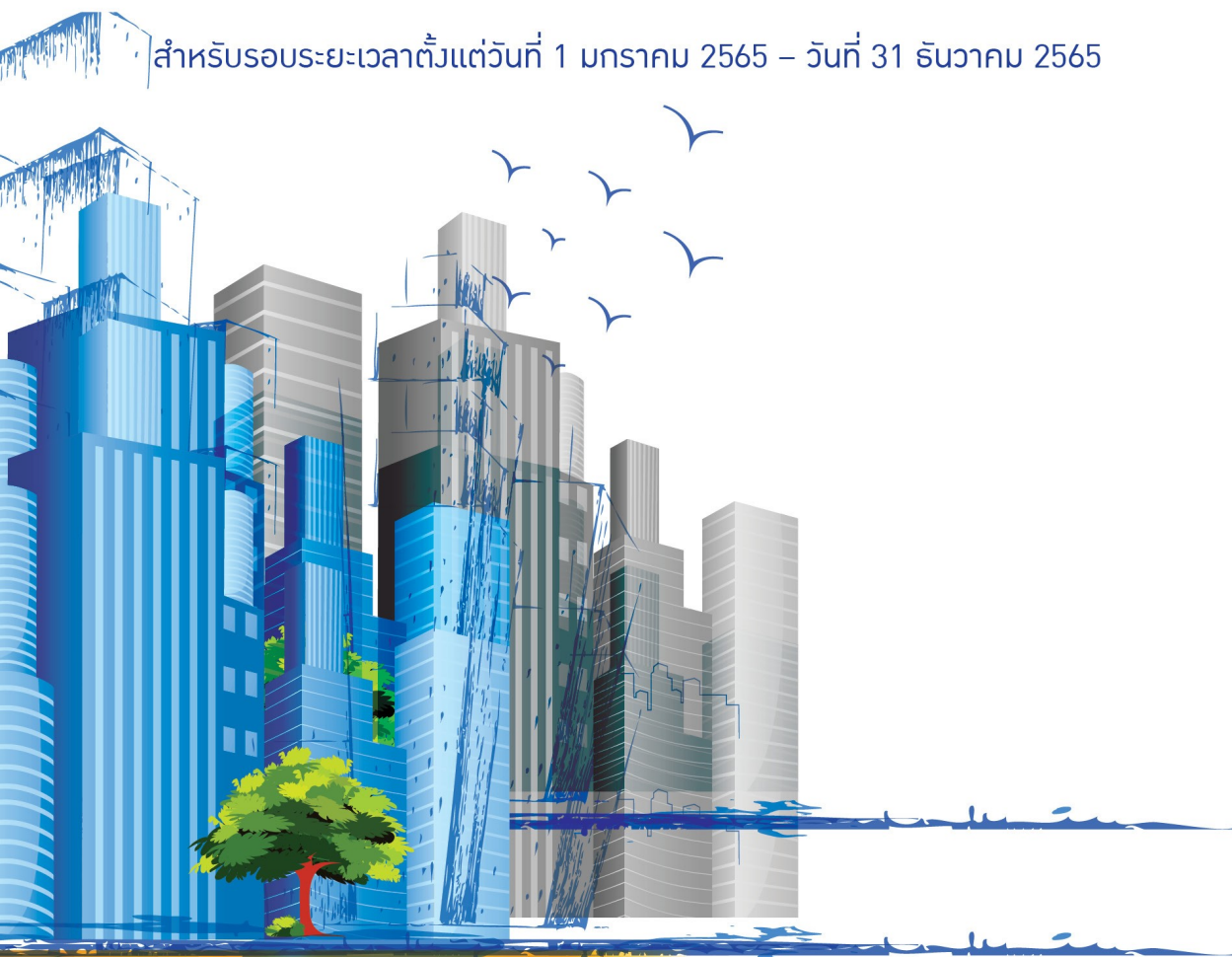




รายงานประจำปี 2 5 6 5

ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 – วันที่ 31 ธันวาคม 2565



สารบัญ

	หน้า
1. สารจากผู้จัดการกองทรัสต์	1
2. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	2
3. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	12
4. ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์	16
5. ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์	21
6. ข้อมูลหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก	22
7. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาประโยชน์	28
8. โครงสร้างการจัดการ	41
9. ปัจจัยความเสี่ยง	77
10. การกำกับดูแลกองทรัสต์	78
11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	91
12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	92
13. ข้อพิพาททางกฎหมาย	99
14. ข้อมูลสำคัญอื่น	100
15. ความรับผิดชอบต่อสังคม	102
16. ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่กองทรัสต์ลงทุน	105
17. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	123
18. งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	125

ส่วนที่ 1 สารจากผู้จัดการกองทรัสต์

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ขอนำเสนอรายงานประจำปี 2565 สำหรับรอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ (“กองทรัสต์”) มายังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกท่าน

ทั้งนี้ ในปี 2565 สภาวะเศรษฐกิจไทยกลับมาฟื้นตัวภายหลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) เริ่มคลี่คลายลง อย่างไรก็ตามสภาวะตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครยังคงอยู่ในภาวะชะลอตัว อันเนื่องมาจากแรงกดดันด้านอุปสงค์ที่ลดลง จากรูปแบบการใช้งานพื้นที่ของผู้เช่าที่เปลี่ยนแปลงไปจากเดิม ประกอบกับด้านอุปทานใหม่ที่ทยอยเข้าสู่ตลาดอาคารสำนักงานอย่างต่อเนื่องในช่วงปีที่ผ่านมา รวมทั้งที่จะออกสู่ตลาดเพิ่มเติมในอนาคตอันใกล้ ส่งผลให้ความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานสุทธิ ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมา ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ คาดการณ์ว่าสภาวะตลาดอาคารสำนักงานให้เข้าในระยะสั้น-กลาง จะมีการแข่งขันที่เพิ่มสูงขึ้น และจะมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นในระยะยาว

ในขณะเดียวกัน ผู้จัดการกองทรัสต์ ยังคงมีการติดตามสถานการณ์ดังกล่าวอย่างใกล้ชิด รวมทั้งมุ่งเน้นการพัฒนาและปรับปรุงสินทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สามารถคงคุณภาพการให้บริการที่ดี ส่งผลให้อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าของโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 และ โครงการทูล ทาวเวอร์ 2 ตลอดปี 2565 นั้น ยังคงอยู่ในเกณฑ์ที่ดี โดยมีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 333.02 ล้านบาท และมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่นักลงทุนทั้งสิ้น 0.7084 บาทต่อหน่วย

ผู้จัดการกองทรัสต์ ยังคงมุ่งมั่นบริหารกองทรัสต์โดยคำนึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยเรามีความตั้งใจที่จะบริหารกองทรัสต์ภายใต้หลักธรรมาภิบาล และการกำกับดูแลกิจการที่ดี พร้อมทั้งแสวงหาโอกาสในการสร้างการเติบโตในระยะยาวสำหรับกองทรัสต์ B-WORK อย่างต่อเนื่องต่อไป

นายพรชิต พลอยกระจำ

รองกรรมการผู้จัดการ

Head of Real Estate & Infrastructure Investment

2. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

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 กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
ผู้สอบบัญชี	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	6 กุมภาพันธ์ 2561
อายุกองทรัสต์	กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ
ประเภทกองทรัสต์	ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
ระยะเวลาการเช่า	สิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารของโครงการทู ทาวเวอร์ 1 และโครงการทู ทาวเวอร์ 2 ระยะเวลา 30 ปี (สิ้นสุดวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2591)

Market Cap	3,651.12 ล้านบาท	ราคาปิด	9.90 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	368,800,000 หน่วย	ทุนจดทะเบียน	3,620.03 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	4,078.93 ล้านบาท	NAV (ต่อหน่วย)	11.0600 บาท
ราคาพาร์	9.8157 บาทต่อหน่วย	วันที่ได้รับอนุมัติจัดตั้ง	7 กุมภาพันธ์ 2561
Price/NAV	0.90 เท่า	อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	25.1 ปี

สัดส่วนการลงทุน



100%
Leasehold

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

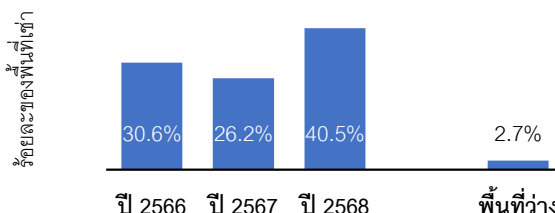
สินทรัพย์รวม (ล้านบาท)	5,180.78	กำไรสะสม (ล้านบาท)	458.90
หนี้สินรวม (ล้านบาท)	1,101.85	สัดส่วนการกู้ยืม (% ของ Total Asset)	16.78%
ส่วนทุน (ล้านบาท)	3,620.03		

ประเภททรัพย์สิน (ตามมูลค่าประเมิน)



100%
Office

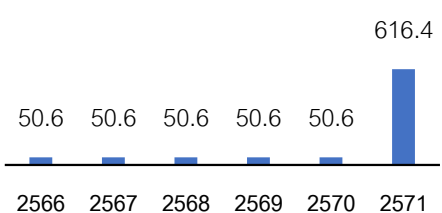
อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WALE) = 2.07 ปี



ร้อยละของพื้นที่เช่า

ปี	2566	2567	2568	2569	พื้นที่ว่าง
ร้อยละ	30.6%	26.2%	40.5%	2.7%	

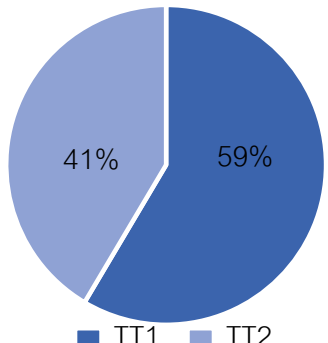
รายละเอียดการครบกำหนดชำระ ของเงินกู้ยืม



ล้านบาท

ปี	2566	2567	2568	2569	2570	2571
ล้านบาท	50.6	50.6	50.6	50.6	50.6	616.4

โครงสร้างรายได้



41% 59%

TT1 TT2

ราคาประเมินทรัพย์สิน

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินด้วยวิธีพิจารณารายได้	ผู้ประเมิน
อาคาร ทูทาวเวอร์ 1 (TT1)	2,954.00 ล้านบาท	บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
อาคาร ทูทาวเวอร์ 2 (TT2)	1,777.00 ล้านบาท	

หมายเหตุ : รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสามารถศึกษาเพิ่มเติมได้ที่ www.bworkreit.com/th/investor-relations/publication-download/appraisal-reports

2. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

รายชื่อ	จำนวนหน่วย	สัดส่วน %
1. บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	56,000,000	15.18%
2. สำนักงานประกันสังคม	32,585,000	8.84%
3. บริษัท อลิอันซ์ ออยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	28,000,000	7.59%
4. กองทุนเปิดพรินซิเพิล พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม	25,269,500	6.85%
5. ธนาคาร ออมสิน	18,896,500	5.12%

Foreign Limit	49.0%	Current Foreign Holding	0.41%
---------------	-------	-------------------------	-------

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

- จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบบัญชี โดยสามารถศึกษาเพิ่มเติมได้จากส่วนที่ 6 ข้อ 3 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
- จ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง

รายการ (บาทต่อหน่วย)	2561 - 2563	2564	2565	ตั้งแต่ จัดตั้ง
เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน	2.0101	0.7825	0.7084	3.5010
เงินลงทุน	0.1843	-	-	0.1843
รวม	2.1944	0.7825	0.7084	3.6853

ประมาณการประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ IRR ณ ราคาที่เข้าลงทุน	10 บาท/หน่วย	Expected IRR = 9.84%
- กระแสเงินสดคำนวณจากรายงานประเมินเมื่อวันที่	1/7/2565	
- ค่าใช้จ่ายระดับกองทรัสต์ตามสัญญา (% ต่อรายได้รวม)	12.45%	
- สัดส่วนการกู้ยืม*	16.78%	
- สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้	MLR-1%	

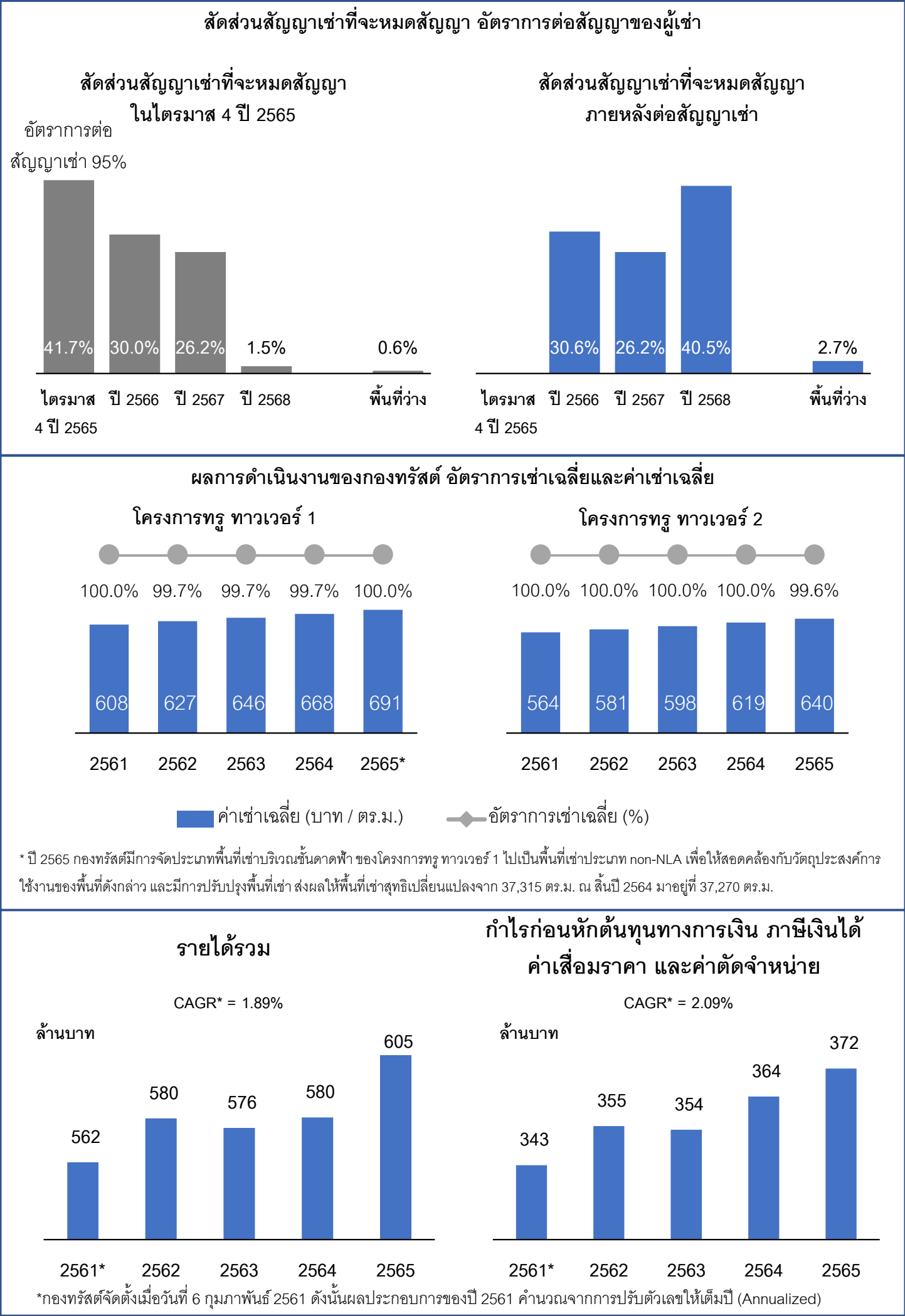
*เปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

