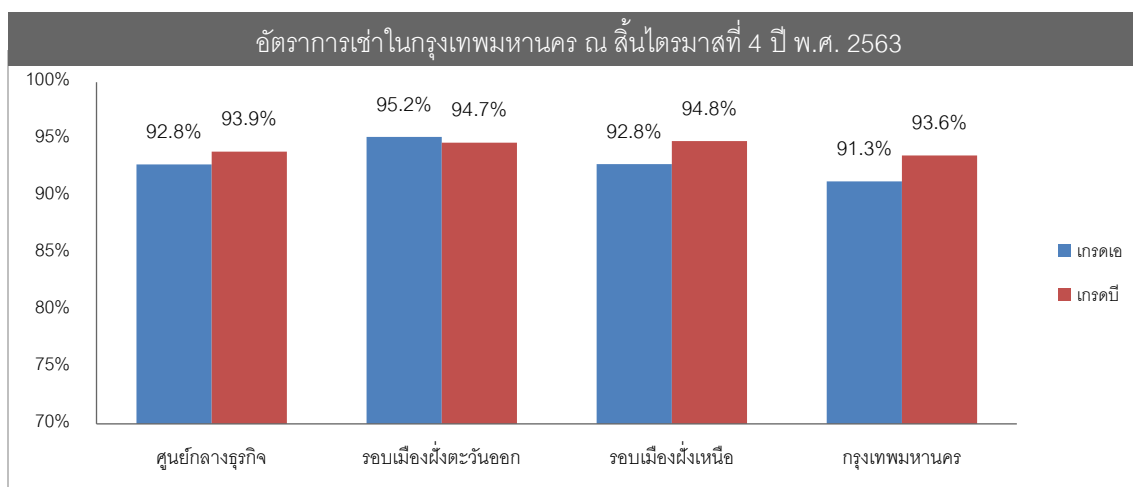
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย



ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย พบว่า อาคารสำนักงานจำนวน 5 โครงการ เลื่อนการเปิดตัวจากปี พ.ศ. 2563 อย่างไรก็ดีตาม ช่วงไตรมาส 4 ของปี มีบางโครงการเริ่มมีความคืบหน้าในเรื่องของแผนพัฒนา และการก่อสร้าง เช่น โครงการ มาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ 4 ซึ่งเป็นโครงการมิกซ์ยูส คาดว่าจะเปิดให้บริการได้ภายในปี พ.ศ. 2565 โดยจะมีขนาดพื้นที่ประมาณ 10,000 ตารางเมตร มูลค่าการลงทุนรวม 1,200 ล้านบาท ที่ผ่านการประเมินผลกระทบ สิ่งแวดล้อมในช่วงเดือนตุลาคมที่ผ่านมา และเริ่มก่อสร้างตั้งแต่ในช่วงปลายปี พ.ศ.2563

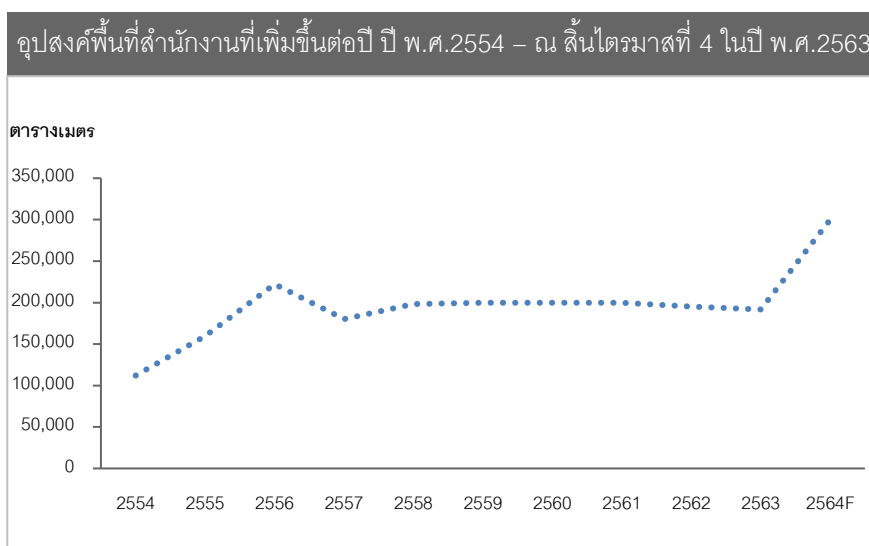
## อุปสงค์

ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ.2563 พื้นที่สำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร มีการใช้พื้นที่เช่าประมาณ 8.485 ล้านตารางเมตร หรือมีอัตราการเช่า คิดเป็นอัตราร้อยละ 93.6 ปรับตัวลดลงประมาณร้อยละ 0.9 จากไตรมาสก่อนหน้า พื้นที่ สุขุมวิทยังคงมีอัตราการเช่าสูงสุดในย่านศูนย์กลางธุรกิจในอัตราร้อยละ 94.7 อัตราการเช่าในไตรมาส 4 ปี พ.ศ.2563 มีการหด ตัวลดลงเล็กน้อย ในขณะที่พื้นที่รอบเมืองฝั่งเหนือมีอัตราการเช่าสูงสุดในพื้นที่ย่านนอกศูนย์กลางธุรกิจที่ร้อยละ 94.8 ความ ต้องการใช้พื้นที่สำนักงานในช่วงที่ผ่านมา ยังคงปรับตัวลดลงจากในช่วงไตรมาสก่อนหน้า เนื่องจากผู้เช่าบางส่วนได้รับผลกระทบ จากภาพรวมเศรษฐกิจที่ชะลอตัวลงเนื่องจากผลกระทบจากการระบาดของไวรัสโควิด-19 ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบดังกล่าว มี แนวโน้มในการขอลดขนาดพื้นที่เช่าหรือยื่นขอผ่อนผันเพื่อลดอัตราค่าเช่าชั่วคราว โดยเฉพาะกลุ่มธุรกิจการบิน ท่องเที่ยว บริษัทที่ปรึกษา หรือมีการยกเลิกการเช่าพื้นที่ และเปลี่ยนการเช่าเป็นลักษณะพื้นที่ทำงานร่วมกัน (Co-Working Space) และ พบว่าหลายบริษัทที่ต้องการย้ายพื้นที่และปรับปรุงพื้นที่เช่าให้ทันสมัย โดยส่วนใหญ่เน้นการลดขนาดลงหรือบางรายมีความ ประสงค์ที่จะย้ายอาคารสำนักงานใหม่ในราคาที่ถูกลง ในพื้นที่ใกล้เคียง เพื่อเป็นการประหยัดต้นทุน เนื่องจากมองว่า ภาพรวม เศรษฐกิจยังคงอยู่ในภาวะชะลอตัว อย่างไรก็ดี ยังมีธุรกิจบางประเภทที่มีการใช้พื้นที่สำนักงานเพิ่มขึ้น เช่น อีคอมเมิร์ซ โลจิสติกส์ และเทคโนโลยี ที่ยังคงสามารถในการหารายได้มากขึ้นในภาวะเศรษฐกิจซบเซา จนขยายกิจการขอเช่าพื้นที่เพิ่มมากขึ้น อย่างต่อเนื่อง รวมถึงการมีอุปสงค์เกิดใหม่จากกลุ่มสตาร์ทอัพที่ทำธุรกิจด้านเทคโนโลยีการแพทย์หรือนวัตกรรมเพื่อ อุตสาหกรรม และธุรกิจด้านการให้บริการพื้นที่สำนักงานร่วมกัน (Co-Working Space)



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

ถึงแม้ว่าในช่วงที่ผ่านมาผู้ประกอบการหลายรายยังคงมองว่า ตลาดอาคารสำนักงานยังสามารถรักษาผลตอบแทนกำไรของธุรกิจนี้ได้ในระดับที่น่าพอใจ และถือเป็นธุรกิจที่ได้รับผลกระทบน้อยกว่าธุรกิจเช่าพื้นที่ประเภทอื่นๆ อันเป็นผลจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 เนื่องจากความต้องการของพื้นที่อาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา ซึ่งฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย พบว่า สำหรับในปีพ.ศ. 2563 ที่ผ่านมา มีอุปสงค์การใช้พื้นที่สำนักงานใหม่ในกรุงเทพฯ กว่า 191,000 ตารางเมตร และคาดการณ์ว่าในปี พ.ศ. 2564 อาจมีการใช้พื้นที่สำนักงานใหม่ในพื้นที่กรุงเทพฯ กว่า 300,000 ตารางเมตร จากอุปทานที่คาดว่าจะเปิดบริการใหม่ในปีหน้ากว่า 470,000 ตารางเมตร แต่พบว่า พื้นที่ว่างรอการเช่าโดยรวม มีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้นตั้งแต่ช่วงกลางปีพ.ศ. 2563 ที่ผ่านมาในหลายอาคารสำนักงาน เนื่องจากผู้เช่าขอคืนพื้นที่หรือขอปรับลดพื้นที่เช่าลงเพื่อต้องการประหยัดต้นทุนในการดำเนินธุรกิจ และวิถีการทำงานนอกพื้นที่ ซึ่งพบว่า มีบริษัทจำนวนมากอยู่ระหว่างการพิจารณาทบทวนรูปแบบการทำงานใหม่ โดยเน้นการทำงานร่วมกัน และสร้างวัฒนธรรมความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยน ที่สำคัญไปกว่านั้นคือการปรับเปลี่ยนพื้นที่ทำงานให้มีประสิทธิภาพสูงสุดจะกลายเป็นสิ่งที่ทุกคนให้ความสนใจ ซึ่งจากข้อมูลพบว่าอัตราการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร ไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2563 ปรับลดลงในทุกพื้นที่ และคาดการณ์ว่าพื้นที่ว่างในหลายอาคารสำนักงานจะมีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้นในอนาคต หากภาพรวมเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจในประเทศไทยไม่ปรับตัวดีขึ้น รวมถึงแนวโน้มการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 รอบใหม่ที่กลับมาระบาดอีกครั้งในประเทศไทยในช่วงปลายปีที่ผ่านมา



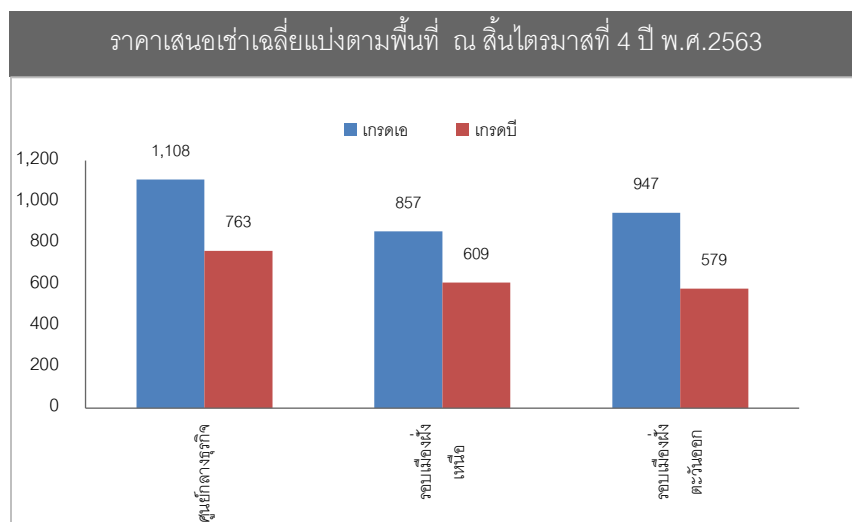
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

## อัตราค่าเช่า

ค่าเช่ามีแนวโน้มปรับตัวลดลงในทุกพื้นที่ในช่วงไตรมาสที่ 4 ของ ปีพ .ศ.2563 โดยพบว่าราคาเสนอเช่าเฉลี่ยโดยภาพรวมในทุกระดับและพื้นที่ของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร ปรับตัวลดลงประมาณร้อยละ 0.1 มาอยู่ที่ประมาณ 742 บาทต่อ

ตารางเมตร จากในช่วงไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งพบว่าในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจปรับตัวลดลงมาอยู่ที่ประมาณ 1,108 บาทต่อตารางเมตร จากเดิมที่ 1,110 หรือประมาณร้อยละ 0.2 ซึ่งเป็นผลกระทบในช่วงระยะเวลานี้ เนื่องจากในช่วงที่ผ่านมาพบว่าหลายอาคารสำนักงานมีการปรับลดค่าเช่าลงเล็กน้อย เพื่อเป็นการช่วยเหลือผู้เช่าในช่วงที่ไวรัสโควิด-19 ระบาด และพบว่าหลายอาคารสำนักงานปรับลดราคาเสนอเช่าลงเพื่อต้องการดึงดูดความสนใจผู้เช่าเข้ามา และพบว่าค่าเช่าที่ตกลงกัน ในบางอาคารสำนักงานที่ อัตราการเช่าอยู่ในเกณฑ์ที่ค่อนข้างต่ำอาจจะลดลงมากกว่าร้อยละ 15-30 อยู่กับการเจรจาและขนาดพื้นที่

พื้นที่สำนักงานในเขตลุมพินียังคงเป็นพื้นที่ที่มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยสูงสุดอยู่ที่ 1,095 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในขณะที่ค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่สำนักงานเกรดเอ ในกรุงเทพฯ อยู่ที่ประมาณ 900 - 1,600 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งคอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย คาดการณ์ว่า บริษัทส่วนใหญ่ยังจำเป็นต้องขยายพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นเมื่อมีโอกาสเนื่องจากพบว่ามีจำนวนพนักงานเพิ่มขึ้นทุกปี แต่ในช่วงที่ผ่านมาหลายบริษัทอาจมีการปรับลดพนักงานลงหรือบางบริษัทได้หยุดแผนการขยายพื้นที่ชั่วคราว เนื่องจากสถานการณ์ปัจจุบันในตลาดที่ยังคงไม่เสถียร อย่างไรก็ตาม ตลาดอาคารสำนักงานโดยรวมคาดว่าจะยังคงเป็นธุรกิจที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง และค่าเช่าจะยังคงมีโอกาสปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในอนาคตเมื่อสถานการณ์ฟื้นตัวอย่างเต็มที่