สัดส่วนผู้เช่าแยกตามประเภทธุรกิจ (ร้อยละของพื้นที่เช่าทั้งหมด)

ประเภทธุรกิจ	สัดส่วนของพื้นที่เช่าทั้งหมด
เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร	61.6%
สื่อและสิ่งพิมพ์	20.3%
ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์	8.7%
บริการเฉพาะกิจ	2.5%
ปิโตรเคมีและเคมีภัณฑ์	2.5%
ขนส่งและโลจิสติกส์	2.4%
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1.8%
อาหารและเครื่องดื่ม	0.2%
รวม	100.0%

2. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565



2. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (ล้านบาท)	2565	2564	2563
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	593.31	569.03	563.30
รายได้อื่น	11.21	10.15	10.25
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย (EBITDA)	372.37	363.79	353.63
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	416.84	367.84	434.01
อัตรากำไรต่อหน่วย (บาท)	0.90	0.88	0.85
ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) (บาท)	0.7084	0.7825	0.7709
ส่วนของลดทุน (บาท)	0	0	0
หนี้สินรวม/สินทรัพย์รวม (เท่า)	0.21	0.22	0.23
ดอกเบี้ย (%)	4.36%	4.25%	4.49%
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	304.24	293.17	451.14
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(355.70)	(327.58)	(329.99)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี/งวด	121.70	173.16	207.57
สินทรัพย์สุทธิ	4,078.93	3,928.64	3,849.28
ราคา/สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า)	0.90	1.00	1.07
ประโยชน์ตอบแทน (%) ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	7.16%	7.38%	6.88%
มูลค่าตลาด	3,651.12	3,909.28	4,130.56
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี (บาท)	9.9	10.6	11.2

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ในปี 2565 กองทรัสต์มีรายได้รวมเท่ากับ 605.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.4 จากปีก่อน โดยกองทรัสต์มีรายได้หลักจากค่าเช่าและค่าบริการ 593.31 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 98.02 ของรายได้รวม และมีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 272.28 ล้านบาท ซึ่งมีองค์ประกอบหลักมาจากการเช่าและค่าบริการ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 52.13 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด ส่งผลให้มีกำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 333.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.7 จากปีก่อน และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 416.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.3 จากปีก่อน เนื่องจากการวัดมูลค่ายุติธรรมสำหรับเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใหม่จากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ที่เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด - ไม่มีเงื่อนไข -

2. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

ธนาคารผู้ให้เงินกู้	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
ผู้ขอสินเชื่อ	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวรหลวง 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	% ของกำไรจากการลงทุนสุทธิ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	13,769,319	4.13%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ดี	8,872,046	2.66%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,177,523	0.35%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	53,872,931	16.18%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	4,874,401 ⁽¹⁾	1.46%
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	5,350,000 ⁽¹⁾	1.61%
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์	140,525,806	42.20%
ค่าเบี้ยประกันภัย	1,418,963	0.43%
ภาษีที่เกี่ยวข้อง	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV	ไม่มีเรียกเก็บ	-
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	3,602,722 ⁽¹⁾	1.08%
รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	233,463,711	70.10%

หมายเหตุ (1) เนื่องจากคำขอเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ได้สิ้นสุดลงในวันที่ 28 กันยายน 2565 ส่งผลให้กองทรัสต์ต้องรับรู้ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยมีค่าธรรมเนียมวิชาชีพ จำนวน 3,318,246 บาท ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน จำนวน 5,350,000 บาท และค่าธรรมเนียมในการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล จำนวน 353,100 บาท

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

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

2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

การใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้นเผชิญกับความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอก เช่น ความเสี่ยงจากการถูกเวนคืนที่ดิน ความเสี่ยงจากกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ และความเสี่ยงจากปัจจัยภายใน เช่น ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่ารายย่อย ความเสี่ยงเกี่ยวกับความไม่เพียงพอของที่จอดรถยนต์ เป็นต้น

3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนนี้เกี่ยวข้องกับความเสี่ยงตั้งแต่กระบวนการตรวจสอบข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ก่อนการลงทุน ในขณะที่หลังจากเข้าลงทุนแล้วมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ก็จะเผชิญกับความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินนั้นไม่ได้เป็นเครื่องมือแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่ามูลค่าของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรืออนาคต

4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์อาจจะส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนและมูลค่าหน่วยลงทุน เช่น ความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์ซึ่งอาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์และสภาพคล่องที่จำกัดในตลาดรองสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ ความเสี่ยงเกี่ยวกับผลการดำเนินงานจริงซึ่งอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จที่คาดคะเนตามสมมติฐานไม่ว่าโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยาย เป็นต้น

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ที่อยู่	175 อาคารสารคดีพัฒนาเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	02-674-6488
URL	www.bworkreit.com
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	02-686-6100
URL	www.ktam.co.th

ส่วนที่ 2 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

1. สารสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ
ชื่อย่อกองทรัสต์	B-WORK
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด (“บลจ.บวหลวง”)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (“ทู พรอพเพอร์ตี้ส์”)
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“บลจ.กรุงเทพ”)
อายุกองทรัสต์	กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ
ประเภทกองทรัสต์	ไม่รับได้ก่อนหน่วยทรัสต์
ระยะเวลาการเช่า	สิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารของโครงการทู ทาวเวอร์ 1 และโครงการทู ทาวเวอร์ 2 ระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้นไป โดยสิทธิการเช่าจะสิ้นสุดในวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2591
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	3,620,030,160 บาท
สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการจัดหารายได้จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	นโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย ผู้จัดการกองทรัสต์โดย บลจ.บวหลวง (REIT Manager) เป็นผู้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ และมอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)
สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน	กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ประเภทวงเงินกู้ระยะยาว จำนวน 920,000,000 บาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวนยอดเงินกู้ระยะยาวคงเหลือ เท่ากับ 869,400,000 บาท)
ข้อมูลสำคัญการประกันรายได้ของอสังหาริมทรัพย์	- ไม่มี -

**สรุปเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญ
ที่กระทบต่อการดำเนินงาน
ของกองทรัสต์**

- ไม่มี -

**ข้อมูลการจ่ายประโยชน์
ตอบแทนของกองทรัสต์**

สำหรับรอบปี 2565 กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน รวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง คิดเป็นมูลค่า 0.7084 บาทต่อหน่วยทรัสต์ รวมเป็นเงินประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายทั้งสิ้น 261,257,920 บาท โดยคิดเป็นร้อยละ 71.34 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการเงินสำรองตามที่ประกาศกำหนด หรือ ร้อยละ 95.62 ของกำไรสุทธิหลังปรับปรุงรายการทางบัญชีที่ไม่สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ ดังรายละเอียดที่แสดงอยู่ใน ส่วนที่ 6 ข้อ 3.3 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

สำหรับรอบปี 2564 กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน รวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง คิดเป็นมูลค่า 0.7825 บาทต่อหน่วยทรัสต์ รวมเป็นเงินประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายทั้งสิ้น 288,586,000 บาท โดยคิดเป็นร้อยละ 78.45 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการเงินสำรองตามที่ประกาศกำหนด หรือ ร้อยละ 90.40 ของกำไรสุทธิหลังปรับปรุงรายการทางบัญชีที่ไม่สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ ดังรายละเอียดที่แสดงอยู่ใน ส่วนที่ 6 ข้อ 3.3 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ทั้งนี้ ตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์ สามารถสรุปรายละเอียดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ ดังนี้

ครั้งที่	รอบผลประกอบการ	วันจ่ายประโยชน์ ตอบแทน	ประโยชน์ตอบแทน (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	

ครั้งที่	รอบผลประกอบการ	วันจ่ายประโยชน์ ตอบแทน	ประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วย)	รวม (บาทต่อหน่วย)
10	1 ต.ค. 2563 – 31 ธ.ค. 2563	24 มีนาคม 2564	0.1912	0.7825
11	1 ม.ค. 2564 – 31 มี.ค. 2564	9 มิถุนายน 2564	0.2029	
12	1 เม.ย. 2564 – 30 มิ.ย. 2564	8 กันยายน 2564	0.1966	
13	1 ก.ค. 2564 – 30 ก.ย. 2564	13 ธันวาคม 2564	0.1915	
14	1 ต.ค. 2564 – 31 ธ.ค. 2564	25 มีนาคม 2565	0.1915	
15	1 ม.ค. 2565 – 31 มี.ค. 2565	14 มิถุนายน 2565	0.1771	0.7084
16	1 เม.ย. 2565 – 30 มิ.ย. 2565	8 สิงหาคม 2565	0.1771	
17	1 ก.ค. 2565 – 30 ก.ย. 2565	13 ธันวาคม 2565	0.1771	
18	1 ต.ค. 2565 – 31 ธ.ค. 2565	24 มีนาคม 2566	0.1771	
รวม			3.5010	3.5010

ข้อมูลการจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจาก การลงทุนชำระแล้ว

กองทรัสต์ได้มีการจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลงทุนชำระแล้ว ตลอดปี 2565 โดยปัจจุบันมีมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ตราไว้คงเหลือ 9.8157 บาทต่อหน่วยทรัสต์ โดยสามารถสรุปรายละเอียดการจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลงทุนชำระแล้ว 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

การใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้นเผชิญกับความเสี่ยงจากจากปัจจัยภายนอก เช่น ความเสี่ยงจากการถูกเวนคืนที่ดิน ความเสี่ยงจากกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ และความเสี่ยงจากปัจจัยภายใน เช่น ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่ารายย่อย ความเสี่ยงเกี่ยวกับความไม่เพียงพอของที่จอดรถยนต์ เป็นต้น

2.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนนี้เกี่ยวข้องกับความเสี่ยงตั้งแต่กระบวนการการตรวจสอบข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ก่อนการลงทุน ในขณะที่หลังจากการลงทุนแล้วมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ก็จะเผชิญกับความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินนั้นไม่ได้เป็นเครื่องมือแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่ามูลค่าของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมินไม่ว่าในปัจจุบันหรืออนาคต

2.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์อาจจะส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนและมูลค่าหน่วยลงทุน เช่น ความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์ซึ่งอาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์และสภาพคล่องที่จำกัดในตลาดรองสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ ความเสี่ยงเกี่ยวกับผลการดำเนินงานจริงซึ่งอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จที่คาดคะเนตามสมมติฐานไม่ว่าโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยาย เป็นต้น

ส่วนที่ 3 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีในระยะเวลาที่ผ่านมา

งบการเงินสำหรับปี	ผู้สอบบัญชี	สำนักงานสอบบัญชี
2565	นางสาวสุจิตรา มะเสนา	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไทย สอบบัญชี จำกัด
2564	นางสาวสุจิตรา มะเสนา	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไทย สอบบัญชี จำกัด
2563	นางสาวสุจิตรา มะเสนา	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไทย สอบบัญชี จำกัด

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้ เป็นรายงานเกี่ยวกับงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยมีความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงินประจำปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 สรุปได้ ดังนี้

“ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์”

1. งบแสดงฐานะทางการเงิน

รายการ (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่า ยุติธรรม	4,722,357,711	4,629,225,928	4,578,035,559
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	276,729,814	208,022,405	147,894,052
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	121,701,480	173,162,339	207,568,928
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	24,854,300	14,810,195	14,507,151
ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ	8,352,981	17,603,842	7,865,384
ลูกหนี้ออกเบี้ยค้างรับ	74,077	56,306	45,939
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	52,232	581,807	1,111,382
เงินมัดจำ	10,523,200	10,523,200	10,523,200
สินทรัพย์อื่น	16,132,737	13,011,464	23,119,152
รวมสินทรัพย์	5,180,778,532	5,066,997,486	4,990,670,747
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้า	24,971,868	13,450,109	15,419,587
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	48,996,455	72,695,181	42,928,386

รายการ (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	25,422,425	23,269,235	38,262,492
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	131,058,606	107,102,401	121,871,267
เงินกู้ยืมระยะยาว	869,400,000	920,000,000	920,000,000
หนี้สินอื่น	1,996,124	1,838,475	2,912,303
รวมหนี้สิน	1,101,845,478	1,138,355,401	1,141,394,035
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคล	3,620,030,160	3,620,030,160	3,620,030,160
กำไรสะสม	458,902,894	308,611,925	229,246,552
สินทรัพย์สุทธิ	4,078,933,054	3,928,642,085	3,849,276,712
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.0600	10.6525	10.4373
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด	368,800,000	368,800,000	368,800,000

2. งบกำไรขาดทุน

รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2565 - 31 ธันวาคม 2565	1 มกราคม 2564 - 31 ธันวาคม 2564	1 มกราคม 2563 - 31 ธันวาคม 2563
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	593,305,699	569,034,589	563,298,021
รายได้ดอกเบี้ย	786,816	653,512	2,089,892
รายได้อื่น	11,213,973	10,150,926	10,248,522
รวมรายได้	605,306,488	579,839,027	575,636,435
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	13,769,319	13,513,554	13,298,111
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	8,872,046	8,739,048	8,627,017
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,177,523	1,187,153	1,196,782
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	53,872,931	52,040,542	46,562,495
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,556,155	1,513,300	1,556,800
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	529,575	529,575	531,026
ต้นทุนการเช่าและบริการ	141,944,769	136,773,883	148,469,436
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	11,741,393	2,285,751	2,294,774
ต้นทุนทางการเงิน	38,819,381	39,100,000	41,276,493
รวมค่าใช้จ่าย	272,283,092	255,682,806	263,812,934
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	333,023,396	324,156,221	311,823,501
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			

รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2565 - 31 ธันวาคม 2565	1 มกราคม 2564 - 31 ธันวาคม 2564	1 มกราคม 2563 - 31 ธันวาคม 2563
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	83,799,910	43,741,175	122,141,165
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไร หรือขาดทุน	14,477	(57,017)	42,921
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	83,814,387	43,684,158	122,184,086
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	416,837,783	367,840,379	434,007,587