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย พบว่า ในช่วงที่ผ่านมา ผู้ให้เช่าได้มีการปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 3.0 จากอัตราค่าเช่าเดิม ซึ่งเป็นอัตราต่ำสุดของการปรับอัตราค่าเช่าโดยทั่วไปที่ร้อยละ 3.0-5.0 หรือในลูกค้าบางรายที่ต้องการขอต่อสัญญาเช่าในพื้นที่เช่าเดิม อาจไม่มีการปรับอัตราค่าเช่าเพิ่ม โดยคงอัตราค่าเช่าเฉลี่ยเท่ากับสัญญาล่าสุดไว้ เนื่องจากผู้ให้เช่าต้องการรักษาผู้เช่าไว้ นอกจากนี้ยังพบว่าผู้เช่าจำนวนมากเริ่มให้ความสำคัญกับการควบคุมค่าใช้จ่าย

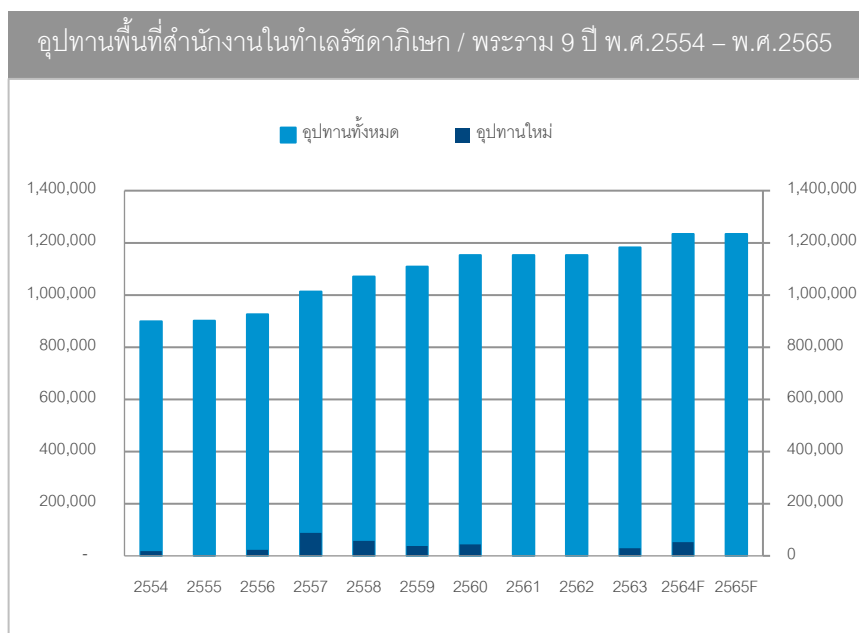
และการลดความเสี่ยง ซึ่งปัจจัยสำคัญในการเรื่องของการพิจารณาการเช่าพื้นที่สำนักงานบริษัทหลายแห่งทั้งในประเทศไทยและในเอเชียแปซิฟิก คาดการณ์ว่าแนวโน้มการทำงานจะเปลี่ยนไป โดยมีการผสมผสานการทำงานนอกพื้นที่สำนักงานมากขึ้น ส่งผลให้ฟังก์ชันของพื้นที่สำนักงานในอนาคตจะเปลี่ยนจากพื้นที่แบบดั้งเดิมไปสู่พื้นที่ที่ส่งเสริมการทำงานร่วมกันและความยืดหยุ่นมากขึ้นเพื่อตอบสนองต่อความต้องการขององค์กรและสังคมของพนักงาน เนื่องจากบริษัทต่างวางแผนที่จะใช้พื้นที่สำนักงานให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อธุรกิจและบุคลากร

### **ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในทำเลรัชดาภิเษก / พระราม 9**

อีกหนึ่งทำเลที่น่าจับตามองในพื้นที่กรุงเทพมหานคร นอกจากย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) คือ รัชดาภิเษก – พระราม 9 ที่หลายฝ่ายต่างมองว่าเป็นศูนย์กลางธุรกิจแห่งใหม่ (New CBD) ซึ่งมาจากปัจจัยหลายๆ อย่าง ทั้งในเรื่องของราคาที่ดินในพื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ที่เพิ่มสูงขึ้นจนไม่สามารถทำกำไรจากการก่อสร้างอาคารสำนักงานให้คุ้มทุนได้ภายในระยะเวลา 10 ปี ผู้พัฒนาอาคารสำนักงานจึงเริ่มมองหาทำเลแห่งใหม่ที่มีศักยภาพพอที่จะพัฒนาหรือขยายโครงการออกมาจากย่านศูนย์กลางธุรกิจ ซึ่งรัชดาภิเษก-พระราม 9

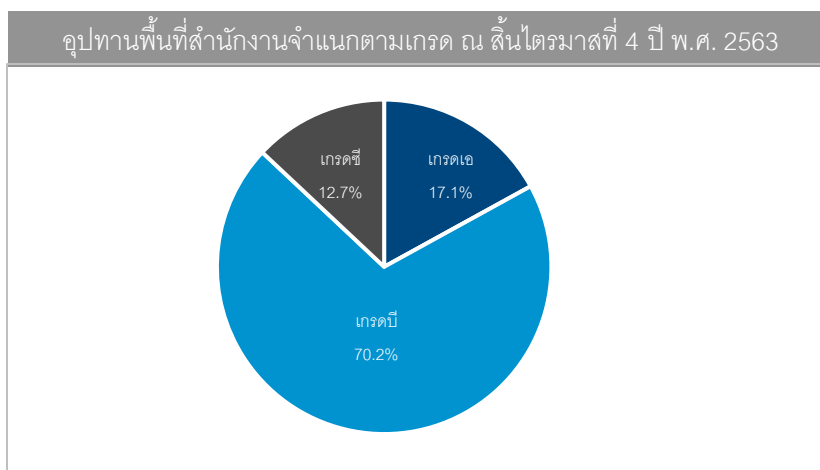
จัดว่าเป็นทำเลที่มีศักยภาพสูง สามารถเดินทางสัญจรได้อย่างรวดเร็วด้วยโครงข่ายรถไฟฟ้าใต้ดิน และเชื่อมต่อกับย่านศูนย์กลางธุรกิจได้สะดวกสบาย ซึ่งในปัจจุบันมีอาคารสำนักงานและคอนโดมิเนียมเกิดขึ้นจำนวนมากตามแนวถนนรัชดาภิเษก-พระราม 9 และในอีก 2 ปีข้างหน้าจะมีอาคารสำนักงานเกิดใหม่อีกกว่า 52,000 ตารางเมตร เรียกได้ว่าย่านรัชดาภิเษก – พระราม 9 จะเป็นแหล่งรวมอาคารสำนักงานทั้งเก่าและใหม่เข้าไว้ด้วยกันในอนาคต อีกทั้งในย่านนี้ยังมีศูนย์การค้าขนาดใหญ่ อาทิ เซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ พระราม 9 ที่มีเนื้อที่กว่า 214,000 ตารางเมตร และศูนย์รวมร้านค้าไอทีอย่างฟอร์จูนทาวน์ และ เอสพลานาด รัชดาภิเษก ที่มีพื้นที่จัดแสดงงานศิลป์ โรงละครและโรงภาพยนตร์ รวมถึงเส้นทางการคมนาคมที่สามารถเชื่อมต่อได้อย่างทั่วถึงด้วยรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) รถไฟฟ้าแอร์พอร์ต ลิงค์ (Airport Link) ที่เป็นจุดเปลี่ยนการเชื่อมต่อได้อย่างง่ายดาย ซึ่งจากปัจจัยความเจริญเติบโตเหล่านี้ ล้วนผลักดันให้ทำเลรัชดาภิเษก – พระราม 9 เป็นทำเลที่น่าจับตามองทั้งในส่วนของตลาดพื้นที่สำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก และคอนโดมิเนียมในอนาคต

## อุปทาน



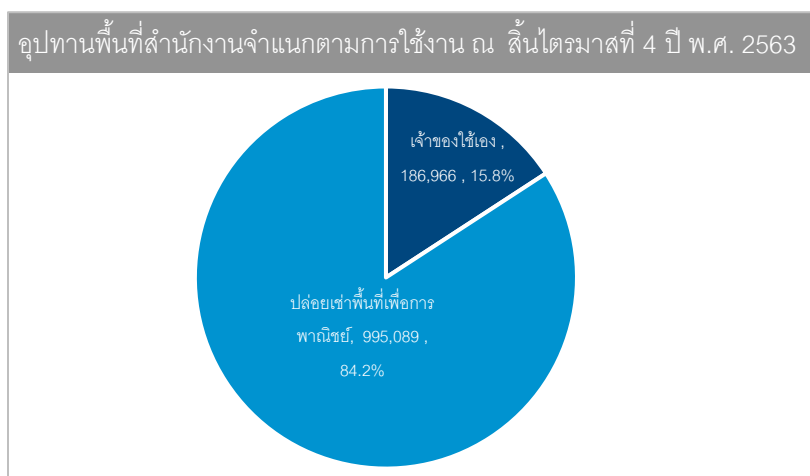
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย พบว่า อุปทานรวมพื้นที่สำนักงานในทำเลรัชดาภิเษก / พระราม 9 ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2563 มีอุปทานสะสมทั้งหมด 1,182,055 ตารางเมตร โดยในปีพ.ศ. 2563 ที่ผ่านมาพบว่ามีการเปิดพื้นที่สำนักงานเปิดตัวใหม่ในพื้นที่ 2 อาคารสำนักงาน คือ โครงการเมเจอร์ทาวเวอร์พระราม 9 - รามคำแหง ตั้งบนถนนพระราม 9 - รามคำแหง บนพื้นที่ 2 ไร่ มีพื้นที่เข้าร่วมทั้งหมด 25,181 ตารางเมตร พัฒนาโดยบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และโครงการอาร์ติซาน รัชดา บนถนนเทียมร่วมมิตร ซึ่งพัฒนาโดยบริษัทริสแลนด์ (ประเทศไทย) จำกัด มีพื้นที่เข้าร่วมทั้งหมด 4,000 ตารางเมตร โดยการดังกล่าวเป็นพื้นที่สำนักงานแบบขายขาดตารางเมตรละประมาณ 120,000-130,000 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งทั้ง 2 อาคารสำนักงานมีพื้นที่เข้าร่วมทั้งสิ้น 29,181 ตารางเมตร เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ จำนวน 1 อาคารและอาคารสำนักงานเกรดบี จำนวน 1 อาคาร สำหรับในปีพ.ศ. 2564 คาดการณ์ว่า จะมีพื้นที่สำนักงานใหม่เปิดตัวในทำเลรัชดาภิเษก / พระราม 9 อีกประมาณ 52,000 ตารางเมตร จากอาคารสำนักงานใหม่ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา 2 อาคาร ซึ่งทั้ง 2 อาคารสำนักงานเป็นอาคารสำนักงานเกรด บี ตั้งอยู่บนถนนรัชดาภิเษก และถนนพระราม 9-ดินแดง



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

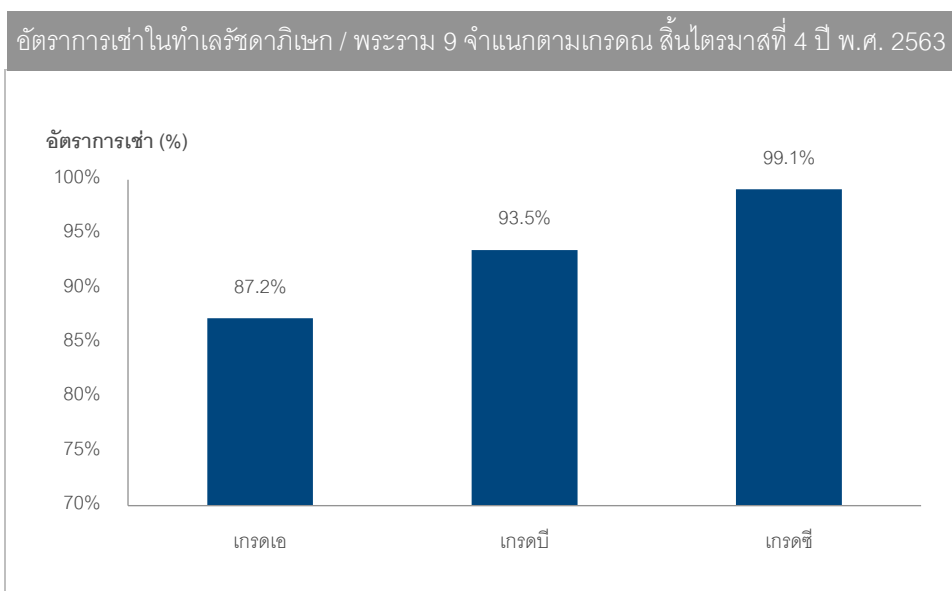
จากอุปทานพื้นที่สำนักงานสะสมทั้งหมด 1,182,055 ตารางเมตร พบว่าเป็นพื้นที่สำนักงานเกรดบีมากที่สุด 829,546 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 70.2 รองลงมาคือ พื้นที่สำนักงานเกรดเอ 202,673 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 17.1 และพื้นที่สำนักงานเกรดซีอีกประมาณ 149,836 ตารางเมตรคิดเป็นร้อยละ 12.7 ของพื้นที่สำนักงานทั้งหมดในพื้นที่นี้



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

จากอุปทานพื้นที่สำนักงานทั้งหมดในทำเลรัชดาภิเษก / พระราม 9 พบว่าพื้นที่สำนักงาน 995,089 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 84.2 เป็นการพัฒนาเพื่อการพาณิชย์สำหรับการปล่อยเช่าพื้นที่ และอีก 186,966 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 15.8 เป็นการพัฒนาเพื่อการใช้เป็นการภายในของผู้พัฒนาหรือปล่อยเช่าพื้นที่ในบางส่วนเล็กน้อย

## อุปสงค์



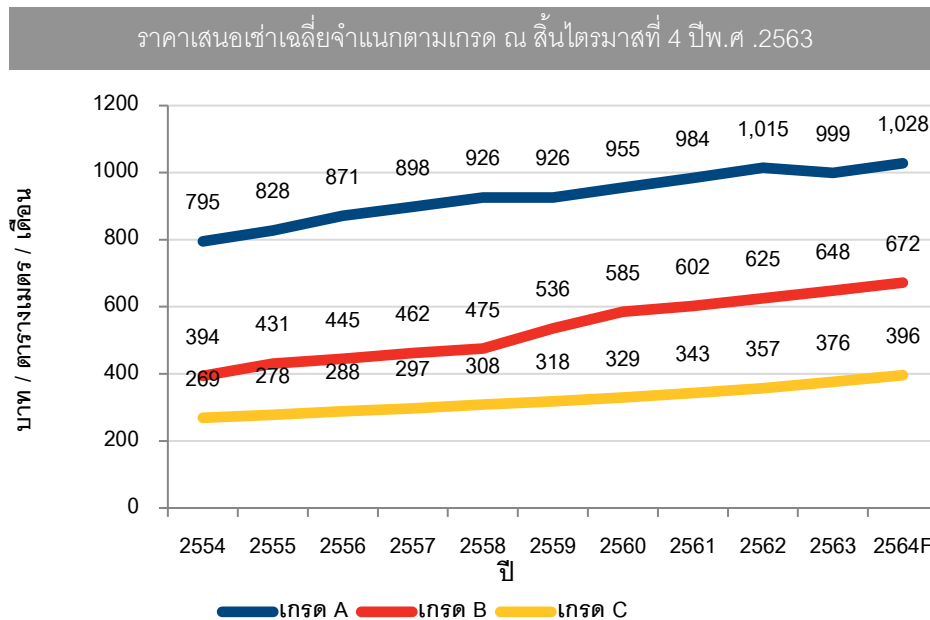
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2563 พื้นที่สำนักงานทั้งหมดในทำเลรัชดาภิเษก / พระราม 9 มีการใช้พื้นที่สำนักงานไปแล้ว 1,101,294 ตารางเมตร หรืออัตราการเช่าคิดเป็นร้อยละ 93.2 ปรับตัวลดลงประมาณร้อยละ 2.6 จากปีก่อนหน้า ความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานในพื้นที่นี้ปรับตัวลดลงเล็กน้อย เนื่องจากผู้เช่าบางส่วนได้รับผลกระทบจากภาพรวมเศรษฐกิจที่ชะลอตัวลง เนื่องจากผลกระทบจากการระบาดของไวรัสโควิด-19 ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบดังกล่าว มีแนวโน้มในการลดขนาดพื้นที่เช่าหรือยื่นขอผ่อนผันเพื่อลดอัตราค่าเช่าชั่วคราว โดยเฉพาะกลุ่มธุรกิจการบิน ท่องเที่ยว บริษัทที่ปรึกษา หรือมีการยกเลิกการเช่าพื้นที่และเปลี่ยนไปเช่าการทำงานร่วมกัน และพบว่าหลายบริษัทที่มีความต้องการย้ายพื้นที่และปรับปรุงพื้นที่เช่าให้ทันสมัย โดยส่วนใหญ่เน้นการลดขนาดพื้นที่ลงหรือบางรายมีความประสงค์ที่จะย้ายอาคารสำนักงานใหม่ในราคาที่ถูกลง ในพื้นที่ใกล้เคียง เพื่อเป็นการประหยัดต้นทุน เนื่องจากมองว่าภาพรวมเศรษฐกิจยังคงอยู่ในภาวะชะลอตัว

ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย พบว่า ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2563 พื้นที่สำนักงานเกรดซีมีการใช้พื้นที่สำนักงานสูงที่สุดอยู่ที่คิดเป็นร้อยละ 99.1 จากพื้นที่สำนักงานทั้งหมด เหลือพื้นที่ว่างรอการเช่าเพียงแค่ 1,300 ตารางเมตรเท่านั้น เนื่องจากอุปทานรวมพื้นที่สำนักงานเกรดซีในพื้นที่นี้มีน้อยที่สุดประกอบกับราคาเสนอเช่าเฉลี่ยที่ค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับอาคารสำนักงานเกรดอื่นๆ ส่งผลให้ค่อนข้างเป็นที่สนใจของผู้เช่าที่ต้องการควบคุมค่าใช้จ่ายในเรื่องของการเช่าพื้นที่สำนักงาน รองมาคือ พื้นที่สำนักงานเกรดบี พบว่ามีการใช้พื้นที่สำนักงานไปแล้วคิดเป็นร้อยละ 93.5 ซึ่งเหลือพื้นที่รอการเช่าอีก 42,900 ตารางเมตร และพื้นที่สำนักงานเกรดเอมีการใช้พื้นที่สำนักงานไปแล้วคิดเป็นร้อยละ 87.2 เนื่องจากในปีพ.ศ. 2563 ที่ผ่านมามีผู้เช่าหลายรายที่เคยเช่าพื้นที่สำนักงานเกรดเอบนทำเลย่านนี้ได้รับผลกระทบจากการระบาดของไวรัสโควิด-19 ส่งผลให้

บางส่วนขอปรับลดพื้นที่เช่าลง หรือบางส่วนมีการขอคืนพื้นที่เช่าก่อนกำหนดเพื่อย้ายอาคารสำนักงานใหม่ไปสู่อาคารสำนักงานที่มีค่าเช่าที่ถูกลงเพื่อประหยัดต้นทุนทางธุรกิจ ซึ่งเป็นโอกาสของอาคารสำนักงานเกรดบีหลายอาคารในช่วงที่ผ่านมา ส่งผลให้อาคารสำนักงานเกรดบีหลายอาคารมีอัตราค่าเช่าที่สูงขึ้น

## แนวโน้มอัตราค่าเช่า



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

สำหรับราคาเสนอเช่าเฉลี่ยของพื้นที่สำนักงานทุกระดับในทำเลรัชดาภิเษก / พระราม 9 ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2563 อยู่ที่ 682 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 0.2 การปรับตัวเพิ่มขึ้นของราคาเสนอเช่าในปีพ.ศ. 2563 ที่ผ่านมาถึงแม้ว่าเพียงเล็กน้อยเท่านั้น แต่เมื่อเทียบกับราคาเสนอเช่าเฉลี่ยโดยภาพรวมในพื้นที่อื่นๆ ของกรุงเทพมหานครที่ปรับตัวลดลงร้อยละ 0.3 สะท้อนให้เห็นถึงความแข็งแกร่งของตลาดพื้นที่สำนักงานในทำเลรัชดาภิเษก/พระราม 9 ที่ยังคงเติบโตสวนกระแสภาพรวมตลาดพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานคร

ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย พบว่า ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2563 ราคาเสนอเช่าพื้นที่สำนักงานเกรดเอในทำเลรัชดาภิเษก/พระราม 9 อยู่ที่ 999 บาทต่อตารางเมตร ปรับตัวลดลงร้อยละ 1.6 จากปีก่อนหน้า สำหรับราคาเสนอเช่าพื้นที่สำนักงานเกรดบี อยู่ที่ 648 บาทต่อตารางเมตร ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.7 จากปีก่อนหน้า และราคาเสนอเช่าพื้นที่สำนักงานเกรดซี อยู่ที่ 376 บาทต่อตารางเมตร ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.3 จากปีก่อนหน้า



## การปรับค่าเช่า

ราคาเสนอเช่าพื้นที่สำนักงานในทำเลรัชดาภิเษก / พระราม 9 ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมาพบว่ามี การปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 40.3 หรือเฉลี่ยปีละ 4.0 โดยภาพรวม สำหรับในปี พ.ศ. 2563 ที่ผ่านมากการปรับตัวในส่วนของราคาเสนอเช่าอาจอยู่ในเกณฑ์ที่น้อยกว่าอัตราเฉลี่ยโดยภาพรวม แต่ถือว่ายังคงสูงกว่าในทำเลอื่นๆ ของกรุงเทพมหานคร ซึ่งในปี พ.ศ. 2564 ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์ เนชั่นแนล ประเทศไทยคาดการณ์ว่า การปรับตัวของราคาเสนอเช่าเฉลี่ยในทุกเกรดจะอยู่ที่ประมาณ ร้อยละ 2.9 - 5.3 โดยอาคารสำนักงานเกรดบีและเกรดซีจะยังคงเป็นอาคารสำนักงานที่มีโอกาสปรับตัวสูงที่สุด เนื่องจากในปี พ.ศ. 2563 ที่ผ่านมา พบว่าผู้เช่าหลายรายมีความต้องการปรับลดภาระในส่วน of ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานลงและเริ่มมองหาพื้นที่ สำนักงานเกรดอื่นๆ ที่นอกเหนือจากเกรดเอในทำเลใกล้เคียงด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ไม่แตกต่างกันมากนัก ประเด็นนี้ จึงเป็นโอกาสที่ดีของอาคารสำนักงานเกรดบีและซี ที่จะสามารถปรับราคาขึ้นได้ในปีพ.ศ. 2564 ภายใต้เงื่อนไขว่า การแพร่ระบาด ครั้งใหม่ของไวรัสโควิด -19 ในประเทศไทยจะสามารถควบคุมได้ภายในช่วงครึ่งแรกของปีและนักลงทุนต่างชาติสามารถเดินทางเข้า มาในประเทศไทยได้อย่างปกติ

## แนวโน้มตลาด

จากอัตราการเช่าเฉลี่ยปัจจุบันที่ถือว่าอยู่ในเกณฑ์ที่ค่อนข้างสูง ถึงแม้ว่าจะปรับตัวลดลงเล็กน้อยจากในปีก่อนหน้า ที่ อัตราการเช่าเฉลี่ยปรับตัวขึ้นไปสูงกว่าร้อยละ 95.8 สำหรับแนวโน้มตลาดพื้นที่สำนักงานในทำเลรัชดาภิเษก/พระราม 9 พบว่าใน อีก 2 ปีข้างหน้า จะมีพื้นที่สำนักงานใหม่เข้ามาในพื้นที่เพียงแค่ 52,000 ตารางเมตรเท่านั้น ซึ่งถือว่าค่อนข้างน้อยเมื่อเทียบกับใน ทำเลอื่นๆ ของกรุงเทพมหานคร ขณะที่แผนพัฒนาโครงการ "บางกอกมิดทาวน์" บนที่ดิน 2 ฝั่งถนนรัชดาภิเษกใกล้กับสถานีศูนย์ วัฒนธรรมฯ โดยที่ดินฝั่งตะวันตกคือแปลงที่ดินของห้างจัสโก้ (Jusco) เดิม ขนาดเกือบ 14 ไร่ จะพัฒนาเป็นโครงการ "BANGKOK MIDTOWN - LABELS" ด้วยพื้นที่เช่ากว่า 59,145 ตารางเมตร ส่วนที่ดินฝั่งตรงข้ามกัน จะพัฒนาเป็นโครงการ "BANGKOK MIDTOWN - LIVES" ด้วยพื้นที่เช่าขนาด 55,513 ตารางเมตร และมีพื้นที่สำนักงานอีกประมาณ 10,240 ตารางเมตร และ แผนพัฒนา Super Tower ที่เดิมที่มีพื้นที่เช่ารวมกว่า 90,000 ตารางเมตร หลังจากการที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เข้าซื้อบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และชะลอแผนการพัฒนาชั่วคราว ซึ่งหากทั้ง 2 โครงการดังกล่าว เริ่มกลับมา เดินหน้าพัฒนาอีกครั้ง จะเป็นเสมือนปัจจัยบวกที่สำคัญในตลาดพื้นที่สำนักงานในทำเลรัชดาภิเษก/พระราม 9 ให้กลับมาคึกคัก อีกครั้ง และจะส่งผลให้ราคาที่ดินบนทำเลย่านนี้ปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องจากปัจจุบันที่มีราคาเสนอขายสูงกว่า 1 ล้านบาทต่อ ตารางวา

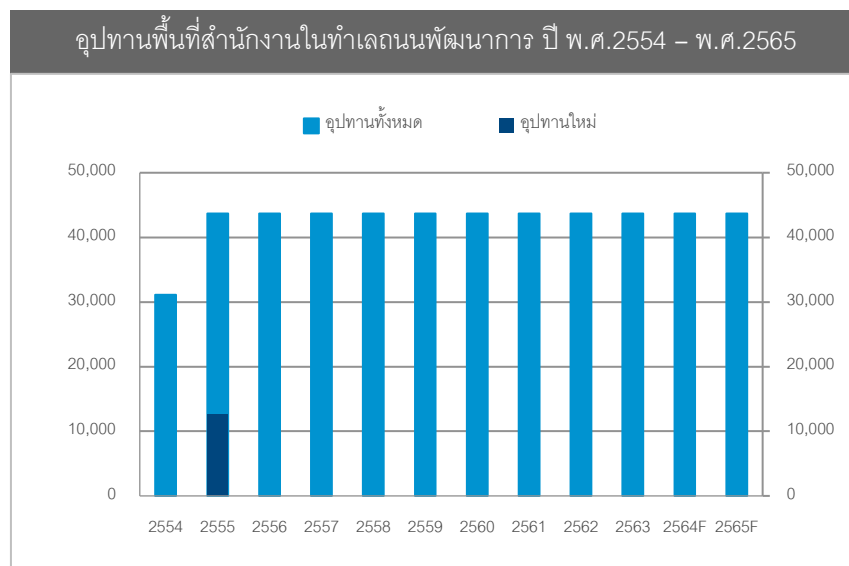
## มุมมองต่อตลาดอาคารสำนักงาน ภายหลังการสิ้นสุดการแพร่เชื้อไวรัสโควิด-19

ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย มองว่า ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานทำเลรัชดาภิเษก/พระราม 9 ภายหลังการสิ้นสุดการแพร่เชื้อไวรัสโควิด-19 จะยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่องทั้งจากอุปทานที่จะเข้ามาใหม่ในปี 2 ปีข้างหน้าค่อนข้างจำกัด ในขณะที่ความต้องการใช้พื้นที่ยังคงมีอย่างต่อเนื่อง ขณะที่พื้นที่ว่างรอการเช่าเหลือเพียงแค่ประมาณ 70,000 ตารางเมตรเท่านั้น โดยเฉพาะอาคารสำนักงานเกรดบี ที่ถือว่าได้รับความนิยมเป็นอย่างมากในปีพ.ศ. 2563 ที่ผ่านมา เนื่องจากราคาเช่าที่ถือว่าค่อนข้างถูกเมื่อเทียบกับอาคารสำนักงานเกรดเอในทำเลเดียวกัน ส่งผลให้ผู้เช่าเดิมที่เคยเช่าในอาคารสำนักงานเกรดเอที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ที่ต้องการลดค่าใช้จ่าย ต้องการย้ายพื้นที่สำนักงานใหม่ที่มีค่าเช่าถูกลงบนทำเลใกล้เคียงและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ไม่แตกต่างกันมากนัก ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย คาดการณ์ว่า จากปัจจัยดังกล่าวจะเป็นปัจจัยบวกสำคัญที่จะส่งผลให้อาคารสำนักงานเกรดอื่นๆ นอกเหนือจากอาคารสำนักงานเกรดเอจะมีอัตราการเช่าที่สูงขึ้นในอนาคต สำหรับราคาเสนอเช่าในปี พ.ศ. 2563 ที่ผ่านมา ผู้พัฒนาไม่สามารถปรับราคาเช่าเพิ่มขึ้นได้มากนัก หรือผู้พัฒนาบางรายปรับลดค่าเช่ารวมถึงค่าบริการอื่นๆ ลงชั่วคราว เพื่อช่วยเหลือผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 และเพื่อกระตุ้นให้ผู้เช่ายังคงเช่าพื้นที่ต่อไป ไม่ขอยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด แต่ในปีพ.ศ. 2564 นี้ หากสถานการณ์กลับสู่ภาวะปกติโดยเร็ว การปรับราคาจะกลับเข้าสู่ภาวะปกติหรือบางอาคารสำนักงานอาจสูงกว่าปกติเล็กน้อย เนื่องจากเกิดการสะสมอย่างต่อเนื่องที่ไม่สามารถปรับราคาเช่าในปีที่ผ่านมา

## ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในทำเลถนนพัฒนาการ

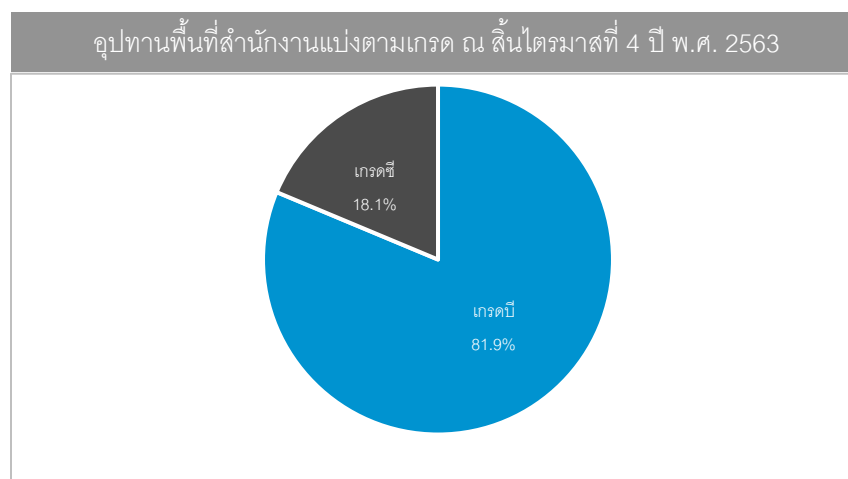
ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2563 พบว่าทำเลถนนพัฒนาการผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่างให้ความสนใจในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมและบ้านจัดสรรเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งทำเลย่านนี้ยังไม่ใช่พื้นที่หลักของตลาดอาคารสำนักงาน สำหรับภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานทำเลถนนพัฒนาการพบว่า ปัจจุบันมีอุปทานพื้นที่สำนักงานเพียงแค่ 43,385 ตารางเมตรเท่านั้น จากโครงการอาคารสำนักงาน 3 โครงการ และพบว่าอาคารสำนักงานบนทำเลย่านนี้ส่วนใหญ่เป็นการพัฒนาเพื่อการให้เช่าในของผู้พัฒนาเท่านั้น มีเพียงแค่บางส่วนที่มีการนำพื้นที่มาปล่อยเช่าเพื่อการพาณิชย์ การปรับตัวของราคาเสนอเช่าในช่วง 10 ปีที่ผ่านมาปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 41.8 หรือเฉลี่ยปีละ 4.2 โดยภาพรวม แต่ในปี พ.ศ. 2563 ที่ผ่านมา ราคาเสนอเช่าไม่สามารถปรับตัวเพิ่มขึ้นได้มากนัก เนื่องจากปัจจัยลบต่างๆ ที่เข้ามากระทบเหมือนกับทำเลอื่นๆ ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร

## อุปทาน



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

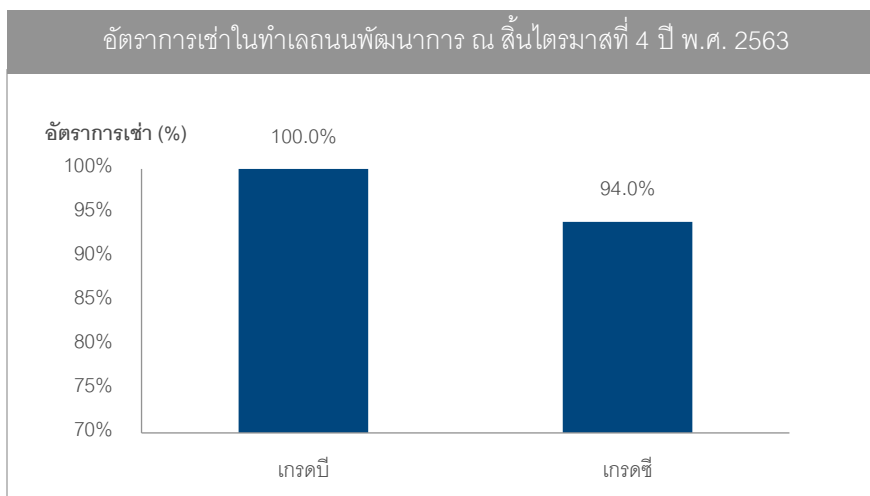
ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย พบว่า อุปทานรวมพื้นที่สำนักงานในทำเลถนนพัฒนาการ ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2563 มีโครงการอาคารสำนักงานทั้งหมดเพียงแค่ 3 โครงการเท่านั้น อุปทานสะสมทั้งหมด 43,385 ตารางเมตร โดยพบว่า อุปทานใหม่ที่เข้าสู่ตลาดล่าสุดคือ โครงการทรู ทาวเวอร์ 2 ในส่วนอาคารที่ 2-4 ในปี พ.ศ. 2555 และหลังจากนั้นยังไม่มีโครงการอาคารสำนักงานเปิดตัวใหม่บนทำเลย่านนี้ รวมถึงไม่พบว่าอาคารสำนักงานใหม่ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาที่จะเปิดบริการในอนาคตบนทำเลย่านนี้



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย

จากอุปทานพื้นที่สำนักงานทั้งหมด 43,385 ตารางเมตร พบว่าเป็นพื้นที่สำนักงานเกรดบีมากที่สุด 35,516 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 81.9 รองลงมาคือพื้นที่สำนักงานเกรดซี 8,169 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 18.1 ของพื้นที่สำนักงานทั้งหมดในพื้นที่นี้ ซึ่งฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชันแนล ประเทศไทย พบว่ายังไม่มีอาคารสำนักงานเกรดเอพัฒนามาจนทำเลย่านพัฒนาการ

## อุปสงค์



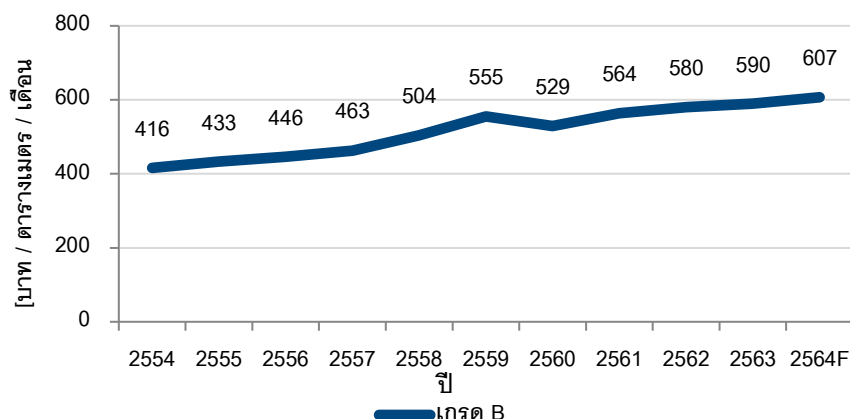
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชันแนล ประเทศไทย

ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2563 ทำเลถนนพัฒนาการ พบว่ามีพื้นที่สำนักงานถูกใช้ไปแล้ว 33,795 ตารางเมตร หรือมีอัตราการเช่าคิดเป็นอัตราร้อยละ 97.9 ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3 จากปีก่อนหน้า ความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานในพื้นที่นี้ปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อย เนื่องจากอุปทานในพื้นที่ที่ค่อนข้างจำกัด เนื่องจากมีโครงการอาคารสำนักงานเพียงแค่ 3 โครงการเท่านั้น

ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชันแนล ประเทศไทย พบว่า ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2563 พื้นที่สำนักงานเกรดบีมีการใช้พื้นที่สำนักงานสูงที่สุดคิดเป็นร้อยละ 100.0 จากพื้นที่สำนักงานทั้งหมด ซึ่งปัจจุบันไม่มีพื้นที่ว่างสำหรับการเช่า รองมาคือพื้นที่สำนักงานเกรดซีพบที่มีการใช้พื้นที่สำนักงานไปแล้วคิดเป็นร้อยละ 94.0 ซึ่งเหลือพื้นที่สำนักงานรอการเช่าอีกเพียงแค่ 490 ตารางเมตรเท่านั้น

## แนวโน้มอัตราค่าเช่า

ราคาเสนอเช่าเฉลี่ยจำแนกตามเกรด ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ.2563



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเทอร์เน็ตในชนแดน ประเทศไทย

สำหรับราคาเสนอค่าเฉลี่ยของพื้นที่สำนักงานทุกระดับในทำเลถนนพัฒนาการ ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2563 ที่ผ่าน มา อยู่ที่ 590 บาทต่อตารางเมตร ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 1.7 การปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยของราคาเช่าเฉลี่ยพื้นที่ สำนักงานเกรดบีในทำเลถนนพัฒนาการในช่วงที่ผ่านมาถือว่าค่อนข้างน้อยเมื่อเทียบกับในช่วง 5 ปีก่อนหน้าที่บางปีราคาเช่า สามารถปรับตัวได้สูงถึงร้อยละ 8.9 เนื่องจากในปีพ.ศ. 2563 ที่ผ่านมา อุปทานพื้นที่สำนักงานเกรดบีบนทำเลย่านนี้ยังคงมีอัตรา การเช่าเต็มพื้นที่ เนื่องจากกลุ่ม ผู้เช่าพื้นที่หลักมากกว่าร้อยละ 70.0 เป็นการใช้จ่ายในของผู้พัฒนา และอีกประมาณร้อยละ 30.0 เป็นผู้เช่าอื่น ๆ สำหรับอาคารสำนักงานเกรดซีพบว่าเป็นการใช้พื้นที่ภายในของผู้พัฒนาเท่านั้น ผู้พัฒนาไม่ได้มีการปล่อยพื้นที่เช่า เพื่อการพาณิชย์ และไม่มีราคาเสนอค่าเช่าตลาด สำหรับอาคารสำนักงานดังกล่าว