3. งบกระแสเงินสด

รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2565 - 31 ธันวาคม 2565	1 มกราคม 2564 - 31 ธันวาคม 2564	1 มกราคม 2563 - 31 ธันวาคม 2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	416,837,783	367,840,379	434,007,587
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(3,963,916)	-	(500,000)
การซื้อเงินลงทุน	(642,017,215)	(652,421,063)	(353,553,430)
การจำหน่ายเงินลงทุน	574,054,665	592,399,773	430,297,393
การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	529,575	529,575	531,025
การตัดจำหน่ายส่วนต่างจากเงินลงทุนในพันธบัตร	(730,382)	(164,080)	(297,702)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	(10,044,105)	(303,044)	51,455,411
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้รายได้ค่าบริการ	9,250,861	(9,738,458)	(426,288)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	-	-	3,713,678
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในสินทรัพย์อื่น	(3,121,273)	10,107,688	(6,096,730)
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้การค้า	7,049,944	(1,969,478)	8,063,924
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้เงินและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(24,856,293)	22,317,601	(872,026)
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	2,153,190	(14,993,257)	(42,880,857)
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	23,956,205	(14,768,866)	7,466,916
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	157,649	(1,073,828)	532,069
ดอกเบี้ยรับ	(786,816)	(653,512)	(2,089,892)
รับดอกเบี้ย	769,045	643,145	2,700,846
ต้นทุนทางการเงิน	38,819,381	39,100,000	41,276,493
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงใน มูลค่ายุติธรรมของ เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(83,799,910)	(43,741,175)	(122,141,165)

รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2565 - 31 ธันวาคม 2565	1 มกราคม 2564 - 31 ธันวาคม 2564	1 มกราคม 2563 - 31 ธันวาคม 2563
รายการขาดทุน (กำไร) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือ ขาดทุน	(14,477)	57,017	(42,921)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	304,243,911	293,168,417	451,144,331
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
จ่ายดอกเบี้ย	(38,557,956)	(39,100,000)	(44,055,397)
เงินสดจ่ายชำระหนี้ระยะยาว	(50,600,000)	-	-
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	(266,546,814)	(288,475,006)	(285,930,542)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(355,704,770)	(327,575,006)	(329,985,939)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(51,460,859)	(34,406,589)	121,158,392
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี/งวด	173,162,339	207,568,928	86,410,536
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี/งวด	121,701,480	173,162,339	207,568,928

ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

1. ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

1.1 รายได้จากการลงทุน

ในปี 2565 กองทรัสต์มีรายได้รวมจากการลงทุน เท่ากับ 605.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.4% จากปีก่อน โดยประกอบด้วย รายได้ค่าเช่า 232.28 ล้านบาท ค่าบริการ 361.02 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ย 0.79 ล้านบาท และรายได้อื่น 11.21 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

- รายได้ค่าเช่า 232.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.6% จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการปรับขึ้นค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่อัตราร้อยละ 3.25 ด้วยวิธีการรับรู้รายได้ด้วยวิธีเส้นตรง และการปรับปรุงรายได้ค่าเช่ารับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานซึ่งเกิดจากส่วนต่างของรายได้ที่รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงและรายได้ที่รับรู้ตามสัญญาเช่า
- รายได้ค่าบริการ 361.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.7% จากปีก่อน ซึ่งประกอบด้วย
 - รายได้จากสัญญาบริการพื้นที่ 271.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.3% จากปีก่อน เนื่องจากการปรับขึ้นค่าบริการตามสัญญาบริการที่อัตราร้อยละ 3.25 ด้วยวิธีการรับรู้รายได้ด้วยวิธีเส้นตรง และการปรับปรุงรายได้ค่าเช่ารับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานซึ่งเกิดจากส่วนต่างของรายได้ที่รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงและรายได้ที่รับรู้ตามสัญญาบริการ
 - รายได้ค่าสาธารณูปโภค 87.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.7% จากปีก่อน สอดคล้องกับค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคที่เพิ่มขึ้น
 - รายได้ค่าที่จอดรถ 2.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 22.7% จากปีก่อน เนื่องจากผู้เช่าพื้นที่มีการกลับเข้ามาใช้พื้นที่สำนักงานมากขึ้น

รายการ (หน่วย บาท)	1 มกราคม 2565 - 31 ธันวาคม 2565	1 มกราคม 2564 - 31 ธันวาคม 2564	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่า	232,282,432	224,265,093	3.6%
รายได้ค่าบริการ	361,023,267	344,769,496	4.7%
ดอกเบี้ยรับ	786,816	653,512	20.4%
รายได้อื่น	11,213,974	10,150,926	10.5%
รวมรายได้	605,306,488	579,839,027	4.4%

1.2 ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมสำหรับ ปี 2565 เท่ากับ 272.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.5% จากปีก่อน โดยประกอบด้วย ต้นทุนการเช่าและบริการ 141.94 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุนและอสังหาริมทรัพย์ 79.25 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 11.74 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย 0.53 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงิน 38.82 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

- ต้นทุนการเช่าและบริการ 141.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.8% จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคที่เพิ่มขึ้น
- ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์และอสังหาริมทรัพย์ 79.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.9% จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากต้นทุนค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 11.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน เนื่องจากคำขอเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ได้สิ้นสุดลงในวันที่ 28 กันยายน 2565 ส่งผลให้กองทรัสต์ต้องรับรู้ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการดังกล่าวในปี 2565
- ต้นทุนทางการเงิน 38.82 ล้านบาท ลดลง 0.7% จากปีก่อน เนื่องจากกองทรัสต์มีการชำระคืนเงินต้นของวงเงินกู้จำนวน 50.6 ล้านบาท ในปี 2565

รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2565 - 31 ธันวาคม 2565	1 มกราคม 2564 - 31 ธันวาคม 2564	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	13,769,319	13,513,554	1.9%
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	8,872,046	8,739,048	1.5%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,177,523	1,187,153	(0.8%)
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	53,872,931	52,040,542	3.5%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,556,155	1,513,300	2.8%
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	529,575	529,575	0.0%
ต้นทุนการเช่าและบริการ	141,944,769	136,773,883	3.8%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	11,741,393	2,285,751	N/A
ต้นทุนทางการเงิน	38,819,381	39,100,000	(0.7%)
รวมค่าใช้จ่าย	272,283,092	255,682,806	6.5%

1.3 กำไรจากการลงทุนสุทธิ และ การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ในปี 2565 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 333.02 ล้านบาท เติบโตขึ้น 2.7% จากปีก่อน และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน เท่ากับ 416.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13.3% จากปีก่อน เนื่องจากกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมสำหรับเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใหม่จากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ที่เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน

รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2565 - 31 ธันวาคม 2565	1 มกราคม 2564 - 31 ธันวาคม 2564	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รวมรายได้	605,306,488	579,839,027	4.4%
รวมค่าใช้จ่าย	272,283,092	255,682,806	6.5%
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	333,023,396	324,156,221	2.7%
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	83,814,387	43,684,158	91.9%
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	416,837,783	367,840,379	13.3%

2. งบแสดงฐานะทางการเงิน

2.1 สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 สินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ มีจำนวน 5,180.78 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 4,722.36 ล้านบาท เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากสถาบันการเงิน จำนวน 398.51 ล้านบาท และสินทรัพย์อื่น จำนวน 59.92 ล้านบาท

รายการ (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	4,722,357,711	4,629,225,928
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	276,729,814	208,022,405
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	121,701,480	173,162,339
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	24,854,300	14,810,195
ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ	8,352,981	17,603,842
ลูกหนี้ดอกเบี้ยค้างรับ	74,077	56,306
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	52,232	581,807
เงินมัดจำ	10,523,200	10,523,200

รายการ (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
สินทรัพย์อื่น	16,132,737	13,011,464
รวมสินทรัพย์	5,180,778,532	5,066,997,486

2.2 หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 หนี้สินรวม มีจำนวน 1,101.85 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เจ้าหนี้ ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า จำนวน 99.39 ล้านบาท เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ จำนวน 131.06 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 869.40 ล้านบาท และหนี้สินอื่น จำนวน 2.00 ล้านบาท

รายการ (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
เจ้าหนี้การค้า	24,971,868	13,450,109
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	48,996,455	72,695,181
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	25,422,425	23,269,235
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	131,058,606	107,102,401
เงินกู้ยืมระยะยาว	869,400,000	920,000,000
หนี้สินอื่น	1,996,124	1,838,475
รวมหนี้สิน	1,101,845,478	1,138,355,401

2.3 สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ (NAV) เท่ากับ 4,078.93 ล้านบาท หรือคิดเป็น 11.0600 บาทต่อหน่วย

รายการ (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	3,620,030,160	3,620,030,160
กำไรสะสม	458,902,894	308,611,925
สินทรัพย์สุทธิ	4,078,933,054	3,928,642,085
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	11.0600	10.6525
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	368,800,000	368,800,000

3. งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 121.70 ล้านบาท โดยมีสาเหตุมาจากรายการที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

(1) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 304.24 ล้านบาท โดยเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจากงวดดำเนินงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 11.08 ล้านบาท

(2) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 355.70 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ จำนวน 266.55 ล้านบาท การจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 50.60 ล้านบาท และการจ่ายดอกเบี้ย จำนวน 38.56 ล้านบาท

รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2565 - 31 ธันวาคม 2565	1 มกราคม 2564 - 31 ธันวาคม 2564
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	304,293,911	293,168,417
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(355,704,770)	(327,575,006)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(51,460,859)	(34,406,589)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี/งวด	173,162,339	207,568,928
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี/งวด	121,701,480	173,162,339

4. อัตราส่วนทางการเงิน

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
อัตราการใช้หนี้และก่อภาระผูกพัน ต่อ สินทรัพย์รวม (%)	16.78%	18.16%	18.43%
อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย (เท่า)	9.58 เท่า	9.29 เท่า	8.55 เท่า
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์ดำเนินงาน (ROCE) (%)	7.32%	7.33%	7.21%

ส่วนที่ 5 ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ
ชื่อย่อกองทรัสต์	B-WORK
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ 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

ส่วนที่ 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	ไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565)	4,078,933,054 บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565)	11.0600 บาทต่อหน่วยทรัสต์
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)	3,928,642,085 บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)	10.6525 บาทต่อหน่วยทรัสต์
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อปี	415,193,739 บาท
มูลค่าตามราคาตลาด*	3,651,120,000 บาท

หมายเหตุ * ข้อมูลอ้างอิงตามวันทำการล่าสุด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565

2. ข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์

2.1 กลุ่มผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ 10 รายแรก ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ จำกัด	56,000,000	15.18%
2	สำนักงานประกันสังคม	32,585,000	8.84%
3	บริษัท อลิอันซ์ ออยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	28,000,000	7.59%
4	กองทุนเปิดพรินซิเพิล พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม	25,269,500	6.85%
5	ธนาคาร ออมสิน	18,896,500	5.12%
6	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	12,128,900	3.29%
7	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	7,836,700	2.12%
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	กองทุนเปิด เอ็มเอฟซี พร็อพเพอร์ตี้ ดิวิเดนด ฟันด์	6,343,500	1.72%
รวม		201,786,600	54.71%

2.2 ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565 (ถือหน่วยทรัสต์ตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

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

3. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

3.1 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง อย่างไรก็ตามในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาการจ่ายประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มากกว่าปีละ 2 ครั้งได้ ทั้งนี้

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

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้

- การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า

- การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า

- การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

เงื่อนไขเพิ่มเติม

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

- ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

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

- ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

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

(2) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

3.2 ข้อจำกัดและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

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

(2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และอัตราประโยชน์ตอบแทนผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ และอาจประกาศโดยวิธีใดวิธีหนึ่งดังต่อไปนี้ด้วย

(2.1) ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือ

(2.2) ทำการปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ

- (2.3) ผ่านเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ
- (2.4) ประกาศในหนังสือพิมพ์อย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับ
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามชื่อและที่อยู่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (4) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

3.3 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ในรอบผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ได้มีการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ จำนวน 4 ครั้ง รวมทั้งสิ้นในอัตรา 0.7084 บาทต่อหน่วย รวมเป็นเงินประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายทั้งสิ้น 261,257,920 บาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 71.34 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการเงินสำรองตามที่ประกาศกำหนด ผู้จัดการกองทรัสต์จึงขอชี้แจงสาเหตุที่อัตราเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนไม่ถึงร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการเงินสำรองตามที่ประกาศกำหนด ดังนี้

1) กำไรสุทธิก่อนและหลังปรับปรุงรายการเงินสำรองตามที่ประกาศกำหนด

กองทรัสต์มีกำไรสุทธิก่อนปรับปรุง จำนวน 416,837,783 บาท โดยมีรายการปรับปรุงเงินสำรองตามที่ประกาศกำหนด อันได้แก่ รายการเงินสำรองเพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืม จำนวน 50,600,000 บาท ส่งผลให้กองทรัสต์มีกำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการเงินสำรองตามที่ประกาศกำหนด จำนวน 366,237,783 บาท

2) กำไรสุทธิหลังปรับปรุงรายการทางบัญชีที่ไม่สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์

เนื่องจากปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์รับรู้รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 83,799,910 บาท ซึ่งเป็นรายการทางบัญชีที่ไม่ใช่เงินสดจริง ผู้จัดการกองทรัสต์ จึงได้พิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม ตามที่ประกาศกำหนด โดยมีรายการปรับปรุง อันได้แก่ 1) กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินมูลค่า 2) ผลต่างของรายได้ค่าเช่าที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและรายได้ค่าเช่าที่ได้รับจริงตามสัญญาเช่า และ 3) รายการอื่น ๆ ที่ไม่สอดคล้องกับสถานะเงินสด ซึ่งคิดเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 93,014,477 บาท ส่งผลให้กองทรัสต์มีกำไรสุทธิหลังปรับปรุงรายการทางบัญชีที่ไม่สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ จำนวน 273,223,306 บาท

3) อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยพิจารณาจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการปรับปรุงทั้งหมดตาม 1) และ 2)

สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน รวมทั้งสิ้น 261,257,920 บาท โดยคิดเป็น ร้อยละ 71.34 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการเงินสำรองตามที่ประกาศกำหนด หรือ ร้อยละ 95.62 ของกำไรสุทธิหลังปรับปรุงรายการทางบัญชีที่ไม่สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์

สำหรับรอบผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์ไม่มีรายการปรับปรุงเงินสำรองตามที่ประกาศกำหนด ส่งผลให้กองทรัสต์มีกำไรสุทธิสำหรับพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามที่ประกาศกำหนด จำนวน 367,840,379 บาท ซึ่งทางผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์รวมทั้งสิ้นในอัตรา 0.7825 บาทต่อหน่วย รวมเป็นเงินประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายทั้งสิ้น 288,586,000 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 78.45 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการเงินสำรองตามที่ประกาศกำหนด