## การปรับค่าเช่า

ราคาเสนอเช่าพื้นที่สำนักงานในทำเลถนนพัฒนาการในช่วง 10 ปีที่ผ่านมาพบว่าการปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 41.8 หรือ เฉลี่ยปีละ 4.2 โดยภาพรวม ถึงแม้ว่าการปรับราคาในปีพ.ศ. 2563 ที่ผ่านมาจะค่อนข้างน้อยกว่าการปรับราคาเฉลี่ยในช่วง 10 ปี ก่อนหน้า เนื่องจากปัจจัยลบต่างๆ ที่เข้ามากระทบ แต่สำหรับราคาเสนอค่าเฉลี่ยของพื้นที่สำนักงานเกรดบีในทำเลถนนพัฒนาการ ในปี พ.ศ. 2564 ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเทอร์เน็ตในชนแดน ประเทศไทยคาดการณ์ว่า จะสามารถปรับตัวเพิ่มขึ้นได้ ประมาณร้อยละ 2.9 เนื่องจากการปรับตัวของราคาที่ค่อนข้างน้อยในช่วงที่ผ่านมา เนื่องจากผู้ให้เช่าต้องการช่วยเหลือผู้เช่าที่ได้รับ ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 สามารถประคับประคองธุรกิจให้ผ่านพ้นไปได้และเพื่อให้ผู้เช่ายังคงสามารถเช่า พื้นที่ต่อไปโดยไม่ยกเลิกสัญญาเช่า จะเป็นเหตุผลที่สำคัญที่ผู้ให้เช่าสามารถปรับราคาเช่าได้ในอัตราที่สูงขึ้นในปีถัดไป

## แนวโน้มตลาด

ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่างให้ความสนใจในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมและบ้านจัดสรร บริเวณถนนพัฒนาการ เป็นส่วนใหญ่ เนื่องจากราคาที่ดินบนทำเลย่านนี้มีการปรับตัวเป็นอย่างมากในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา จากราคาประเมินที่ดินของ กรมธนารักษ์ในรอบปีพ.ศ. 2551 -2554 ที่มีราคาประเมินอยู่ที่ 85,000 -140,000 บาท / ตารางวา ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.8 ใน รอบปีพ.ศ. 2555 -2558 ที่มีราคาประเมินอยู่ที่ 95,000 -140,000 บาท / ตารางวา และปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.8 ในรอบปีพ.ศ. 2559-2562 ที่มีราคาประเมินอยู่ที่ 110,000-150,000 บาท / ตารางวา ซึ่งทำเลย่านนี้ยังคงถือว่าไม่ใช่ทำเลหลักของการพัฒนา อาคารสำนักงานเพื่อการพาณิชย์ ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย พบว่า ณ สิ้นไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2563 มีโครงการอาคารสำนักงานบนทำเลย่านนี้เพียงแค่ 3 โครงการเท่านั้น และไม่พบว่ามีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา และเปิดตัวในอนาคต ส่งผลให้อุปทานในพื้นที่นี้มีอย่างจำกัด ขณะที่พื้นที่ว่างรอการเช่าเหลือเพียงแค่ประมาณ 490 ตารางเมตร เท่านั้น ถือว่าค่อนข้างน้อยเมื่อเทียบกับพื้นที่อื่นๆ ในกรุงเทพมหานคร และอาคารสำนักงานส่วนใหญ่บนทำเลย่านนี้ยังคงเป็นการ พัฒนาเพื่อการใช้ภายในเท่านั้น สำหรับราคาเสนอเช่าปรับตัวได้ค่อนข้างมากในช่วงหลายปีที่ผ่านมา แต่ในปีพ.ศ. 2563 การ ปรับตัวสามารถทำได้ค่อนข้างน้อยเนื่องจากปัจจัยลบต่างๆ ที่เข้ามากระทบ แต่อย่างไรก็ตาม ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทยคาดการณ์ว่า ในปี พ.ศ. 2564 การปรับตัวของราคาเสนอเช่าอาจปรับตัวได้มากขึ้น

## มุมมองต่อตลาดอาคารสำนักงานภายหลังการสิ้นสุดการแพร่เชื้อไวรัสโควิด-19

ตลาดพื้นที่สำนักงานในทำเลถนนพัฒนาการได้รับผลกระทบค่อนข้างน้อยจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส โควิด-19 ในช่วงที่ผ่านมา เห็นได้จากอัตราการเช่าและราคาเสนอเช่าที่ยังคงปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง แต่เป็นการปรับตัวเพียง เล็กน้อยเท่านั้น เนื่องจากผู้พัฒนาส่วนใหญ่พยายามรักษาระดับราคาเช่าเดิมไว้ เพื่อเป็นการช่วยเหลือผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบ จากวิกฤตดังกล่าวในช่วงที่ผ่านมา แต่มุมมองต่อตลาดอาคารสำนักงานหลังจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ฝ่ายวิจัย และการสื่อสาร คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย มองว่าตลาดพื้นที่สำนักงานบนทำเลย่านนี้จะยังคงเติบโตอย่าง ต่อเนื่อง ทั้งในส่วนของอัตราการเช่า และราคาเสนอเช่า เนื่องจากอุปทานสะสมในตลาดที่ค่อนข้างน้อย บวกกับไม่พบว่ามีอุปทาน ใหม่ที่จะเข้ามาในอนาคต จะเป็นเหตุผลที่สำคัญที่ส่งผลให้ตลาดอาคารสำนักงานบนทำเลย่านนี้จะยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่องใน อนาคต

## 17. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



ความเห็นของทรัสต์

เรียน ผู้ถือหุ้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ (“กองทรัสต์”) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์ซึ่งบริหารจัดการโดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด สำหรับการดำเนินงานในรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 แล้วนั้น

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

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

(นายไพรัช มิคะเสน)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

5 มีนาคม 2564

ฝ่ายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กองทุนโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์

0-2686-6100 ต่อ 6149, 6151, 6446





18. งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

# ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

และ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต



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

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

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ (กองทรัสต์) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะทางการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 งบกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุ ซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

## เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวม และในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

มูลค่าของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์	
อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 (ก) และ 7	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
<p>เงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและมีนัยสำคัญในงบการเงินของกองทรัสต์มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ประมาณโดยวิธีคิดจากรายได้โดยการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งขึ้นอยู่กับผลการคาดการณ์ ผลประกอบการของสินทรัพย์แต่ละแห่ง โดยกองทรัสต์ได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระจากภายนอกเพื่อประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว</p> <p>เนื่องจากการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมมีการใช้ดุลยพินิจในการกำหนดข้อสมมติที่สำคัญ เรื่องดังกล่าวจึงเป็นเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบ</p>	<p>วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่กองทรัสต์ใช้ในการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์</li> <li>• ประเมินความเป็นอิสระ คุณสมบัติน และความสามารถของผู้ประเมินราคาของกองทรัสต์ รวมถึงการอ่านเงื่อนไขในสัญญาจ้างงานระหว่างผู้ประเมินราคากับกองทรัสต์</li> <li>• พิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของวิธีการวัดมูลค่าและข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่า โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลเทียบเคียงที่ใช้ในอุตสาหกรรม รวมถึงพิจารณาความสมเหตุสมผลในการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมที่มีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับปีก่อน ตลอดจนสุ่มทดสอบกับเอกสารที่เกี่ยวข้องและทดสอบการคำนวณของประมาณการกระแสเงินสดคิดลด</li> <li>• พิจารณาความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน</li> </ul>

## ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้



ความเห็นของข้าพเจ้าต้องการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือ ปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์และขอให้ทำการแก้ไข

#### ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต้องการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

#### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อการดำเนินการได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้





ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า



ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



(นางสาวสุจิตรา มะเสนา)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 8645

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

24 กุมภาพันธ์ 2564

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง ออฟฟิศ  
งบแสดงฐานะการเงิน

	หมายเหตุ	31 ธันวาคม	
		2563	2562
		(บาท)	
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	3, 7	4,578,035,559	4,455,394,394
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	8	147,894,052	224,297,392
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6, 9	207,568,928	86,410,536
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	3, 5, 6	14,507,151	65,962,562
ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ	3	7,865,384	7,439,096
ลูกหนี้ดอกเบี้ยค้างรับ	6	45,939	656,893
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	3, 10	1,111,382	1,642,407
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน		-	3,713,678
เงินมัดจำ		10,523,200	10,523,200
สินทรัพย์อื่น	6	23,119,152	17,022,422
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>4,990,670,747</b>	<b>4,873,062,580</b>
<b>หนี้สิน</b>			
เจ้าหนี้การค้า	6	15,419,587	7,355,663
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	6	42,928,386	46,579,316
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	6	38,262,492	81,143,349
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	6	121,871,267	114,404,351
เงินกู้ยืมระยะยาว	6, 11	920,000,000	920,000,000
หนี้สินอื่น		2,912,303	2,380,234
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>1,141,394,035</b>	<b>1,171,862,913</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>3,849,276,712</b>	<b>3,701,199,667</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ  
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

หมายเหตุ	31 ธันวาคม	
	2563	2562
	(บาท)	
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		
ทุนจดทะเบียน	3,620,030,160	3,620,030,160
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	3,620,030,160	3,620,030,160
กำไรสะสม	12 229,246,552	81,169,507
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>3,849,276,712</b>	<b>3,701,199,667</b>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	10.4373	10.0357
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	368,800,000	368,800,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ  
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะ	31 ธันวาคม 2563			31 ธันวาคม 2562		
	ส่วนของ	ร้อยละของ			ร้อยละของ		
	กองทรัสต์ (พื้นที่ให้เช่าสุทธิ)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุข้อ 7)							
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดิน อาคาร							
และสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 2 โครงการ							
1. โครงการทรู ทาวเวอร์ 1							
ที่ตั้ง เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง							
เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310							
สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง							
ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย							
พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ							
	63,615 ตร.ม.	2,721,859,000			2,721,859,000		
เครื่องมือ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ							
		212,988,743			212,488,743		
		<u>2,934,847,743</u>	<u>2,830,775,329</u>	<u>59.90</u>	<u>2,934,347,743</u>	<u>2,770,003,566</u>	<u>59.19</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ  
งบประมาณรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะ	31 ธันวาคม 2563			31 ธันวาคม 2562		
	ส่วนของ	ร้อยละของ			ร้อยละของ		
	กองทรัสต์ (พื้นที่ให้เช่าสุทธิ)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าเงินลงทุน
		(บาท)		(ร้อยละ)	(บาท)		(ร้อยละ)
2. โครงการทรู ทาวเวอร์ 2							
ที่ตั้ง เลขที่ 1252, 1252/1 - 1252/3 ถนนพัฒนาการ							
แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง							
กรุงเทพมหานคร 10250							
สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง							
ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย							
พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ	41,417 ตร.ม.	1,417,325,000			1,417,325,000		
เครื่องมือ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ		218,387,851			218,387,851		
		1,635,712,851	1,747,260,230	36.97	1,635,712,851	1,685,390,828	36.02
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		4,570,560,594	4,578,035,559	96.87	4,570,060,594	4,455,394,394	95.21

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ  
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

			31 ธันวาคม 2563			31 ธันวาคม 2562		
ประเภทเงินลงทุน/ ผู้ออกตราสาร	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
			(บาท)			(บาท)		
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม								
ผ่านกำไรหรือขาดทุน (หมายเหตุข้อ 8)								
เงินฝากประจำ								
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
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

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ  
งประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ประเภทเงินลงทุน/ ผู้ออกตราสาร	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	31 ธันวาคม 2563			31 ธันวาคม 2562		
			ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
			(บาท)			(บาท)		
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม								
ผ่านกำไรหรือขาดทุน (หมายเหตุข้อ 8)								
เงินฝากประจำ								
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย								
จำกัด (มหาชน)	9 พฤศจิกายน 2563	1.30	-	-	-	80,583,137	80,583,137	1.72
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย								
จำกัด (มหาชน)	4 มกราคม 2564	0.40	43,000,000	43,000,000	0.91	-	-	-
พันธบัตร								
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย								
งวดที่ 36/182/63	11 มีนาคม 2564	-	25,000,000	24,986,892	0.53	-	-	-
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย								
งวดที่ 43/182/63	20 พฤษภาคม 2564	-	80,000,000	79,907,160	1.69	-	-	-
รวมเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม								
ผ่านกำไรหรือขาดทุน			148,000,000	147,894,052	3.13	224,297,392	224,297,392	4.79
รวมเงินลงทุน			4,718,560,594	4,725,929,611	100.00	4,794,357,986	4,679,691,786	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	หมายเหตุ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
		31 ธันวาคม	
		2563	2562
		(บาท)	
<b>รายได้</b>	<b>6</b>		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	16	563,298,021	566,735,587
รายได้ดอกเบี้ย		2,089,892	3,311,094
รายได้อื่น		10,248,522	9,480,341
<b>รวมรายได้</b>		<b>575,636,435</b>	<b>579,527,022</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	6, 13	13,298,111	13,053,240
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	6, 13	8,627,017	8,499,685
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	13	1,196,782	1,470,390
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	6, 13	46,562,495	40,501,146
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,556,800	1,536,000
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	10	531,026	529,575
ต้นทุนการเช่าและบริการ		148,469,436	156,820,035
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		2,294,774	2,906,884
ต้นทุนทางการเงิน	6	41,276,493	47,020,822
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<b>263,812,934</b>	<b>272,337,777</b>
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>		<b>311,823,501</b>	<b>307,189,245</b>
<b>รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน</b>			
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม			
ของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	7	122,141,165	-
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน			
ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	7	-	(35,813,041)
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม			
ของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	8	42,921	-
<b>รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน</b>		<b>122,184,086</b>	<b>(35,813,041)</b>
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>		<b>434,007,587</b>	<b>271,376,204</b>
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้			