ผู้จัดการกองทรัสต์ จึงขอชี้แจงสาเหตุที่อัตราเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนไม่ถึงร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการเงินสำรองตามที่ประกาศกำหนด เนื่องจากกองทรัสต์รับรู้รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 43,741,175 บาท ซึ่งเป็นรายการทางบัญชีที่ไม่ใช่เงินสดจริง ส่งผลให้ทางผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสมตามที่ประกาศกำหนด โดยมีรายการปรับปรุง อันได้แก่ 1) กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินมูลค่า 2) ผลต่างของรายได้ค่าเช่าที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและรายได้ค่าเช่าที่ได้รับจริงตามสัญญาเช่า และ 3) รายการอื่น ๆ ที่ไม่สอดคล้องกับสถานะเงินสด ซึ่งคิดเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 48,602,167 บาท ส่งผลให้กองทรัสต์มีกำไรสุทธิหลังปรับปรุงรายการทางบัญชีที่ไม่สอดคล้องกับสถานะเงินสด จำนวน 319,238,212 บาท คิดเป็นอัตราเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ ร้อยละ 90.40 ของกำไรสุทธิหลังปรับปรุงรายการทางบัญชีที่ไม่สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์

สำหรับรายละเอียดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ดังนี้

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

ครั้งที่	รอบผลประกอบการ	วันจ่ายเงินประโยชน์ ตอบแทน	เงินประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วย)	รวม (บาทต่อหน่วย)
15	1 ม.ค. 2565 – 31 มี.ค. 2565	14 มิถุนายน 2565	0.1771	0.7084
16	1 เม.ย. 2565 – 30 มิ.ย. 2565	8 สิงหาคม 2565	0.1771	
17	1 ก.ค. 2565 – 30 ก.ย. 2565	13 ธันวาคม 2565	0.1771	
18	1 ต.ค. 2565 – 31 ธ.ค. 2565	24 มีนาคม 2566	0.1771	
รวม			3.5010	3.5010

3.4 ประวัติการจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลดทุนชำระแล้ว

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

ส่วนที่ 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

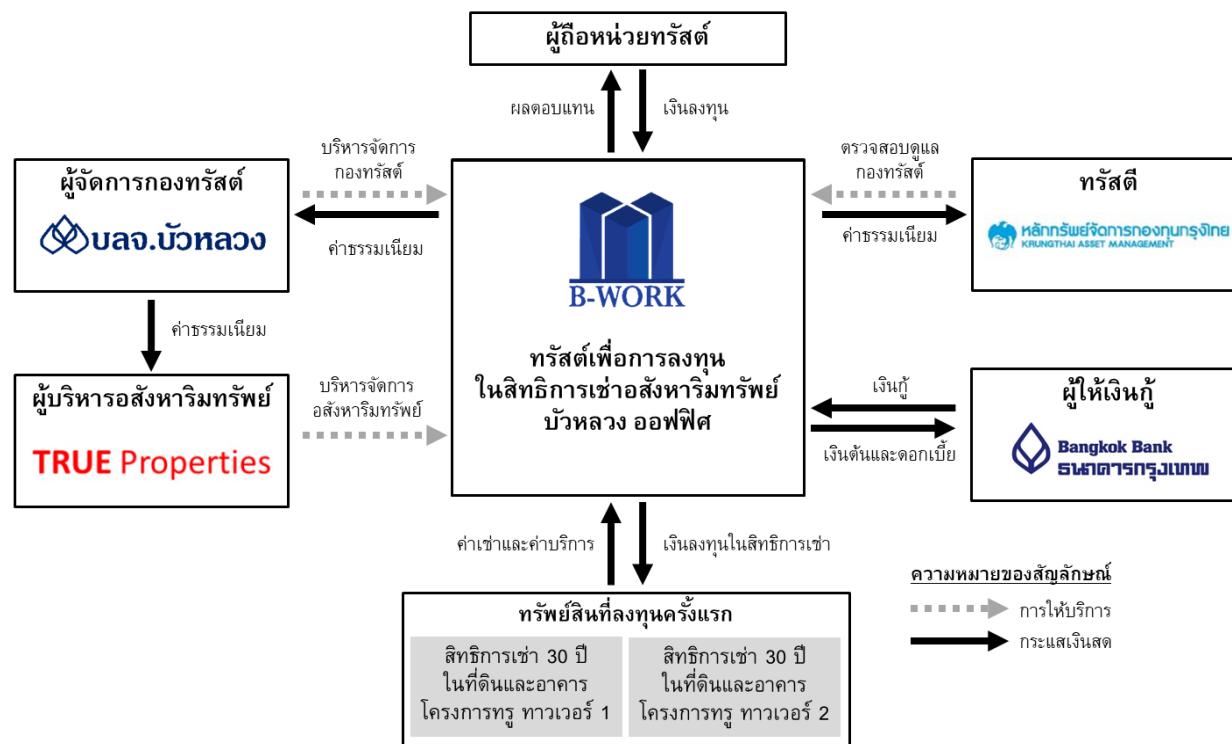
กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust (“REIT”)) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนตามประกาศที่ ทจ. 49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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 การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยผู้ลงทุนสามารถขอดูสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด

โครงสร้างของกองทรัสต์ สามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ ดังต่อไปนี้



2. ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

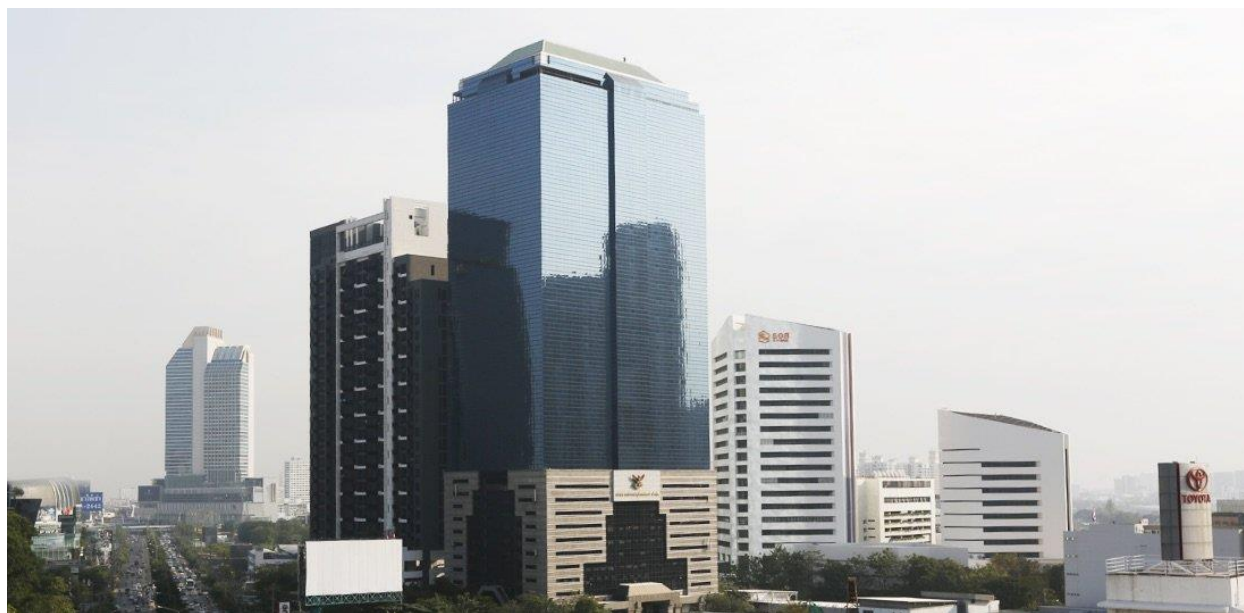
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัท ทูล พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 15.18

แม้ว่าบริษัท ทูล พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด จะมีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ในฐานะผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตามกองทรัสต์มีกลไกและมาตรการในการคัดเลือกและควบคุมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยคำนึงถึงการรักษาประโยชน์สูงสุดให้กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นสำคัญ

3. รายละเอียดสินทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

3.1 รายละเอียดสินทรัพย์

1.) โครงการทูล ทาวเวอร์ 1



โครงการทูล ทาวเวอร์ 1 เป็นอาคารสำนักงานขนาดใหญ่สูง 36 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ตั้งอยู่เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดใช้อาคารเมื่อปี พ.ศ. 2536 มีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดตามใบอนุญาตก่อสร้าง 63,615 ตารางเมตร และพื้นที่จอดรถจำนวน 431 คัน ปัจจุบันดำเนินการเป็นอาคารสำนักงานให้เช่าแก่บริษัทในกลุ่มทูลและกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์เป็นหลักและอาคารดังกล่าวถือเป็นอาคารสำนักงานใหญ่ของกลุ่มทูล ภายในอาคารมีระบบสาธารณูปโภคที่ครบครัน อันประกอบไปด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ระบบลิฟท์ ระบบโทรศัพท์ ระบบป้องกันอัคคีภัย รวมถึงระบบกล้องรักษาความปลอดภัยทั้งภายในและภายนอกอาคาร รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกที่จัดไว้ให้บริการแก่พนักงานของผู้เช่ารายย่อยในกลุ่มทูลและกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ เช่น ร้านกาแฟ และเบเกอรี่ TRUE Coffee 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)	- ระบบไฟฟ้าแรงสูง (High Voltage System) - ระบบสำรองไฟฟ้า (Electrical Emergency) - ระบบตู้ประธาน (Main Distribution Board) ตู้จ่ายไฟฟ้า (Load Center) และตู้สลับแหล่งจ่ายไฟฟ้าฉุกเฉินต่างๆ (Emergency Distribution Board) - ระบบโทรศัพท์ (Telephone System) - ระบบโทรทัศน์วงจรเปิด (Television System) - ระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) - ระบบเครือข่ายคอมพิวเตอร์ (Computer Network System)
ระบบสุขาภิบาลและดับเพลิง (Sanitary and Fire Protection System)	- ระบบน้ำดี (Cold Water System) - ระบบบำบัดน้ำเสีย (Waste Water Treatment System) - ระบบระบายน้ำเสีย (Drainage System) - ระบบดับเพลิง (Fire Protection System)
ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ (Air Condition and Ventilation System)	- เครื่องปรับอากาศระบบ Chiller - เครื่องปรับอากาศระบบ VRV - ระบบระบายอากาศ
ระบบลิฟท์ (Elevator System)	- ลิฟท์โดยสาร Low Zone (ชั้น G ถึง 21) จำนวน 6 ชุด - ลิฟท์โดยสาร High Zone (ชั้น G, 21 ถึง 33) จำนวน 6 ชุด - ลิฟท์โดยสาร Car Park (ชั้น G ถึง 9) จำนวน 2 ชุด - ลิฟท์ขนของ (ชั้น G ถึง 33) จำนวน 1 ชุด

2.) โครงการทรู ทาวเวอร์ 2



โครงการทรู ทาวเวอร์ 2 เป็นโครงการอาคารสำนักงาน ตั้งอยู่เลขที่ 1252 ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร ปัจจุบันโครงการทรู ทาวเวอร์ 2 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 มีพื้นที่ใช้สอยทั้งโครงการประมาณ 41,417 ตารางเมตร และพื้นที่จอดรถจำนวนรวม 429 คัน ภายในมีระบบสาธารณูปโภค ซึ่งประกอบไปด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ระบบลิฟท์ ระบบโทรศัพท์ ระบบป้องกันอัคคีภัย รวมถึงระบบกลั่นรักษาความปลอดภัยทั้งภายในและภายนอกอาคารอีกทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกที่จัดไว้ให้บริการแก่พนักงานของผู้เช่ารายย่อย ในกลุ่มทรูและกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ เช่น ร้านกาแฟและเบเกอรี่ TRUE Coffee เป็นต้น นอกเหนือจากระบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับอาคารสำนักงานแล้ว โครงการทรู ทาวเวอร์ 2 ยังมีพื้นที่ที่ออกแบบและสร้างขึ้นเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่ารายย่อย อันได้แก่

- ห้องประชุมและศูนย์ฝึกอบรมในอาคาร 2 ชั้น 5 ถึง 7 ซึ่งสามารถรองรับผู้อบรมได้กว่า 250 คน
- ห้องสตูดิโอ ซึ่งมีความสูงของพื้นที่ถึงฝ้าเพดาน (Floor to Ceiling) 10.5 เมตร ในอาคาร 4 พร้อมห้องตัดต่อ

- พื้นที่ Server ซึ่งสามารถรองรับน้ำหนัก 1,000 ตัน (Floor Load) พร้อมพื้นที่สำหรับระบบสนับสนุน เช่น เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง เครื่องจ่ายกระแสไฟฟ้าสำรอง และระบบดับเพลิงแบบสารเคมี มีการยกพื้นของอาคารให้สูงกว่าระดับน้ำทะเล 5.4 เมตร เพื่อป้องกันความเสียหายจากอุทกภัย

ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการทูล ทาวเวอร์ 2 มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน (เลขที่ดินเดิม)	หน้าสำรวจ	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

งานระบบและสาธารณูปโภคภายในโครงการทูล ทาวเวอร์ 2

งานระบบภายในโครงการ	รายละเอียด
ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร (Electrical and Communication System)	- ระบบไฟฟ้าแรงสูง (High Voltage System) - ระบบสำรองไฟฟ้า (Electrical Emergency) - ระบบตู้ประธาน (Main Distribution Board) ตู้จ่ายไฟฟ้า (Load Center) และตู้สลับแหล่งจ่ายไฟฟ้าฉุกเฉินต่างๆ (Emergency Distribution Board) - ระบบโทรศัพท์ (Telephone System) - ระบบโทรทัศน์วงจรเปิด (Television System) - ระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) - ระบบเครือข่ายคอมพิวเตอร์ (Computer Network System)
ระบบสุขาภิบาลและดับเพลิง (Sanitary and Fire Protection System)	- ระบบน้ำดี (Cold Water System) - ระบบบำบัดน้ำเสีย (Waste Water Treatment System) - ระบบระบายน้ำเสีย (Drainage System) - ระบบดับเพลิง (Fire Protection System)
ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ (Air Condition and Ventilation System)	- เครื่องปรับอากาศแบบ Chiller - เครื่องปรับอากาศระบบ VRV - ระบบระบายอากาศ

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

3.2 มูลค่าทรัพย์สินจากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้าย

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

รายละเอียด	โครงการทูลุ ทาวเวอร์ 1	โครงการทูลุ ทาวเวอร์ 2
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach)	
ระยะเวลาโครงการคงเหลือ	25 ปี 7 เดือน นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
วันที่ประเมิน	1 กรกฎาคม 2565	
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	2,954,000,000 บาท	1,777,000,000 บาท
พื้นที่เช่าสุทธิ (NLA)	อาคาร 36 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน พื้นที่เช่าสุทธิ 37,208 ตารางเมตร	- อาคาร 1 พื้นที่ 11,669 ตารางเมตร - อาคาร 2 พื้นที่ 7,757 ตารางเมตร - อาคาร 3 พื้นที่ 1,063 ตารางเมตร - อาคาร 4 พื้นที่ 4,552 ตารางเมตร