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
		31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2563	2562
		(บาท)	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		311,823,501	307,189,245
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม			
ของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	7	122,141,165	-
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน			
ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	7	-	(35,813,041)
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม			
ของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	8	42,921	-
		434,007,587	271,376,204
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	14	(285,930,542)	(272,985,760)
		148,077,045	(1,609,556)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี			
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 1 มกราคม		3,701,199,667	3,702,809,223
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม		3,849,276,712	3,701,199,667
การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยทรัสต์			
(มูลค่าหน่วยละ 9.8157 บาท)			
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 1 มกราคม (หน่วย)		368,800,000	368,800,000
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม (หน่วย)		368,800,000	368,800,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ  
งบกระแสเงินสด

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
		31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2563	2562
		(บาท)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		434,007,587	271,376,204
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน			
การซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	7	(500,000)	(207,435)
การซื้อเงินลงทุน	8	(353,553,430)	(352,481,228)
การจำหน่ายเงินลงทุน	8	430,297,393	271,788,915
การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	10	531,025	529,575
การตัดจำหน่ายส่วนต่ำจากเงินลงทุนในพันธบัตร	8	(297,702)	-
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ		51,455,411	(15,125,381)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ		(426,288)	(983,338)
การลดลงในภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน		3,713,678	14,087,760
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น		(6,096,730)	(10,048,660)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเจ้าหนี้การค้า		8,063,924	(11,634,453)
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		(872,026)	11,877,362
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		(42,880,857)	3,440,006
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ		7,466,916	3,123,237
การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น		532,069	467,034
ดอกเบี้ยรับ		(2,089,892)	(3,311,094)
รับดอกเบี้ย		2,700,846	2,984,729
ต้นทุนทางการเงิน		41,276,493	47,020,822
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม			
ของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	7	(122,141,165)	-
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน			
ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	7	-	35,813,041
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม			
ของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	8	(42,921)	-
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		451,144,331	268,717,096
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้			



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ  
งบกระแสเงินสด (ต่อ)

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
		31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2563	2562
		(บาท)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
จ่ายดอกเบี้ย		(44,055,397)	(44,241,917)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	14	(285,930,542)	(272,985,760)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		(329,985,939)	(317,227,677)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ		121,158,392	(48,510,581)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม		86,410,536	134,921,117
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	9	207,568,928	86,410,536

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# วัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

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

# ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2564

### 1 ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พระราชบัญญัติ”) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 ระหว่างบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ โดยมีบริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 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) ซึ่งตั้งอยู่บน ที่ดินข้างต้น 3. กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ
ระยะเวลาการลงทุน	30 ปี (สิ้นสุดวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2591)

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

#### 1.2 โครงการทรู ทาวเวอร์ 2 ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีดังนี้

ที่ตั้ง	เลขที่ 1252, 1252/1 - 1252/3 ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250
เจ้าของกรรมสิทธิ์	ที่ดินและอาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ทรู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด และบริหารจัดการโดยบริษัท ทรู 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 2563 บริษัท ทรู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 15.18 (2562: ร้อยละ 15.18) ซึ่งบริษัทเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายเงินปันผล ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

## 2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

### (ก) เกณฑ์การถือปฏิบัติ

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (“สมาคม”) กำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งออกและประกาศโดยสมาคมในเดือนกุมภาพันธ์ 2563 สำหรับเรื่องที่เกี่ยวข้องที่แนวปฏิบัติทางบัญชียังไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์จะถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ประกาศโดยสภาวิชาชีพบัญชี (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”)

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ทั้งนี้การถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชีดังกล่าว มีผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีของทรัสต์ และผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนี้ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุข้อ 3

นอกจากนี้ ทรัสต์ไม่ได้นำมามาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ซึ่งยังไม่มีผลบังคับใช้ในงวดปัจจุบันมาถือปฏิบัติในการจัดทำงบการเงินนี้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ ทรัสต์ได้ประเมินผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่องบการเงินจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่เหล่านี้ ซึ่งคาดว่าจะไม่มีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินในงวดที่ถือปฏิบัติ

#### (ข) สกูลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของทรัสต์ ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้แสดงเป็นหลักพันบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

#### (ค) การใช้วิจารณญาณและการประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้จัดการทรัสต์ต้องใช้วิจารณญาณ การประมาณการและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายการบัญชีของทรัสต์ ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

ข้อมูลเกี่ยวกับการประมาณความไม่แน่นอนและข้อสมมติที่สำคัญในการกำหนดนโยบายการบัญชี มีผลกระทบสำคัญต่อการรับรู้จำนวนเงินในงบการเงินซึ่งประกอบด้วยหมายเหตุประกอบงบการเงินต่อไปนี้

หมายเหตุข้อ 5	การวัดมูลค่าค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับเกี่ยวกับข้อสมมติที่สำคัญที่ใช้ในการกำหนดอัตราสูญเสียถ่วงน้ำหนัก (Weighted-average loss rate)
หมายเหตุข้อ 7	เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ - ข้อสมมติหลักที่กระทบต่อการประมาณมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

### 3 การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 กองทรัสต์ได้ถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชีเป็นครั้งแรก และไม่ปรับปรุงข้อมูล  
ที่นำเสนอในปี 2562 รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีได้กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 3 (ก) ถึงข้อ 3 (ค)

#### (ก) การบัญชีเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงิน

ตามแนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดให้ กองทรัสต์วัดมูลค่าเงินลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งไม่แตกต่างจากนโยบาย  
การบัญชีเดิม และกำหนดให้วัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เดิมกองทรัสต์วัดมูลค่าหนี้สิน  
ทางการเงินด้วยราคาทุน โดยรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงซึ่งไม่แตกต่างจากนโยบายการบัญชีเดิม  
สำหรับดอกเบี้ยรับรู้ตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง เดิมกองทรัสต์รับรู้ดอกเบี้ยรับตามเกณฑ์คงค้าง

การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวข้างต้นไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์

#### (ข) ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสีย

แนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดให้กองทรัสต์รับรู้ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียที่เกิดขึ้นตั้งแต่วันที่ 1  
มกราคม 2563 เป็นรายการหักออกจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน สำหรับค่าใช้จ่ายรอการตัด  
บัญชีที่เกิดขึ้นก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563 กองทรัสต์สามารถทยอยรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามนโยบายการบัญชีเดิม  
(ดูหมายเหตุข้อ 10)

#### (ค) การวัดมูลค่ายุติธรรม

แนวปฏิบัติทางบัญชีได้กำหนดวัตถุประสงค์ของการวัดมูลค่ายุติธรรม คือ ประเมินการราคาสำหรับรายการ  
ที่เกิดขึ้นในสภาพปกติในการขายสินทรัพย์หรือการโอนหนี้สินที่จะเกิดขึ้นระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่มีการ  
วัดมูลค่ายุติธรรมภายใต้สภาพปัจจุบันของตลาด เดิมมูลค่ายุติธรรมหมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลง  
แลกเปลี่ยนสินทรัพย์หรือโอนหนี้สินกัน ในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยน และ  
สามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน นอกจากนี้ แนวปฏิบัติ  
ทางบัญชีได้กำหนดการเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่ายุติธรรม กองทรัสต์จึงเปิดเผยเพิ่มเติมดังที่กล่าวใน  
หมายเหตุข้อ 7 และข้อ 17

## ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

#### 4 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกกรอบระยะเวลาที่รายงาน ยกเว้นที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 3

##### (ก) เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่กองทริสต์ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงาน

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนรวมต้นทุนการทำรายการและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน” (2562: แสดงเป็นรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์)

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ราคายุติธรรมกำหนดจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กองทริสต์จัดให้มีการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยทุก ๆ 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้มา หรือวันที่ประเมินราคาทรัพย์สินครั้งล่าสุดหรือวันที่จำหน่ายทรัพย์สิน หรือเมื่อมีข้อบ่งชี้การด้อยค่า และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับตั้งแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด กองทริสต์จะไม่แต่งตั้งผู้ประเมินราคารายเดียวกันให้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินติดต่อกันเกินสองครั้ง

กำไรและขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ คือ ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน”

##### (ข) เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

เงินลงทุนรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อกองทริสต์เป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของตราสารนั้นด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของเงินลงทุนบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่ารวมถึงรายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

#### การตัดรายการออกจากบัญชี

กองทรัสต์ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงินได้ถูกโอนหรือในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในสินทรัพย์ทางการเงิน

#### การหักกลบ

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะหักกลบกันเพื่อรายงานในงบแสดงฐานะการเงินด้วยจำนวนสุทธิก็ต่อเมื่อกองทรัสต์มีสิทธิบังคับใช้ตามกฎหมายในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้และตั้งใจที่จะชำระด้วยจำนวนเงินสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

#### นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

เงินลงทุนในหลักทรัพย์จะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย รายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรม โดยพิจารณาตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุน และตามข้อกำหนด หลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงของเงินลงทุนในหลักทรัพย์ในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างจำนวนเงินสุทธิที่ได้รับและมูลค่าตามบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน โดยแสดงเป็น “กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน” ในกรณีที่กองทรัสต์จำหน่ายบางส่วนของเงินลงทุนที่ถืออยู่ การคำนวณต้นทุนสำหรับเงินลงทุนที่จำหน่ายไปและเงินลงทุนที่ยังถืออยู่ใช้วิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ปรับใช้กับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนที่เหลืออยู่ทั้งหมด



## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

#### (ค) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในงบกระแสเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด และยอดเงินฝากสถาบันการเงิน

#### (ง) ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสัญญา ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรอง ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้ นั้น ๆ และการประเมินทั้งข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สถานการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจะถูกกลับรายการเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลัง และการเพิ่มขึ้นนั้นสัมพันธ์โดยตรงกับขาดทุนที่เคยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงาน แสดงไว้เป็น “รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน” ภายใต้บัญชี “ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับวัดมูลค่าด้วยราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ ซึ่งประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกค้านี้ หนี้สูญจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อเกิดขึ้น

#### (จ) ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับคือ รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ได้ออกใบแจ้งหนี้เรียกเก็บจากลูกค้าแสดงในราคาทุนบวกกำไรที่รับรู้จนถึงวันที่รายงานหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

ลูกหนี้รายได้ที่อื่นค้างรับคือ รายได้ที่ได้รับแล้วแต่ยังไม่ได้ออกใบแจ้งหนี้เรียกเก็บจากลูกค้าแสดงในราคาทุนบวกค่าที่รับรู้จนถึงวันที่รายงานหักค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

(ง) ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียประกอบด้วยต้นทุนในการออกและการได้มาซึ่งตราสารทุนของกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นได้แก่ รายจ่ายในการรับประกันการจัดจำหน่าย ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และรายจ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกส่วนได้เสีย

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

กองทรัสต์รับรู้ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียเป็นรายการหักออกจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งจำนวน

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามที่จ่ายจริง ได้แก่ ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี

(ข) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นแสดงในราคาทุน

(ข) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าหมายถึง จำนวนตามใบแจ้งหนี้ที่เรียกเก็บจากลูกค้าในส่วนที่เกินกว่ารายได้ที่รับรู้ และจำนวนเงินที่รับล่วงหน้าสำหรับงานของลูกค้าในส่วนที่กองทรัสต์ยังไม่ได้เริ่มให้บริการตามเงื่อนไขในสัญญา ซึ่งได้แสดงไว้ในราคาทุน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(ณ) ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้เมื่อกองทรัสต์มีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันจากการอนุมานที่เกิดขึ้นในปัจจุบันอันเป็นผลมาจากเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นในอดีตซึ่งสามารถประมาณจำนวนเงินภาระผูกพันได้อย่างน่าเชื่อถือ และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระผูกพันดังกล่าว ประมาณการหนี้สินประมาณโดยวิธีการประมาณการที่ดีที่สุด

(ณ) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยแสดงในราคาทุน

(ณ) การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมคือราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจ่ายชำระเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่าในตลาดหลัก หรือตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุด (หากไม่มีตลาดหลัก) ที่กองทรัสต์สามารถเข้าถึงได้ในวันดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสะท้อนผลกระทบของความเสี่ยงที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของภาระผูกพัน

นโยบายการบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์หลายข้อกำหนดให้มีการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน และสินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่ใช่ทางการเงิน

กองทรัสต์วัดมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินโดยใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่อง หากสามารถหาได้ ตลาดจะถือว่า 'สภาพคล่อง' หากรายการของสินทรัพย์หรือหนี้สินเกิดขึ้นอย่างสม่ำเสมอในจำนวนที่เพียงพอซึ่งสามารถให้ข้อมูลราคาได้อย่างต่อเนื่อง

## ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หากไม่มีราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่อง กองทริสต์ใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่มีความเกี่ยวข้องให้มากที่สุด และลดการใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ให้น้อยที่สุด การเลือกเทคนิคการประเมินมูลค่าจะพิจารณาปัจจัยทั้งหมดที่ผู้ร่วมตลาดคำนึงถึงในการกำหนดราคาของรายการ

หากสินทรัพย์หรือหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมมีราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขาย กองทริสต์วัดมูลค่าสินทรัพย์และสถานะการเป็นสินทรัพย์ด้วยราคาเสนอซื้อ และวัดมูลค่าหนี้สินและสถานะการเป็นหนี้สินด้วยราคาเสนอขาย