รายละเอียด	โครงการทูล ทาวเวอร์ 1	โครงการทูล ทาวเวอร์ 2
		รวมพื้นที่เช่าสุทธิ 25,041 ตารางเมตร
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย	เฉลี่ย 702 บาท/ตร.ม./เดือน	เฉลี่ย 651 บาท/ตร.ม./เดือน ⁽¹⁾
อัตราการปรับค่าเช่า	ปรับขึ้นร้อยละ 3.25 ต่อปี	
อัตราการเช่าพื้นที่	ร้อยละ 98	
รายได้อื่นๆ	ประกอบด้วยรายได้ค่าที่จอดรถ รายได้สาธารณูปโภค – ค่าไฟฟ้า และ รายได้อื่น	
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการบริหารจัดการ	ประมาณการจากค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง	
ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ตามสัญญาจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ค่าใช้จ่ายการปรับปรุง และ/หรือซ่อมแซมอาคารและสิ่งปลูกสร้างในทรัพย์สินที่เช่าครั้งใหญ่ (Major Renovation) ร้อยละ 3 ของรายได้จากพื้นที่เช่าและบริการ	
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.75	

หมายเหตุ (1) พิจารณาจากวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามพื้นที่ของแต่ละอาคาร

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินแล้ว เห็นว่ามีความสมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับผลประกอบการในปัจจุบัน และครอบคลุมถึงแนวโน้มของธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน

อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่างๆ อาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เนื่องจากความเห็นดังกล่าวตั้งอยู่บนปัจจัยสภาพแวดล้อมการดำเนินธุรกิจ และภาวะเศรษฐกิจปัจจุบัน ดังนั้นหากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในอนาคต อาจส่งผลให้ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต

4. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

4.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

บลจ.บัวหลวง ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนครั้งแรก โดยการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้ประกอบการรายย่อย โดยได้แต่งตั้งทูล พรอเพอร์ตีส ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการหาผู้สนใจเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าว และมีหน้าที่ในการทำการตลาดโดยการติดต่อลูกค้าเป้าหมายโดยตรง หรือการติดต่อผ่านตัวกลางต่างๆ รวมทั้งการส่งเสริมการตลาด การให้ผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่เข้าชมทรัพย์สินดังกล่าว การเจรจากับผู้สนใจจะเช่าพื้นที่ การทำสัญญาเช่าและการต่อสัญญาเช่า และการเก็บค่าเช่าและติดตามลูกหนี้ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะชำระ

คำตอบแทนการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราที่อ้างอิงตามผลประกอบการของโครงการที่บริหารจัดการ

4.2 ลักษณะของสัญญาเช่าและผู้เช่า

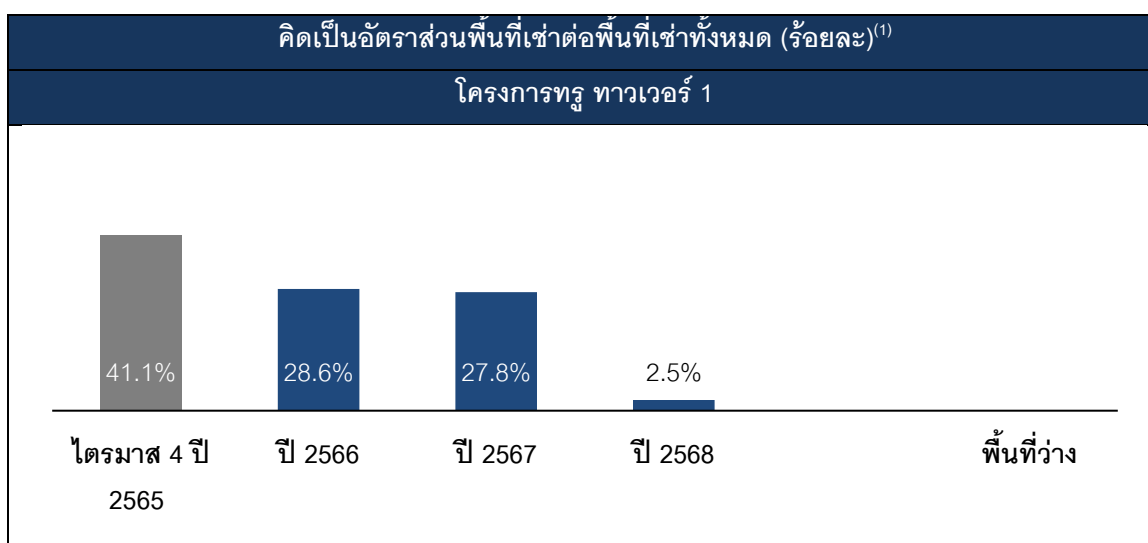
ภายหลังการเข้าลงทุน กองทรัสต์โดยทรัสต์จะเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่ารายย่อย ในสัญญาเช่าพื้นที่และบริการพื้นที่ เนื่องจากกองทรัสต์จะเป็นผู้ให้บริการพื้นที่ซึ่งเป็นบริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่เท่านั้น เพื่อให้ขอบเขตการให้บริการของกองทรัสต์เป็นไปตามการให้บริการพื้นที่ของสำนักงานให้เช่าทั่วไป

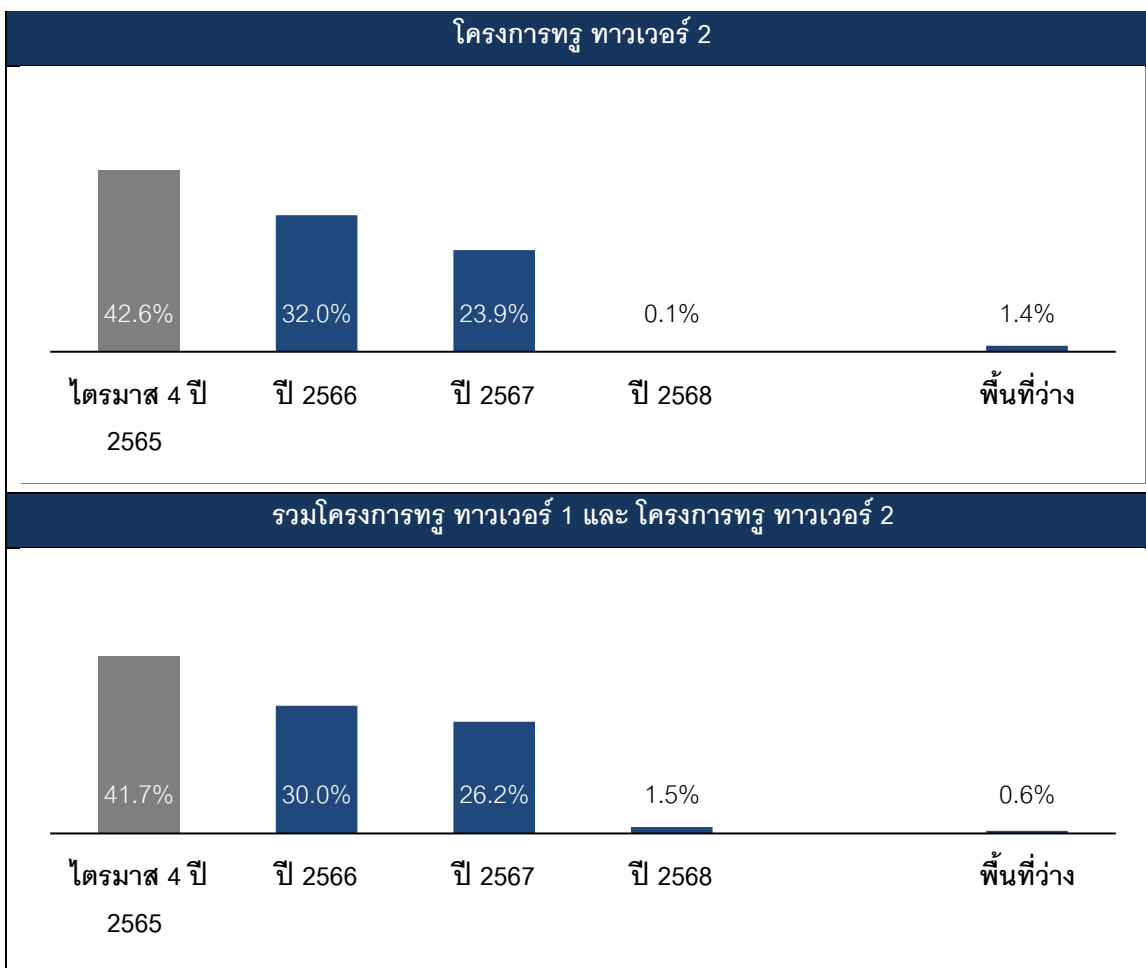
1.) อัตราการเช่า ณ สิ้นปี 2565

โครงการ	พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตร.ม.)	พื้นที่ที่มีผู้เช่า (ตร.ม.)	อัตราการเช่า
โครงการทูล ทาวเวอร์ 1	37,270 ⁽¹⁾	37,270	100.0%
โครงการทูล ทาวเวอร์ 2	25,041	24,684	98.6%
รวมทั้งหมด	62,311	61,954	99.4%

หมายเหตุ (1) ในปี 2565 กองทรัสต์มีการจัดประเภทพื้นที่เช่าบริเวณชั้นดาดฟ้า ของโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 ไปเป็นพื้นที่เช่าประเภท non-NLA เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์การใช้งานของพื้นที่ดังกล่าว และมีการปรับปรุงพื้นที่เช่าบริเวณ ชั้น G ส่งผลให้พื้นที่เช่าทั้งหมดอยู่ที่ 37,270 ตารางเมตร

2.) อายุสัญญาคงเหลือของสัญญาเช่าพื้นที่ในแต่ละปี





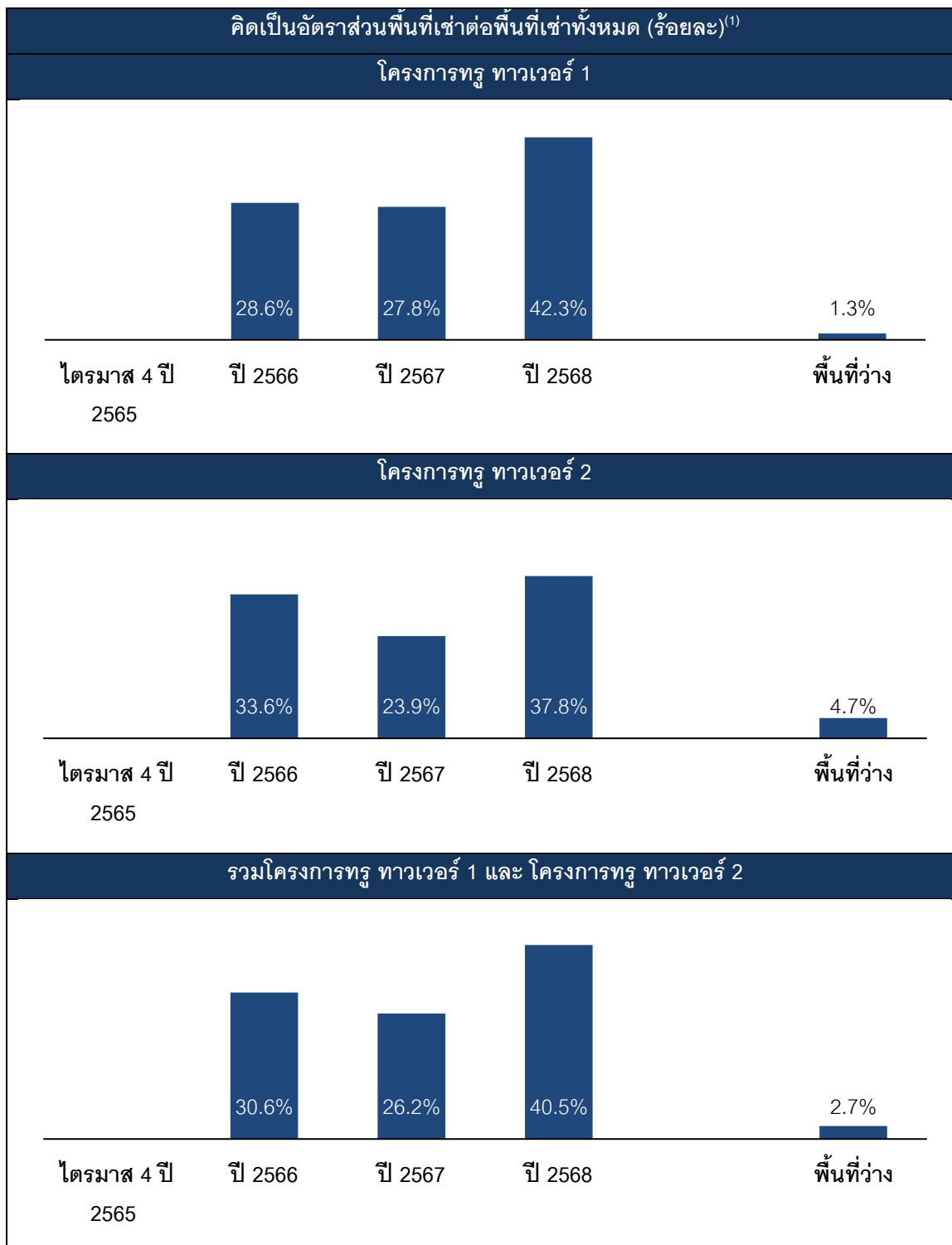
หมายเหตุ (1) ข้อมูลโครงสร้างสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ก่อนต่อสัญญาเช่า

3.) อัตราการต่อสัญญาเช่าของสัญญาเช่าที่สิ้นสุด ณ สิ้นปี 2565

โครงการ	พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า ณ สิ้นปี 2565 (ตร.ม.) ⁽¹⁾	พื้นที่เช่าที่มีการต่อสัญญาเช่า หรือ จัดทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ ⁽¹⁾
โครงการทูล ทาวเวอร์ 1	15,333 (41.1% ของพื้นที่เช่าทั้งหมด)	96.8%
โครงการทูล ทาวเวอร์ 2	10,665 (42.6% ของพื้นที่เช่าทั้งหมด)	92.2%
รวมทั้งหมด	25,998 (41.7% ของพื้นที่เช่าทั้งหมด)	94.9%

หมายเหตุ (1) ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

4.) อายุสัญญาคงเหลือภายหลังต่อสัญญาเช่า



หมายเหตุ (1) ข้อมูลโครงสร้างสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ภายหลังต่อสัญญาเช่า

5.) อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย

โครงการ	อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท / ตร.ม.) ⁽¹⁾			
	ปี 2562	ปี 2563 ⁽²⁾	ปี 2564 ⁽³⁾	ปี 2565
โครงการทูลุ ทาวเวอร์ 1	627	646	668	691
โครงการทูลุ ทาวเวอร์ 2	581	598	619	640
รวมทั้งหมด	608	627	648	670

หมายเหตุ

(1) ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

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

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

6.) ประเภทธุรกิจของผู้เช่า

ประเภทธุรกิจ	สัดส่วนของพื้นที่เช่าทั้งหมด
เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร	61.6%
สื่อและสิ่งพิมพ์	20.3%
ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์	8.7%
บริการเฉพาะกิจ	2.5%
ปิโตรเคมีและเคมีภัณฑ์	2.5%
ขนส่งและโลจิสติกส์	2.4%
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1.8%
อาหารและเครื่องดื่ม	0.2%
รวม	100.0%

หมายเหตุ ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

5. การกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

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

ส่วนที่ 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 ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2560 175 อาคารสารคดีพัฒนาเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	02-674-6488
โทรสาร	02-679-5996
เว็บไซต์	http://www.bworkreit.com/
อีเมลล์	bworkreit@bblam.co.th
เวลาทำการ	8.30 น. ถึง 17.00 น.
ทุนจดทะเบียน	100,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	100,000,000 บาท
จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	1,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	100 บาทต่อหุ้น

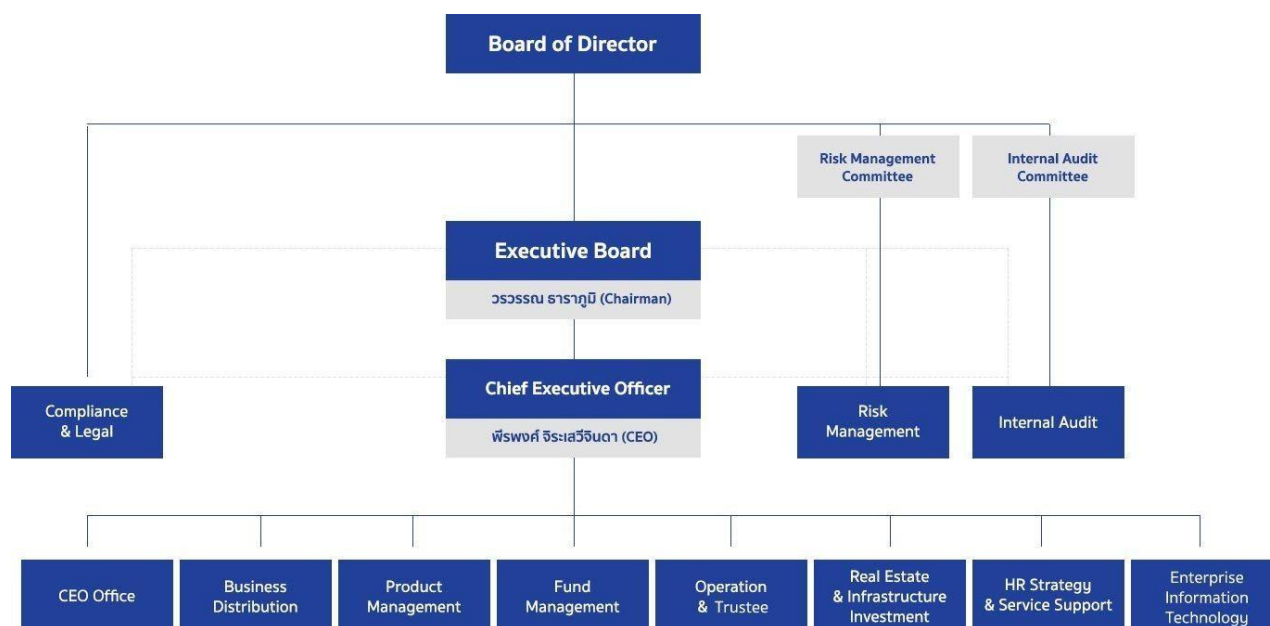
1.2 โครงสร้างการบริหารจัดการ

1.2.1 รายชื่อผู้ถือหุ้น (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565)

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.	นายชิน ไสภณพนิช	1	0.00
7.	นางวรวรรณ ธาราภูมิ	1	0.00

1.2.2 โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างคณะกรรมการของบลจ.บัวหลวง ประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการบริหารตามโครงสร้าง ดังนี้



1.2.3 คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท มีจำนวนทั้งสิ้น 9 ท่าน ดังรายชื่อต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อและสกุล	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์
1	นางวรวรรณ ทาราภูมิ Mrs. Voravan Tarapoom	กรรมการ / ประธาน กรรมการบริหาร	- ปริญญาโท MBA University of North Texas - ปริญญาตรี สถาปัตยกรรมศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยศิลปากร	- ประธานกรรมการบริหาร บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุนรวมบัวหลวง จำกัด
2	นายพีรพงศ์ จิระเสวีจินดา Mr. Peerapong Jirasevijinda	กรรมการ / ประธาน เจ้าหน้าที่ บริหาร	- ปริญญาโท สาขาการตลาดและการเงิน สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจ ศศินทร์ - ปริญญาตรี สาขาการเงิน Georgia State University	- ประธานเจ้าหน้าที่ บริหาร บริษัทหลักทรัพย์ จัดการกองทุนรวมบัว หลวง จำกัด
3	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.
4	นางสาวสุญานี ภูริปัญญานิช Ms. Suyanee Puripanyawanich	กรรมการ	- ปริญญาโท สาขาการเงิน สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์	- ผู้ช่วยผู้จัดการใหญ่ ผู้จัดการ ฝ่ายกองทุน สายพัฒนาผลิตภัณฑ์ ลูกค้าบุคคล ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
5	นายไพศาล เลิศโกวิท Mr. Paisarn Lertkowitz	กรรมการ	- Master of Commerce , Funds Management , University of New South Wales	- ผู้ช่วยผู้จัดการใหญ่ ฝ่าย ซื้อขายและการลงทุน สายบริหารเงิน ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
6	นางสาวปิยะมาศ คำไทรแก้ว Ms. Piyamart Kumsaikaew	กรรมการ	- ปริญญาเอก สาขาวิศวกรรมอุตสาหกรรม Iowa State University - ปริญญาโท สาขาวิศวกรรมอุตสาหกรรม Iowa State University	- Vice President ฝ่าย สนับสนุนระบบข้อมูล สารสนเทศเพื่อการบริหาร สายสนับสนุนระบบงาน ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

ลำดับ	ชื่อและสกุล	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์
			- ปริญญาตรี สาขาวิศวกรรมคอมพิวเตอร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง	
7	นายวสิน วัฒนวรกิจกุล Mr. Wasin Wattanaworakijkul	กรรมการ	- ปริญญาโท สาขา การตลาด จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี สาขา การตลาด ระหว่างประเทศ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	- กรรมการผู้จัดการสายงาน Business Distribution บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
8	นายไชน ไสภณพนิช Mr. Chone Sophonpanich	กรรมการ	- ปริญญาโท Johns Hopkins University - ปริญญาตรี University College London	- กรรมการผู้จัดการใหญ่และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บมจ. กรุงเทพประกันชีวิต
9	นายณัฐพัชร์ เจียรวงษ์ Mr. Natthapachara Chiarawongse	กรรมการ	-ปริญญาเอก Computer Science and Engineering, The University of Michigan - Ann Arbor, Michigan USA -ปริญญาโท Computer Information and Control Engineering, The University of Michigan - Ann Arbor, Michigan USA -ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	- ที่ปรึกษาผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการลงทุน สำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย

1.2.4 คณะกรรมการบริหาร (Executive Board)

คณะกรรมการบริหาร มีจำนวนทั้งสิ้น 7 ท่าน ดังรายชื่อต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อและสกุล	สัญชาติ	ตำแหน่ง
1	นางวรวรรณ ธาราภูมิ Mrs. Voravan Tarapoom	ไทย	ประธานกรรมการบริหาร
2	นายพีรพงศ์ จิระเสวีจินดา Mr. Peerapong Jirasevijinda	ไทย	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ลำดับ	ชื่อและสกุล	สัญชาติ	ตำแหน่ง
3	นายชน ไสภณพนิช Mr. Chone Sophonpanich	ไทย	กรรมการ
4	นางสาวสุญานี ฐิริปัญญวานิช Ms. Suyanee Puripanyawanich	ไทย	กรรมการ
5	นายไพศาล เลิศโกวิทย์ Mr. Paisarn Lertkowit	ไทย	กรรมการ
6	นายวสิน วัฒนวรกิกุล Mr. Wasin Wattanaworakijkul	ไทย	กรรมการ
7	นายณัฐพัชร เจียรวงษ์ Mr. Natthapachara Chiarawongse	ไทย	กรรมการ

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทน บลจ.บัวหลวง ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทน บลจ.บัวหลวง ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แก่ นางวรวรรณ ธาราภูมิ นางสาวสุญานี ฐิริปัญญวานิช นายไพศาล เลิศโกวิทย์ นางสาวปิยะมาศ คำไทรแก้ว นายวสิน วัฒนวรกิกุล และนายพีรพงศ์ จิระเสวีจินดา สองในหกคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ

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

(ก) หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อดัชนีบริษัท

- ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง และรักษาผลประโยชน์ และมีความรับผิดชอบที่เป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้น
- กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัท และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายและกฎระเบียบอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี
- รายงานให้ผู้ถือหุ้นทราบถึงผลประกอบการของบริษัท ในที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- ดำเนินการให้มีรายงานทางการเงิน การควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพและเชื่อถือได้
- ควบคุม ดูแล ให้ฝ่ายบริหารมีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างมีจริยธรรม และมีความเท่าเทียมกัน

- มีความพร้อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนเองอย่างเป็นอิสระในการพิจารณา กำหนดกลยุทธ์ การบริหารงาน การแต่งตั้ง กรรมการ และการกำหนดมาตรฐานการดำเนินงาน ตลอดจนพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่นหรือฝ่ายจัดการ ในกรณีที่เห็นความเห็นขัดแย้งในเรื่องที่มีผลกระทบต่อความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นทุกราย
- พิจารณาเสนอวาระการประชุม กรณีที่เห็นว่ามีเรื่องที่สำคัญที่คณะกรรมการควรพิจารณา และยังมีได้มีการบรรจุไว้ในวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัท
- พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้งกรรมการบริษัทแทนกรรมการเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือก เสนอแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท
- พิจารณาและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่สำคัญของบริษัท เช่น การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท การจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท การคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของบริษัท เป็นต้น

(ข) หน้าที่และความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์

- กำหนดนโยบายที่สำคัญของกองทรัสต์ ได้แก่ นโยบายการลงทุน การให้เช่าทรัพย์สิน การคัดเลือกผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น
- ดูแลจัดการให้ผู้บริหารมีการรายงานผลประกอบการของกองทรัสต์ รวมทั้งรายงานประเด็นต่างๆ ที่สำคัญต่อ คณะกรรมการในทุกๆ ไตรมาส หรือในเวลาอันสมควร
- พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการตามประกาศที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ การ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ และการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ตามหลักเกณฑ์ และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- พิจารณาอนุมัติแนวทางดำเนินการเพื่อบริหารความเสี่ยงต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์
- ดูแลให้กองทรัสต์มีการควบคุมภายในที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในระบบการควบคุมภายในของกองทรัสต์
- หากกรรมการรับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญอันจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ของกองทรัสต์ กรรมการจะต้องระงับการซื้อขายหลักทรัพย์ของกองทรัสต์ในช่วงระยะเวลาที่เหมาะสมก่อนที่จะข้อมูลนั้นจะเปิดเผยต่อ สาธารณชน และจะต้องไม่เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น โดยผู้ฝ่าฝืนอาจได้รับโทษตามกฎหมาย

1.2.5 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง (Risk Management Committee)

องค์ประกอบของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงประกอบด้วยตัวแทนจากหน่วยงานต่างๆ ดังต่อไปนี้

1. กรรมการบริษัท 1 ราย	ประธาน
2. หัวหน้าฝ่ายงาน Risk Management	กรรมการและเลขานุการ
3. หัวหน้าฝ่ายงาน Compliance & Legal	กรรมการ
4. หัวหน้าฝ่ายงาน Fund Management	กรรมการ

5. หัวหน้าฝ่ายงาน Business Distribution

กรรมการ

6. หัวหน้าฝ่ายงาน Operation & Trustee

กรรมการ

รายชื่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ประวัติการศึกษา ประวัติการทำงาน หรือประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ (ย้อนหลัง 5 ปี)
นายไพศาล เลิศโกวิท	กรรมการ	- Master of Commerce, Funds Management, University of New Southwales	- ผู้ช่วยผู้จัดการใหญ่ ฝ่ายซื้อขายและการลงทุน สายบริหารเงิน ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
นายวสิน วัฒนวรภิกกุล	กรรมการผู้จัดการ	- ปริญญาโท สาขา การตลาด จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี สาขา การตลาดระหว่างประเทศ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	- กรรมการผู้จัดการ สายงาน Business Distribution บลจ. บัวหลวง จำกัด (2550-ปัจจุบัน)
นายสุธีร์ คันธารวงสกุล	รองกรรมการผู้จัดการ	- ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	- รองกรรมการผู้จัดการ สายงาน Compliance& Legal บลจ. บัวหลวง จำกัด (2546-ปัจจุบัน)
นายวินัย หิรัณยภิณโณภาค	กรรมการผู้จัดการ	- ปริญญาโท สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยรามคำแหง - ปริญญาตรี สาขา บัญชี มหาวิทยาลัยรามคำแหง	- กรรมการผู้จัดการ สายงาน Operation & Trustee บลจ. บัวหลวง จำกัด (2550-ปัจจุบัน)
นายพีร ยงวณิชย์	รองกรรมการผู้จัดการ	- ปริญญาโท MS (Economics) และ MBA (Finance) Texas A&M University - Commerce - ปริญญาตรี สถิติประยุกต์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	- รองกรรมการผู้จัดการ ฝ่าย Risk Management บลจ. บัวหลวง จำกัด (ก.ค. 2563 – ปัจจุบัน) - รองกรรมการผู้จัดการ ฝ่าย Fund Management บลจ. บัวหลวง จำกัด (มี.ค. 2558 – มี.ย. 2563)
นายสันติ ธนะนิรันดร์	รองกรรมการผู้จัดการ	- ปริญญาโท MBA University of North Carolina (Chapel Hill) - ปริญญาตรี สาขาบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	- Chief Investment Officer บลจ. บัวหลวง จำกัด (เม.ย. 2563 – ปัจจุบัน) - ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ฝ่าย Fund Management บลจ. บัวหลวง จำกัด (2553 - มี.ค. 2563)

บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีหน้าที่กำหนดกรอบนโยบายและแนวทางการบริหารความเสี่ยงโดยรวมของบริษัท ควบคุมให้ระบบบริหารความเสี่ยงของบริษัทมีกลไกด้านการบ่งชี้ การวัด การควบคุม และการติดตามความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ รวมทั้งดูแล ติดตามและประเมินผลกระบวนการบริหารความเสี่ยงของฝ่ายบริหารให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนด โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. กำหนดนโยบายบริหารความเสี่ยงโดยรวม ซึ่งต้องครอบคลุมถึงความเสี่ยงประเภทต่างๆ ที่สำคัญ ได้แก่ ความเสี่ยงด้านเครดิต ความเสี่ยงด้านตลาด ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง และความเสี่ยงด้านปฏิบัติการ เป็นต้น
2. กำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับกลยุทธ์ โดยให้ครอบคลุมถึงการควบคุม ติดตาม ประเมินผล การบริหารความเสี่ยง และดูแลปริมาณความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม
3. ควบคุม ติดตาม ประเมินผลการบริหารความเสี่ยง และทบทวนแนวทางการบริหารความเสี่ยง รวมถึงกำหนดมาตรการการควบคุมความเสี่ยง และระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้
4. ทบทวนความเพียงพอของนโยบายและระบบบริหารความเสี่ยงโดยรวมถึงมีประสิทธิภาพของระบบและการปฏิบัติตามนโยบายที่กำหนด
5. รายงานผลการปฏิบัติงานต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้เกิดการปรับปรุงแก้ไขให้สอดคล้องกับนโยบายและหลักเกณฑ์การบริหารความเสี่ยงที่กำหนด