หลักฐานที่ดีที่สุดสำหรับมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกคือราคาของการทำรายการ เช่น มูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนที่ให้หรือได้รับ หากกองทริสต์พิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแตกต่างจากราคาของการทำรายการและมูลค่ายุติธรรมไม่ว่าจะได้มาจากราคาเสนอซื้อเสนอขายในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่เหมือนกันหรือโดยใช้เทคนิคการวัดมูลค่าซึ่งใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ซึ่งตัดสินว่าไม่มีนัยสำคัญต่อการวัดมูลค่า ทำให้เครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมปรับด้วยผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกและราคาของการทำรายการ และรับรู้เป็นรายการรอตัดบัญชีซึ่งจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยเกณฑ์ที่เหมาะสมตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินแต่ต้องไม่ช้ากว่าการวัดมูลค่ายุติธรรมที่ใช้หลักฐานสนับสนุนทั้งหมดจากข้อมูลที่เกิดขึ้นได้ในตลาดหรือเมื่อรายการดังกล่าวสิ้นสุดลง

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กองทริสต์ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

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

หากข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินถูกจัดประเภทลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่แตกต่างกัน การวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวมจะถูกจัดประเภทในภาพรวมในระดับเดียวกันตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมของข้อมูลที่อยู่ในระดับต่ำสุดที่มีนัยสำคัญสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวม

กองทริสต์รับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการ โอนขึ้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(ก) รายได้

รายได้ค่าเช่า

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

เมื่อกองทรัสต์เป็นผู้ให้เช่า กองทรัสต์จะพิจารณา ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าว่าได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าหรือไม่ หากมี สัญญาเช่าดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน หากไม่มี สัญญาเช่าดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

หากสัญญาที่มีส่วนประกอบที่เป็นสัญญาเช่าและมีส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่า กองทรัสต์จะปันส่วนสิ่งตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ

กองทรัสต์รับรู้ค่าเช่าที่ได้รับจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ค่าเช่าด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และแสดงเป็นส่วนหนึ่งของ ‘รายได้ค่าเช่า’ ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

รายได้ค่าเช่าจะรับรู้เป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญา

รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในบริการด้วยจำนวนเงินตามอัตราที่ระบุในสัญญา รายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่งเมื่อได้ให้บริการ ต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงาน แสดงไว้เป็น “รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน” ภายใต้บัญชี “ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

รายได้อื่น

รายได้อื่นรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(จ) ดอกเบี้ย

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงคืออัตราที่ใช้คิดลดประมาณการการจ่ายชำระเงินหรือรับเงินในอนาคตตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของเครื่องมือทางการเงินของมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงิน หรือราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สินทางการเงิน

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

ดอกเบี้ยรับรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกันรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

(ข) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

(ค) ภาษีเงินได้

กองทรัสต์นี้เป็นกองทรัสต์ที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงิน

(ง) การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์บันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

#### (ค) บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกองทรัสต์ หรือบุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกองทรัสต์ หรือกองทรัสต์มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น

#### (ด) รายงานทางการเงินจําแนกตามส่วนงาน

ผลการดำเนินงานของส่วนงานที่รายงานต่อผู้จัดการกองทรัสต์ (ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของกองทรัสต์) จะแสดงถึงรายการที่เกิดขึ้นจากส่วนงานดำเนินงานนั้นโดยตรง

## 5 ความเสี่ยงทางการเงิน

### ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทรัสต์มีความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการที่คู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงินเนื่องจากกองทรัสต์มีลูกหนี้ อย่างไรก็ตาม สันทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกองทรัสต์ หากลูกค้าหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือทางการเงินไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดจากลูกหนี้ที่เป็นลูกค้าและเงินลงทุนในตราสารหนี้ของกองทรัสต์

กองทรัสต์ได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ กองทรัสต์ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ เนื่องจากกองทรัสต์มีลูกค้าจำนวนมากและอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทรัสต์มีกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทรัสต์เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ณ วันที่รายงาน ไม่พบว่ามีความเสี่ยงจากสินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ ความเสี่ยงสูงสุดทางด้านสินเชื่อแสดงไว้ในราคาตามบัญชีของสันทรัพย์ทางการเงินแต่ละรายการในงบแสดงฐานะการเงิน

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ลูกหนี้ราย ได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

ฐานะเปิดต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของกองทรัสต์ได้รับอิทธิพลมาจากลักษณะเฉพาะตัวของลูกหนี้แต่ละราย อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาถึงปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งอาจส่งผลต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกหนี้ ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงของการผิดนัดชำระซึ่งเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรม

ตารางที่แสดงไว้ด้านล่างให้ข้อมูลเกี่ยวกับฐานะเปิดต่อความเสี่ยงด้านเครดิตและผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้ราย ได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ลูกหนี้การค้า กิจการอื่น	ลูกหนี้การค้า กิจการที่ เกี่ยวข้องกัน	มูลค่ารวม ตามบัญชี
		(หมายเหตุ 6) (พันบาท)	
ภายในกำหนดระยะเวลาการรับชำระหนี้	274	1,650	1,924
เกินกำหนดระยะเวลาการรับชำระหนี้			
น้อยกว่า 3 เดือน	-	1,079	1,079
3 - 6 เดือน	-	54	54
6 - 12 เดือน	-	136	136
มากกว่า 12 เดือน	-	49	49
รวม	274	2,968	3,242
รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน	-	11,265	11,265
	274	14,233	14,507
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	-
สุทธิ	274	14,233	14,507

อัตราผลขาดทุนคำนวณจากประสบการณ์ของการสูญเสียด้านเครดิตที่เกิดขึ้นจริง อัตราเหล่านี้ถูกกับสเกลแฟกเตอร์เพื่อสะท้อนผลแตกต่างระหว่างสถานะเศรษฐกิจในระหว่างงวดที่เก็บข้อมูล สถานะเศรษฐกิจในปัจจุบันและมุมมองของกองทรัสต์ที่มีต่อสถานะเศรษฐกิจตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของลูกหนี้



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ลูกหนี้การค้า กิจการอื่น	ลูกหนี้การค้า กิจการที่ เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6) (พันบาท)	มูลค่ารวม ตามบัญชี
ภายในกำหนดระยะเวลาการรับชำระหนี้	326	50,930	51,256
เกินกำหนดระยะเวลาการรับชำระหนี้			
น้อยกว่า 3 เดือน	279	3,909	4,188
3 - 6 เดือน	-	54	54
รวม	605	54,893	55,498
รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน	-	10,465	10,465
	605	65,358	65,963
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	-	-	-
สุทธิ	605	65,358	65,963

โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับของกองทรัสต์มีระยะเวลาตั้งแต่ 30 วัน ถึง 45 วัน

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ตารางต่อไปนี้แสดงระยะเวลาการครบกำหนดคงเหลือตามสัญญาของเงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่รายงาน โดยจำนวนเงินเป็นจำนวนขั้นต้นซึ่งไม่ได้คิดลด รวมดอกเบี้ยตามสัญญาและไม่รวมผลกระทบหากหักกลับตามสัญญา

กระแสเงินสดตามสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	(พันบาท)
ภายใน 1 ปี หรือน้อยกว่า	89,369
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 2 ปี	87,207
มากกว่า 2 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	248,737
มากกว่า 5 ปี	708,020
รวม	1,133,333

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทรัสต์ไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

#### ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีเงินลงทุนในตราสารหนี้ ซึ่งผลตอบแทนของเงินลงทุนดังกล่าวขึ้นอยู่กับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การเมือง สถานการณ์ตลาดเงินและตลาดทุน ซึ่งสภาการณ์ดังกล่าวอาจมีผลกระทบทางด้านบวกหรือด้านลบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกตราสาร ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทธุรกิจของผู้ออกตราสารว่ามีความสัมพันธ์กับความผันผวนของตลาดมากน้อยเพียงใดอันอาจทำให้ราคาของตราสารเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

#### ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยคือ ความเสี่ยงที่มูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไป เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาด

ตารางต่อไปนี้ได้สรุปความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยของกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วยสินทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมและจำแนกตามประเภทอัตราดอกเบี้ย

	ยอดคงเหลือของเครื่องมือทางการเงินสุทธิ			
	มีอัตราดอกเบี้ย			
	ปรับขึ้นลงตาม	มีอัตรา	ไม่มีอัตรา	
สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน	อัตราตลาด	ดอกเบี้ยคงที่	ดอกเบี้ย	รวม
		(พันบาท)		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563				
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	43,000	104,894	147,894
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	202,952	-	4,617	207,569
เงินกู้ยืมระยะยาว	(920,000)	-	-	(920,000)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562				
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	224,297	-	224,297
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	80,251	-	6,160	86,411
เงินกู้ยืมระยะยาว	(920,000)	-	-	(920,000)

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

#### นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจตามปกติจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยและจากการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญาของคู่สัญญา กองทรัสต์ไม่มีการถือหรือออกตราสารอนุพันธ์เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

การจัดการความเสี่ยงเป็นส่วนที่สำคัญของธุรกิจของกองทรัสต์ กองทรัสต์มีระบบในการควบคุมให้มีความสมดุลของระดับความเสี่ยงให้เป็นที่ยอมรับได้ โดยพิจารณาระหว่างต้นทุนที่เกิดจากความเสี่ยงและต้นทุนของการจัดการความเสี่ยง ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการควบคุมกระบวนการจัดการความเสี่ยงของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่องเพื่อให้มั่นใจว่ามีความสมดุลระหว่างความเสี่ยงและการควบคุมความเสี่ยง

#### 6 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ที่มีกับบุคคลหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศ ที่ตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	ไทย	เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ซึ่งถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้อยละ 15.18 ของหน่วยทรัสต์ที่ออก และชำระแล้ว	ทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่ดิน อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง (หมายเหตุ 7) รับค่าธรรมเนียมบริหาร อสังหาริมทรัพย์จาก กองทรัสต์ ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ รับค่าธรรมเนียมการจัดการ จากกองทรัสต์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุนรวม บวหลวง จำกัด	ไทย	เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	รับค่าธรรมเนียมการจัดการ จากกองทรัสต์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์	รับค่าธรรมเนียมผู้ดูแล ผลประโยชน์จากกองทรัสต์
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นบริษัทใหญ่ของผู้จัดการ กองทรัสต์	รับฝากเงิน ให้กู้ยืมเงินแก่กองทรัสต์
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นบริษัทใหญ่ของผู้ดูแล ผลประโยชน์	รับฝากเงิน

## รหัสสำหรับการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ชื่อกิจการ	ประเทศ ที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
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 ซินเพล็กซ์ จำกัด	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 รถไฟฟ้าความเร็วสูงสายตะวันออก เชื่อมสามสนามบิน จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท พัฒนาผู้นำเครือเจริญโภคภัณฑ์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ค่าบริการ
บริษัท ระยองแอร์ทรานสปอร์ต จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ไทย นิวส์ เน็ตเวิร์ค จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ค่าบริการ

## ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ชื่อกิจการ	ประเทศ ที่ตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท ทู ซีเจ ครีเอชั่นส์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ค่าเช่าพื้นที่ลานจอดรถ
บริษัท ทู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ทู ดิจิตอล แอนด์ มีเดีย แพลตฟอร์ม จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ทู ดิจิตอล กรุ๊ป จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ค่าเช่าพื้นที่ลานจอดรถและ ค่าบริการ
บริษัท ทู ดิจิตอล พลัส จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ทู ดิสทริบิวชั่น แอนด์ เซลส์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ทู จีเอส จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ทู อินเทอร์เนต คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ทู อินเทอร์เนต ค้า เซ็นเตอร์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ทู ลิสซิ่ง จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ทูไลฟ์สไตล์รีเทล จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
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

## วัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง ออฟฟิศ

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ชื่อกิจการ	ประเทศ ที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท ทู ทัช จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ค่าบริการ
บริษัท ทู ยูไนเต็ด ฟุตบอล คลับ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ค่าบริการ
บริษัท ทู วิชั่น กรุ๊ป จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ทู โฟร์ยู สเตชัน จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภทอธิบายได้ดังต่อไปนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ราคาตลาดโดยขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ รูปแบบของการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทของการเช่า
ดอกเบี้ยรับ/ดอกเบี้ยจ่าย	อัตราดอกเบี้ยตามที่สถาบันการเงินประกาศ
รายได้อื่น	อัตราเดียวกับอัตราที่กิจการอื่นในธุรกิจเดียวกันเรียกเก็บ
ต้นทุนการเช่าและบริการ	ราคาตลาด
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	ราคาตลาด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

	2563	2562
	(พันบาท)	
<b>รายได้</b>		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ		
บริษัท ทู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	193,432	189,779
บริษัท ทู อินเทอร์เน็ต คอร์ปอเรชั่น จำกัด	104,070	112,471
บริษัท ทู มูฟ เอช ยูนิเวอร์แซล คอมมิวนิเคชั่น จำกัด	79,808	40,783
บริษัท ทู อินเทอร์เน็ต ดาต้า เซ็นเตอร์ จำกัด	39,924	38,551
บริษัท ทู ดิสทริบิวชั่น แอนด์ เซลล์ จำกัด	31,300	34,174
บริษัท ทู วิชั่น กรุ๊ป จำกัด	30,433	34,543
บริษัท รีเบล มูฟ จำกัด	-	34,370
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	79,392	75,641
<b>รวม</b>	<b>558,359</b>	<b>560,312</b>
<b>ดอกเบี้ยรับ</b>		
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	194	266
<b>รายได้อื่น</b>		
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	8,689	8,328
<b>ค่าใช้จ่าย</b>		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ		
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด	13,298	13,053
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์		
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	8,627	8,500
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์		
บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	46,562	40,501
<b>ต้นทุนทางการเงิน</b>		
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	41,276	47,021

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังนี้

	2563	2562
	(พันบาท)	
<b>เงินฝากสถาบันการเงิน</b>		
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	119,614	39,991
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	83,325	40,247
<b>รวม</b>	<b>202,939</b>	<b>80,238</b>
<b>ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้ำรับ</b>		
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ		
บริษัท ทรูมูฟ เอช ยูนิเวอร์แซล คอมมิวนิเคชั่น จำกัด	1,363	7,373
บริษัท ทรู อินเทอร์เน็ต คอร์ปอเรชั่น จำกัด	514	8,956
บริษัท ทรู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	93	17,497
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	998	21,067
	<b>2,968</b>	<b>54,893</b>
รายได้ค้ำรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน		
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	11,265	10,465
	<b>11,265</b>	<b>10,465</b>
<b>รวม</b>	<b>14,233</b>	<b>65,358</b>
<b>ลูกหนี้ดอกเบี้ยค้ำรับ</b>		
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	2	2
<b>ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า</b>		
บริษัท ทรู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	15,086	10,524
<b>ลูกหนี้เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ</b>		
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5,484	4,140
<b>เจ้าหนี้การค้า</b>		
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	190	746



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

	2563	2562
	(พันบาท)	
<b>เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย</b>		
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด	8,049	8,185
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	1,449	1,420
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	697	4,023
<b>รวม</b>	<b>10,195</b>	<b>13,628</b>
<b>รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า</b>		
บริษัท ทู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	13,389	29,980
บริษัท ทรูฟ เอช ยูนิเวอร์แซล คอมมิวนิเคชั่น จำกัด	8,108	11,116
บริษัท ทู อินเทอร์เน็ต คอร์ปอเรชั่น จำกัด	6,785	13,494
บริษัท ทู วิชั่น กรุ๊ป จำกัด	2,405	4,658
บริษัท ทู อินเทอร์เน็ต ดาต้า เซ็นเตอร์ จำกัด	2,233	4,408
บริษัท ทู ดิสทริบิวชั่น แอนด์ เซลล์ จำกัด	297	4,979
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	4,864	11,755
<b>รวม</b>	<b>38,081</b>	<b>80,390</b>
<b>เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ</b>		
บริษัท ทู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	43,247	41,567
บริษัท ทู อินเทอร์เน็ต คอร์ปอเรชั่น จำกัด	19,804	20,954
บริษัท ทรูฟ เอช ยูนิเวอร์แซล คอมมิวนิเคชั่น จำกัด	14,522	14,098
บริษัท ทู ดิสทริบิวชั่น แอนด์ เซลล์ จำกัด	10,176	7,097
บริษัท ทู วิชั่น กรุ๊ป จำกัด	6,987	7,325
บริษัท ทู อินเทอร์เน็ต ดาต้า เซ็นเตอร์ จำกัด	6,599	6,097
บริษัท ทู จีเอส จำกัด	4,135	4,126
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	15,539	12,167
<b>รวม</b>	<b>121,009</b>	<b>113,431</b>
<b>เงินกู้ยืมระยะยาว</b>		
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	920,000	920,000

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

#### สัญญาสำคัญที่ทำกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กองทรัสต์ (“ผู้ให้เช่าช่วง”) ได้ลงนามในสัญญาเช่าช่วงพื้นที่ภายในอาคาร และสัญญาบริการพื้นที่กับบริษัทใหญ่ ในลำดับสูงสุดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกลุ่มบริษัทในเครือของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (“ผู้ให้เช่าช่วง”) เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ เป็นระยะเวลา 1 ปี ถึง 3 ปี ทั้งนี้สัญญาสามารถต่ออายุสัญญาไปได้อีก 3 ปี ตามเงื่อนไขของสัญญา ผู้ให้เช่าช่วงต้องจ่ายค่าเช่ารายเดือนให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตลอดอายุสัญญา

#### 7 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังนี้

	2563	2562
	(พันบาท)	
<b>เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ - ราคาทุน</b>		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 1 มกราคม	4,570,060	4,569,853
บวก เครื่องมือ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบเพิ่มขึ้นระหว่างปี	500	207
<b>เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม</b>	<b>4,570,560</b>	<b>4,570,060</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ</b>		
<b>เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์</b>		
ขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน		
ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 1 มกราคม	(114,666)	-
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน		
ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี	133,406	-
หัก มูลค่าที่รวมในรายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน	(11,265)	-
	122,141	-
<b>กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน</b>		
<b>ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม</b>	<b>7,475</b>	<b>-</b>

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

	2563	2562
	(พันบาท)	
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		
ณ วันที่ 1 มกราคม	-	(78,853)
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคาระหว่างปี	-	(26,208)
หัก มูลค่าที่รวมในรายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน	-	(9,605)
	-	(35,813)
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	-	(114,666)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	4,578,035	4,455,394

เมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2563 กองทรัสต์ได้รับรายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์จากผู้ประเมินราคาอิสระ การประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3

เทคนิคการประเมินมูลค่า	ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ ที่มีนัยสำคัญ	ความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูล ที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ และการวัดมูลค่ายุติธรรม
การคิดลดกระแสเงินสด รูปแบบการประเมินมูลค่าพิจารณาถึงมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิที่ได้จากทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงพื้นที่เช่าสุทธิ อัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย อัตราการปรับเพิ่มค่าเช่า อัตราการครอบครองพื้นที่ รายได้อื่น ๆ จากการบริการ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ กระแสเงินสดสุทธิที่คาดไว้จะถูกคิดลดโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว การประมาณอัตราคิดลดได้พิจารณาถึงคุณภาพของอาคารและสถานที่ตั้ง (ตำแหน่งที่ดีที่สุด หรือ รองลงมา) คุณภาพเครดิตของผู้เช่าและระยะเวลาการเช่า	<ul style="list-style-type: none"> <li>อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้ (3.3%)</li> <li>อัตราการครอบครองพื้นที่ (98.0%)</li> <li>อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว (9.5%)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) หาก</li> <li>อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้สูงขึ้น (ลดลง)</li> <li>อัตราการครอบครองพื้นที่เพิ่มขึ้น (ลดลง) หรือ</li> <li>อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้วต่ำลง (สูงขึ้น)</li> </ul>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

สัญญาเช่า

ในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยกำหนดระยะเวลาเช่าที่ยกเลิกไม่ได้เป็นเวลา 3 ปี โดยการต่ออายุสัญญาเช่าในภายหลังจะมีการตกลงกับผู้เช่า สัญญาเช่าดังกล่าวกำหนดรายได้ค่าเช่าเป็นจำนวนคงที่

จำนวนเงินที่จะได้รับในอนาคตตามสัญญาให้เช่าดำเนินงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	(พันบาท)
ปีที่ 1	340,280
ปีที่ 2	179,437
ปีที่ 3	4,070
รวม	523,787

จำนวนเงินขั้นต่ำที่จะได้รับในอนาคตตามสัญญาให้เช่าดำเนินงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	(พันบาท)
ภายใน 1 ปี	305,807
หลังจาก 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	188,345
รวม	494,152

8 เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังต่อไปนี้

	2563	2562
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	224,297	143,605
เพิ่มขึ้น	353,553	352,481
จำหน่าย	(430,297)	(271,789)
ตัดจำหน่ายส่วนต่ำของเงินลงทุนในพันธบัตร	298	-
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน		
ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	43	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	147,894	224,297

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

9 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

กองทรัสต์มีรายละเอียดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ดังต่อไปนี้

	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2562	
	จำนวนเงิน (พันบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	จำนวนเงิน (พันบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
เงินสดในมือ	60	-	60	-
เงินฝากกระแสรายวัน	4,557	-	6,100	-
เงินฝากออมทรัพย์	202,952	0.05 - 0.13	80,251	0.38 - 0.50
รวม	<u>207,569</u>		<u>86,411</u>	

10 ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี

รายการเคลื่อนไหวของค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังนี้

	2563	2562
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	1,642	2,172
ตัดจำหน่าย	(531)	(530)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>1,111</u>	<u>1,642</u>

หากกองทรัสต์ต้องรับรู้ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายทั้งจำนวน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์จะมีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิคงเหลือเท่ากับ 3,848.2 ล้านบาท และมีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยคงเหลือเท่ากับ 10.4343 บาทต่อหน่วย

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

#### 11 เงินกู้ยืมระยะยาว

เมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2561 กองทรัสต์ได้กู้ยืมเงินจากธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“ธนาคาร”) จำนวน 920.0 ล้านบาท มีกำหนดชำระคืนเงินต้นตามอายุของสัญญา เป็นระยะเวลา 10 ปี โดยเงินกู้มีอัตราดอกเบี้ย MLR - 2 ถึง MLR - 1 ต่อปี (อัตราดอกเบี้ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563: ร้อยละ 4.25 ถึง ร้อยละ 5.00 ต่อปี และ 31 ธันวาคม 2562: ร้อยละ 4.25 ถึง ร้อยละ 5.25 ต่อปี) และชำระเงินต้นและดอกเบี้ยทุก 6 เดือน โดยมีหลักประกันการกู้ยืม ดังนี้

- 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 2563 กองทรัสต์มีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังมีได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 250.00 ล้านบาท (2562: 250.0 ล้านบาท)

#### 12 กำไรสะสม

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังนี้

	หมายเหตุ	2563	2562
		(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม		81,170	82,779
บวก กำไรจากการลงทุนสิทธิ		311,824	307,190
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม			
ของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	7	122,141	-
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนใน			
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	7	-	(35,813)
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ			
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	8	43	-
หัก การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	14	(285,931)	(272,986)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม		<u>229,247</u>	<u>81,170</u>

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

#### 13 ค่าใช้จ่าย

##### (ก) ค่าธรรมเนียมการจัดการ

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

##### (ข) ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) แต่ไม่น้อยกว่า 4 ล้านบาทต่อปี

##### (ค) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนคำนวณเป็นรายปีในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปี ของเงินทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ หรืออัตราอื่นใดที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์กำหนด

##### (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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

14 การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563		อัตราต่อหน่วย (บาท)	จำนวนเงิน (พันบาท)
	วันที่อนุมัติ	วันที่จ่าย		
1 ตุลาคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562	27 กุมภาพันธ์ 2563	26 มีนาคม 2563	0.1956	72,138
1 มกราคม 2563 - 31 มีนาคม 2563	13 พฤษภาคม 2563	10 มิถุนายน 2563	0.1951	71,953
1 เมษายน 2563 - 30 มิถุนายน 2563	13 สิงหาคม 2563	10 กันยายน 2563	0.1923	70,920
1 กรกฎาคม 2563 - 30 กันยายน 2563	10 พฤศจิกายน 2563	8 ธันวาคม 2563	0.1923	70,920
				<b>285,931</b>

ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562		อัตราต่อหน่วย (บาท)	จำนวนเงิน (พันบาท)
	วันที่อนุมัติ	วันที่จ่าย		
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
				<b>272,986</b>

15 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากสถาบันการเงิน เป็นจำนวนเงินรวม 323.1 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 8.55 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (2562: จำนวนเงินรวม 0.2 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 0.01 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี)



## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

#### 16 ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้

การดำเนินงานหลักของกองทรัสต์มาจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากธุรกิจหลักประเภทลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยที่กองทรัสต์มีส่วนงานทางภูมิศาสตร์เพียงส่วนงานเดียวเนื่องจากกองทรัสต์ดำเนินธุรกิจเฉพาะในประเทศไทยเท่านั้น

การจำแนกรายได้ จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า มีดังนี้

	2563	2562
	(พันบาท)	
ประเภทของรายได้		
รายได้ค่าบริการ	346,726	354,983
รายได้รวม	<u>575,636</u>	<u>579,527</u>
จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้		
ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง	<u>346,726</u>	<u>354,983</u>

#### 17 ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

ตารางต่อไปนี้แสดงมูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่า

	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
	(ล้านบาท)			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563				
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	4,578	4,578
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	148	-	148
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562				
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	4,455	4,455
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	224	-	224

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

เครื่องมือทางการเงินซึ่งซื้อขายในตลาดที่ไม่ได้ถูกพิจารณาว่ามีสภาพคล่องแต่ถูกประเมินค่าจากราคาตลาดที่มีการอ้างอิงไว้อย่างชัดเจน การเสนอราคาซื้อขายโดยผู้ค้าหรือแหล่งกำหนดราคาที่เป็นทางเลือกซึ่งได้รับการสนับสนุนจากข้อมูลที่เกิดขึ้นได้จะถูกจัดอยู่ในระดับที่ 2 เครื่องมือการเงินเหล่านี้ประกอบด้วยตราสารหนี้ภาครัฐที่อยู่ในกลุ่มนำลงทุนและเงินฝากประจำ

เงินลงทุนที่ถูกจัดประเภทในระดับที่ 3 มีข้อมูลที่สำคัญที่ไม่สามารถสังเกตได้เนื่องจากการซื้อขายไม่บ่อยนัก วิธีการวัดมูลค่าและข้อสมมติสำคัญเปิดเผยในหมายเหตุข้อ 7

#### 18 ภาระผูกพัน

กองทรัสต์มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

#### 19 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2564 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 เป็นประโยชน์ตอบแทนในอัตราหน่วยละ 0.1912 บาท เป็นจำนวนเงิน 70.5 ล้านบาท โดยมีกำหนดจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในเดือนมีนาคม 2564

#### 20 การจัดประเภทรายการใหม่

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ได้จัดประเภทใหม่ให้สอดคล้องกับรายการในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ดังนี้

	ก่อนการจัดประเภทใหม่	การจัดประเภทใหม่ (พันบาท)	หลังการจัดประเภทใหม่
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	70,878	(4,915)	65,963
สินทรัพย์อื่น	12,108	4,915	17,023
		-	



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](http://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](http://www.ktam.co.th)