1.2.6 คณะกรรมการตรวจสอบ (Internal Audit Committee)

องค์ประกอบของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการตรวจสอบภายในประกอบด้วยกรรมการที่ไม่ได้รับผิดชอบการบริหารงานประจำวันอย่างน้อย 2 ท่าน

รายชื่อคณะกรรมการตรวจสอบภายใน

ประวัติการศึกษา ประวัติการทำงาน หรือประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการตรวจสอบภายใน

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์
นางสาว สุญานี ฐิริปัญญวานิช	กรรมการตรวจสอบ	MBA (Finance) สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์	- ผู้ช่วยผู้จัดการใหญ่ ผู้จัดการ ฝ่ายกองทุน สายพัฒนาผลิตภัณฑ์ลูกค้าบุคคล ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
นางสาว ปิยะมาศ คำไธเรแก้ว	กรรมการ	ปริญญาเอก Iowa State University, USA , Ph.D in Industrial Engineering With Distinction	- Vice President ฝ่ายสนับสนุนระบบข้อมูลสารสนเทศเพื่อการบริหาร สายสนับสนุนระบบงาน ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ

คณะกรรมการตรวจสอบภายในทำหน้าที่กำกับดูแลและสอบทานความถูกต้องของรายงานทางการเงิน ประเมินประสิทธิภาพความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน การบริหารความเสี่ยง และกำกับดูแลการปฏิบัติงานตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนให้ความเห็นและข้อเสนอแนะอย่างเป็นอิสระเพื่อให้มีการกำกับดูแลกิจการที่ดี และให้ความเชื่อมั่นว่าการดำเนินงานขององค์กรเป็นไปอย่างเหมาะสม มีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล ดังนี้

1. สอบทานการรายงานทางการเงินให้มีการรายงานทางการเงินอย่างเพียงพอ ถูกต้อง เชื่อถือได้และเป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป รวมถึงการควบคุมภายในสำหรับการจัดทำรายงานทางการเงิน
2. สอบทานและประเมินประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายใน สอบทานงานตรวจสอบ รับทราบการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และระเบียบที่เกี่ยวข้อง รับทราบมาตรการและระบบบริหารความเสี่ยง และนโยบายการประเมินและการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม
3. ตรวจสอบข้อเท็จจริงเบื้องต้น เมื่อได้รับแจ้งเหตุการณ์อันควรสงสัยจากผู้สอบบัญชีเกี่ยวกับการทุจริต หรือฝ่าฝืนกฎหมาย ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการและผู้บริหาร ตามมาตรา 89/25 ของ พรบ. หลักทรัพย์ และแจ้งผลให้ผู้สอบบัญชีและสำนักงาน ก.ล.ต. ทราบภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด
4. รับแจ้งข้อเท็จจริงจากผู้สอบบัญชี เกี่ยวกับเหตุการณ์อันควรสงสัยว่า กรรมการ ผู้จัดการ หรือบุคคล ซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทได้กระทำความผิดตามที่กำหนดไว้ใน พรบ. หลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 มาตรา 89/25 และดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริงพร้อมรายงานการตรวจสอบให้แก่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้สอบบัญชีทราบภายใน 30 วัน นับแต่ที่ได้รับแจ้งจากผู้สอบบัญชี

1.2.7 คณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Committee, REITCOM)

องค์ประกอบของคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์

คณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ เป็นคณะกรรมการที่จัดตั้งขึ้นตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 3/2559 เมื่อวันที่ 7 กันยายน 2559 โดยได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ให้ทำหน้าที่หลักในการพิจารณาทบทวน และอนุมัติการเข้าทำรายการเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ และการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท รวมถึงการพิจารณา ทบทวนและอนุมัติการเข้าทำรายการอื่นๆ ที่มีนัยสำคัญต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

คณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิในด้านต่างๆ โดยประกอบด้วย กรรมการจำนวนอย่างน้อย 3 ท่าน แต่ไม่เกิน 5 ท่าน ดังนี้ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ผู้บริหารสูงสุดของหน่วยงาน Real Estate & Infrastructure Investment และกรรมการโดยการแต่งตั้ง อีกอย่างน้อย 1 ท่าน แต่ไม่เกิน 3 ท่าน ทั้งนี้ คณะกรรมการชุดนี้ต้องประกอบด้วย กรรมการบริษัท ไม่น้อยกว่า 1 ท่าน

รายชื่อคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์
นายพีรพงศ์ จิระเสวีจินดา	ประธาน เจ้าหน้าที่บริหาร	- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ (การตลาด) ศศินทร์ - ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ (การเงิน) Georgia State University	- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บลจ. บัวหลวง จำกัด (ปัจจุบัน) - EVP SSEC Asset Management Securities Co.,Ltd. (ม.ค. 2549 - พ.ค. 2552) - Vice President บลจ. บัวหลวง จำกัด (ก.ค. 2545 - ธ.ค. 2547) - Fund Manager บลจ. เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) (ก.ย. 2544 - มี.ย. 2545) - Institutional Sales Manager บมจ. เคจีไอ (มี.ค. 2543 - ส.ค. 2544) - Deal Manager บมจ. ภัทรธนกิจ (เม.ย. 2537 - ม.ค. 2539)
นายวศิน วัฒนวรภิกกุล	กรรมการ ผู้จัดการ	- ปริญญาโท สาขา การตลาด จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี สาขา การตลาด จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	- กรรมการผู้จัดการ ฝ่าย Business Distribution บลจ. บัวหลวง จำกัด (ปัจจุบัน) - ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด กองทุนส่วนบุคคล บลจ. เอ็มเอฟซี (2535 - 2550) - หัวหน้าฝ่ายการตลาด Siam Industrial Credit Finance and Securities Plc (2534-2535)
นายครรชิต พิสุทธิชินวงศ์	รองกรรมการ ผู้จัดการ	- ปริญญาโทบริหารการเงิน และอสังหาริมทรัพย์, Georgia State University - ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	- รองกรรมการผู้จัดการ หน่วยงาน Business Strategy บลจ. บัวหลวง จำกัด (ปัจจุบัน) - ผู้จัดการอาวุโส กองทุนอสังหาริมทรัพย์ บลจ. เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) (2544 - 2551)
นายพรชิต พลอยกระจำ	รองกรรมการ ผู้จัดการ	- ปริญญาโท การเงิน, Long Island University	- รองกรรมการผู้จัดการ สายงาน Real Estate & Infrastructure Investment บลจ. บัวหลวง จำกัด (ปัจจุบัน)

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์
		- ปริญญาตรี บัณฑิต, West Virginia University	- ผู้อำนวยการอาวุโส หน่วยงาน Investor Relations & Business Development บริษัท พุกษา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (2555 – 2561) - ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ หน่วยงาน Institutional Sales บริษัท หลักทรัพย์ นครหลวงไทย จำกัด (2546 - 2554)

บทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบ

1. พิจารณาและอนุมัตินโยบายการลงทุน กลยุทธ์การลงทุน รวมถึงโครงสร้างเงินทุน ของกองทรัสต์
2. พิจารณาและอนุมัติการลงทุน การได้มาและการจำหน่ายทรัพย์สินหลัก และ ประเด็นทางการค้า (Commercial Issue) ที่สำคัญ ทั้งนี้ ในกรณีเกี่ยวกับการได้มาและการจำหน่ายทรัพย์สินหลัก ต้องนำเสนอเรื่องดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริหาร บริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติในลำดับถัดไป
3. พิจารณาและอนุมัติการบริหารจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่มีนัยสำคัญ เช่น งบประมาณประจำปี การจ่ายเงินปันผล รายการที่เกี่ยวข้องกัน (Related Party Transaction) เป็นต้น
4. กำกับดูแลการดำเนินงานของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ได้อนุมัติไว้
5. รายงานประเด็นหรือการดำเนินการที่สำคัญ เกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

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 โดยเมื่อมีเหตุผลอันสมควรและไม่กระทบต่อการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ หากทรัสต์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือและนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของ อสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้มั่นใจได้ว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (ง) จัดทำและจัดส่งข้อมูลเอกสารต่าง ๆ พร้อมทั้งรับรองความถูกต้องของข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการจัดโครงสร้างรายได้ของกองทรัสต์ วิธีการให้เข้าการจัดหาและการจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำในนามกองทรัสต์กับบริษัทหรือบุคคลต่าง ๆ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องประสานงานและทำข้อตกลงเกี่ยวกับลักษณะของข้อมูล เอกสารหลักฐานประกอบการทำธุรกรรม และรายงานต่าง ๆ รวมทั้งความถี่และระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องนำส่งข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์
 - (จ) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตน ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง ตลอดจนกำกับ ควบคุม ดูแล และตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้รับดำเนินการ ทั้งนี้ การมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนนั้นจะต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555 รวมถึงกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นอย่างมีนัยสำคัญ

- (ฉ) จัดให้มีการประกันภัยกับผู้รับประกันภัยที่ทรัสต์ยอมรับเพื่อประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาที่ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ทั้งนี้ ไม่รวมถึงความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่เกิดจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์มีเจตนากระทำละเมิดต่อบุคคลภายนอกนั้น หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงจนเป็นผลละเมิดต่อบุคคลภายนอกนั้น อนึ่ง วงเงินประกันภัยให้เป็นไปตามที่ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์เห็นร่วมกันว่าเพียงพอและเหมาะสม
- (ซ) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอน อสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกองทรัสต์ เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย และเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องมีการประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี รวมถึงการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึง ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ในกรณีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จสำหรับในกรณีที่เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกและยังไม่ได้จัดตั้งกองทรัสต์ หรือนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในกรณีที่เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนของภายหลังการจัดตั้งกองทรัสต์แล้ว
- (ฌ) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยอาจเป็นผู้รับมอบฉันทะ (Proxy) จากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อใช้สิทธิในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เฉพาะในวาระการประชุมที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ทั้งนี้ ในวาระการประชุมที่ผู้จัดการ

กองทรัสต์อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้น ทรัสต์อาจเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์

การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงให้เห็นว่ามีมาตรการหรือกลไกที่สามารถรองรับให้การจัดการกองทรัสต์ดำเนินไปในลักษณะที่เป็นธรรม 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 สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามที่กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
 - (2) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง และเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
 - (3) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความ

ขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น

- (4) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เพื่อให้มีผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติและเพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด
- (5) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์และกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด
- (6) การเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์และกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด
- (7) การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
- (8) การตรวจสอบและควบคุมภายใน
- (9) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
- (10) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้ โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 2 นี้

2. การจัดให้มีระบบงานที่กล่าวมาข้างต้นทั้งหมดนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็นเพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- (2) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้
- (3) ในกรณีที่มีการมอบหมายงานเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ต้องมอบหมายให้กับผู้ที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

การมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการตามข้างต้น ต้องมิใช่การมอบหมายระบบและงานตามข้อ

1 (1) (2) (3) (4) และ (9)

3. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวน การเสนอขายหน่วยทรัสต์ และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ หากทรัสต์ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาใด ๆ กับบุคคลภายนอก (เช่น สัญญากู้เงิน ที่ทรัสต์ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์เข้าทำกับผู้ให้กู้ เป็นต้น) ซึ่งสัญญาดังกล่าวกำหนดให้ทรัสต์ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าวซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ทรัสต์แจ้งข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาที่กองทรัสต์มีความผูกพันกับบุคคลภายนอกและอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับหนังสือดังกล่าวจากทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ถือปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ทรัสต์กำหนดไว้ในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เพื่อมิให้กองทรัสต์กระทำผิดสัญญาใด ๆ ที่กองทรัสต์เข้าทำไว้
4. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสาร หลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนตามสัญญาข้อนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยให้ยึดถือและปฏิบัติตามเป็นมาตรฐานขั้นต่ำในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
5. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่าง ๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์ของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น
 - (1) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวน
 - (2) ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา และการดำเนินกิจการต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ ทั้งนี้ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขเท่าที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนได้ระบุไว้

- (3) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หลักเกณฑ์ที่กำหนด ในประกาศ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใด ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด
- (4) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
- (5) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
- (6) จัดให้มีการประกันภัยตลอดเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่ อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งอย่างน้อยต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่ อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และการประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากทรัพย์สิน หลักหรือจากการดำเนินการในทรัพย์สินหลัก ในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสม โดย ระบุให้กองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ในการประกันภัยดังกล่าว (เว้นแต่ในกรณีการประกันภัย ความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่า ใน อสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่า ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนมีการประกันภัยในวงเงินที่เหมาะสม และหากกองทรัสต์มิได้เป็นผู้รับ ผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยในการประกันภัยดังกล่าว เนื่องจากเหตุใด ๆ เช่น การเข้าเป็นผู้รับ ผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยดังกล่าวขัดกับข้อกำหนดในสัญญาเช่าหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จะ ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่ามีมาตรการหรือกลไกที่เหมาะสมเพียงพอในการนำเงินค่าสินไหมทดแทน มาสร้างทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนขึ้นใหม่เพื่อให้หาประโยชน์ได้ต่อไป และ/หรือ ชดเชยให้แก่ กองทรัสต์สำหรับการขาดประโยชน์ในการครอบครองทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน
- (7) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
- (8) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่ กองทรัสต์ได้ลงทุน ตลอดจนดูแลและดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน นั้น ไม่ถูกนำไปใช้ในการประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตลอดจนไม่ให้ เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัด ให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไป ใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว
- (9) จัดการและบริหารพื้นที่สำหรับให้บริการและพื้นที่ให้เช่า เช่น ควบคุมดูแลให้มีการให้บริการพื้นที่ใน

อัตราค่าเช่าที่สูงและเหมาะสมตามสภาวะตลาด และดูแลการปล่อยเช่าให้มีการต่อสัญญาเช่าอย่างต่อเนื่อง หรือมีอัตราพื้นที่ว่างต่ำ เจรจาต่อรองกับผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า ทบทวนอัตราค่าเช่า บอกละเอียดหรือต่ออายุสัญญาเช่าสำหรับการเช่าระยะยาว เป็นต้น ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาผู้ยืมที่กองทรัสต์เป็นคู่สัญญา (ถ้ามี) และไม่เป็นการตัดสิทธิทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์หากปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเช่าทำสัญญาเช่าดังกล่าวโดยไม่เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาผู้ยืมที่กองทรัสต์เป็นคู่สัญญา

- (10) ประเมินผลการปล่อยเช่าและการให้บริการในอดีต เพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและการให้บริการ และจัดทำสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการให้เหมาะสม และประเมินผลความถูกต้อง การติดตามเรียกเก็บรายได้ ค่าเช่า ค่าใช้จ่าย เพื่อบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญ หรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
 - (11) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
 - (12) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
6. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยถูกต้อง รวมทั้งสัญญาต่าง ๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญามีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมาย และมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
 7. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์และบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 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 ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่า ข้อมูลที่เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศสิ่งตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใดได้รับการตรวจสอบว่า มีความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นปัจจุบัน ไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งให้ทราบ หรือไม่มีข้อความที่อาจทำให้สับสนเกี่ยวกับการดำเนินงานหรือฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องแล้ว

9. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอ ก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่าง ๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รวมถึงกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง
10. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง หรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์
11. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี ภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 (สอง) ครั้ง ทั้งนี้ ประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้
 - (1) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
 - (2) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
 - (3) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือ

การคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

เงื่อนไขเพิ่มเติม

- ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
- ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน
- ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินทราบในการประชุมสามัญประจำปี

12. ในกรณีที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ การเบิกจ่ายดังกล่าวจะกระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวันและบัญชีเงินสด (Petty Cash) ภายใต้วงเงินที่ได้รับการอนุมัติจากทรัสต์ในการเบิกค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ที่ได้รับมอบอำนาจจากทรัสต์ในการลงนามแทนทรัสต์ตามที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์ โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายให้แก่ทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบรายการดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่ทรัสต์เห็นสมควร พร้อมทั้งจัดส่งใบแจ้งหนี้ (Invoice) ใบเสร็จรับเงิน (Receipt) และ/หรือ หลักฐานแสดงรายละเอียดซึ่งเกี่ยวกับรายการค่าใช้จ่ายดังกล่าวมายังทรัสต์ โดยทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์จะตรวจสอบพิจารณาและชำระเงินเข้าบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวันภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการนับแต่วันที่ทรัสต์ได้รับเอกสารหลักฐานดังกล่าวครบถ้วน
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เก็บรักษาเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเอกสารประกอบยืนยันการจ่ายเงินสดย่อยต่าง ๆ และต้นฉบับใบเสร็จรับเงินค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) ปี นับตั้งแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารกล่าวให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ครบถ้วน และพร้อมให้ทรัสต์ตรวจสอบ

ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์อาจร่วมกันพิจารณาปรับขยาย หรือลดวงเงินสำหรับบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวันและบัญชีเงินสด (Petty Cash) ข้างต้นได้ โดยพิจารณาถึงความเหมาะสมในการดำเนินงานของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์

13. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการจัดทำ และ/หรือ จัดส่งและรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องหรือตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ให้แก่ทรัสต์

- ติ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อมูลเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์
14. ในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์สูญหาย ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องดำเนินการใด ๆ เพื่อติดตามเอาคืนซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวให้กลับมาอยู่ในความครอบครองของกองทรัสต์ดั้งเดิม
 15. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ตรวจตราและดำเนินการใด ๆ ตามสมควรเพื่อให้สัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ เป็นไปตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้และสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ตามที่ประกาศ ทจ. 49/2555 หรือกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง
 16. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดเตรียมแผนเรื่องการกู้ยืมเงินให้แก่กองทรัสต์ ดังต่อไปนี้
 - (1) จัดเตรียมแผนเรื่องการกู้ยืมเงินระยะยาวเพื่อใช้ในการชำระหนี้เงินกู้เดิม (Refinancing) ก่อนที่หนี้เงินกู้ตามสัญญาเงินกู้ระยะยาวที่ยังมีผลใช้บังคับอยู่จะถึงกำหนดชำระอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ปี
 - (2) จัดเตรียมแผนการทบทวนวงเงินหมุนเวียนระยะสั้นเพื่อใช้ในการดำเนินการในกิจการ (Working Capital) ในตลาดเงิน เพื่อเปรียบเทียบกับเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้วงเงินหมุนเวียนระยะสั้นเพื่อใช้ในการดำเนินการในกิจการ (Working Capital) ที่ยังมีผลใช้บังคับอยู่

โดยการกู้ยืมเงินนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีการนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไปโดยให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 17. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับคุณสมบัติหรือลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามที่ได้รับคำร้องขอจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
 18. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปลี่ยนแปลง พื้นฟู และดัดแปลงทรัพย์สินหลัก ตามความจำเป็นและสมควรเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสัญญาจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยจะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบล่วงหน้า
 19. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องควบคุมและดูแลการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก และการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก รวมตลอดถึงการบริหารจัดการในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน การซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ตามที่จำเป็น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบล่วงหน้าในกรณีที่เป็นการซ่อมแซมใหญ่
 20. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการอื่นใดตามที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์ นอกจากทรัพย์สินหลักเป็นไปตามแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง

21. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการใด ๆ ร่วมกับทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์ได้มาซึ่งใบอนุญาต หนังสืออนุญาต หนังสือผ่อนผัน และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก
22. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่อำนวยความสะดวกให้กับทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในการตรวจตราทรัพย์สินหลัก ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ตามที่ทรัสต์ร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
23. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่อำนวยความสะดวกให้กับบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวในการสำรวจทรัพย์สินหลักเพื่อการประเมินค่า รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ตามบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
24. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใด ๆ ที่อยู่ในความครอบครองของผู้จัดการกองทรัสต์ อันเกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินหลัก และ/หรือ ได้ครอบครองไว้ในนามของกองทรัสต์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางการบัญชีที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบได้ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ และหากได้รับการร้องขอจากทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ ตามที่ได้รับการร้องขอให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น
25. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่แจ้งให้ทรัสต์ทราบภายในระยะเวลาอันสมควรถึงความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินหลัก รวมถึงอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ หรือเมื่อเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ที่จะทำให้มูลค่าของทรัพย์สินหลักลดลงอย่างมีนัยสำคัญ
26. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการอื่นใดตามที่กองทรัสต์จะพิจารณาเห็นว่าจำเป็นและสมควร เพื่อให้ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมในการจัดหาผลประโยชน์ หรือเป็นไปตามเจตนารมณ์ของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ทุกประการ รวมทั้งให้คำแนะนำเกี่ยวกับสภาวะตลาดในกรณีที่กองทรัสต์ประสงค์จะจำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินหลัก
27. นอกเหนือจากการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความ

รับผิดชอบของตนนอกเหนือจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 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 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการ สัญญาว่าจ้างกับผู้ให้บริการภายนอก และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก (ถ้ามี)

1.3.4. การให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) รับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) รับดำเนินการงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยความรอบคอบระมัดระวัง เพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ตลอดจนจัดทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องและไม่ขัดกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งควบคุมดูแล กำกับ และตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญานี้ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป โดยต้องดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 1 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้า

ไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด และการบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

- (1) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องต่าง ๆ เช่น ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ผู้ใช้บริการ ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น อนึ่ง ระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดขั้นต่ำตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
 - (2) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้และลดค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์
 - (3) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข ไม่ปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
 - (4) จัดให้มีระบบในการติดตาม ตรวจสอบ และประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบการควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบการควบคุมภายในได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างการสอบบัญชี และให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเป็นต้น
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมทำให้เกิดการทุจริตได้โดยง่าย
- (5) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือกระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะ

สามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้แก่ผู้เช่ารายเดียวโดยกองทรัสต์ได้รับค่าตอบแทนทั้งหมดหรือบางส่วนในรูปแบบแบ่งกำไร (Profit Sharing) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการคัดเลือกและติดตามตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้เช่ารายเดียวในลักษณะเดียวกับการมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ข้างต้นด้วย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้เช่ารายเดียวนี้อาจจะสามารถจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ได้ครบถ้วนตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า และไม่มีการรั่วไหลของรายได้ อันอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลตอบแทนอย่างเต็มที่ตามที่กองทรัสต์พึงได้รับ

- (6) ในกรณีที่ทรัสต์พบว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือกระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์อาจแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเป็นหนังสือถึงเหตุการณ์ดังกล่าวเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

2 การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ควบคุมดูแลและบริหารรายรับรายจ่ายของกองทรัสต์เพื่อให้ผลตอบแทนของกองทรัสต์เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ซึ่งมาตรการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีดังนี้

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

- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ และวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งจัดทำโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในแต่ละปี
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณา ทบทวน การกำหนดนโยบายค่าเช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้อัตราค่าเช่าเป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดการให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น รวมทั้งต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายดังกล่าว และต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อตกลงกับผู้เช่าเกี่ยวกับการคำนวณและการชำระค่าเช่า
- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเข้าไปตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารที่กองทรัสต์ลงทุน เพื่อประเมินความเหมาะสมของการซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนทดแทน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่สูญเปล่าและก่อให้เกิดประโยชน์แก่กองทรัสต์โดยแท้จริง
- (6) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนความจำเป็น และอยู่ภายใต้กรอบที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญานี้ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (7) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมิน ติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่าครบถ้วน
- (8) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่าง ๆ ให้ครบถ้วนถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด รวมทั้งต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว
- (9) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า
- (10) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือก ติดตาม ตรวจสอบ และประเมินระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการติดตามควบคุม และสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้

ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์อย่างน้อยในเรื่องดังต่อไปนี้

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

1.4 การบริหารจัดการ

บลจ.บัวหลวง มีจำนวน 11 ฝ่ายงาน ที่ปฏิบัติหน้าที่ในการสนับสนุนงานที่เกี่ยวข้องกับการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ มีขอบเขตและหน้าที่ความรับผิดชอบซึ่งสามารถสรุปได้ ดังนี้

1.) ฝ่ายงาน Real Estate and Infrastructure Investment

ฝ่ายงาน Real Estate and Infrastructure Investment มีหัวหน้าฝ่ายงาน คือ นายพรชิต พลอยกระจำจ 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) ซึ่งเป็นส่วนงานที่ทำหน้าที่หลักในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

2.) ฝ่ายงาน Compliance & Legal

ฝ่ายงาน Compliance & Legal มีหัวหน้าฝ่ายงาน คือ นายสุธีร์ คันธาวรวงสกุล รองกรรมการผู้จัดการ เป็นผู้ควบคุมดูแลการปฏิบัติงาน โดยทางฝ่ายงานมีหน้าที่ตรวจสอบการทำงานในหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และกำกับให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามแนวทางที่กำหนดตามหลักการ เช่น การจัดตั้งกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎระเบียบของสำนักงานก.ล.ต. รวมถึงงานที่เกี่ยวข้องด้านกฎหมายทั่วไป

3.) ฝ่ายงาน Operation & Trustee

ฝ่ายงาน Operation & Trustee มีหัวหน้าฝ่ายงาน คือ นายวินัย หิรัญย์ภิญโญภาส กรรมการผู้จัดการ เป็นผู้ควบคุมดูแลการปฏิบัติงาน โดยทางฝ่ายงานมีหน้าที่จัดทำและจัดเตรียมงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ และ/หรือ งานที่เกี่ยวข้องอื่น

4.) ฝ่ายงาน Product Management

ฝ่ายงาน Product Management มีหัวหน้าฝ่ายงาน คือ นางสาววิภาวรัตน์ เสรีจกิจ รองกรรมการผู้จัดการ เป็นผู้ควบคุมดูแลการปฏิบัติงาน โดยทางฝ่ายงานมีหน้าที่ร่วมวางแผน จัดเตรียม และดำเนินการงานโฆษณาประชาสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ เช่น งานประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส และงานโฆษณาประชาสัมพันธ์อื่นๆ เป็นต้น

5.) ฝ่ายงาน CEO Office

ฝ่ายงาน CEO Office แผนก Strategic Communications มีหัวหน้าฝ่ายงาน คือ นายครรชิต พิสุทธิชินวงศ์ รองกรรมการผู้จัดการ เป็นผู้ควบคุมดูแลการปฏิบัติงาน โดยทางฝ่ายงานมีหน้าที่จัดทำและจัดเตรียมงานที่เกี่ยวข้องกับงบการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์

6.) ฝ่ายงาน Risk Management

ฝ่ายงาน Risk Management มีหัวหน้าฝ่ายงาน คือ นายพีรยวงวิชย์ รองกรรมการผู้จัดการ เป็นผู้ควบคุมดูแลการปฏิบัติงาน โดยทางฝ่ายงานมีหน้าที่บริหารความเสี่ยงนำเสนอนโยบายการบริหารความเสี่ยงให้คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาและอนุมัตินำกรอบการบริหารความเสี่ยงไปใช้เป็นพื้นฐานและแนวทางในการประเมินและรายงานความเสี่ยง และถ่ายทอดให้ผู้บริหารและพนักงานได้รับทราบ

7.) ฝ่ายงาน Internal Audit

ฝ่ายงาน Internal Audit มีหัวหน้าฝ่ายงาน คือ นางสาวสิริมา ประภาพานิชย์ รองกรรมการผู้จัดการ เป็นผู้ควบคุมดูแลการปฏิบัติงาน โดยทางฝ่ายงานมีหน้าที่ตรวจสอบและประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานด้านต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์

8.) ฝ่ายงาน Enterprise Information Technology

ฝ่ายงาน Enterprise Information Technology มีหัวหน้าฝ่ายงาน คือ นายชาญสิทธิ์ สิริธนาโชติ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ เป็นผู้ควบคุมดูแลการปฏิบัติงาน โดยทางฝ่ายงานจะช่วยสนับสนุนระบบงานเทคโนโลยีสารสนเทศ ตลอดจนแก้ไขปัญหาที่เกิดจากเครื่องคอมพิวเตอร์ อุปกรณ์โปรแกรมและเครือข่าย

9.) ฝ่ายงาน Business Distribution

ฝ่ายงาน Business Distribution มีหัวหน้าฝ่ายงาน คือ นายวศิน วัฒนวรกิจกุล กรรมการผู้จัดการ เป็นผู้ควบคุมดูแลการปฏิบัติงาน โดยทางฝ่ายงานจะช่วยสนับสนุนด้านการตอบคำถาม และ/หรือ ให้ข้อมูลแก่ ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ผ่านระบบ Client Relationship Management

10.) ฝ่ายงาน Fund Management

ฝ่ายงาน Fund Management มีหัวหน้าฝ่ายงาน คือ นายสันติ ธนะนิรันดร์ รองกรรมการผู้จัดการ เป็นผู้ควบคุมดูแลการปฏิบัติงาน โดยทางฝ่ายงานจะช่วยสนับสนุนด้านการบริหารสภาพคล่องของกองทรัสต์

11.) ฝ่ายงาน HR Strategy & Service Support

ฝ่ายงาน HR Strategy & Service Support มีหัวหน้าฝ่ายงาน คือ นางอุบลรัตน์ บุษยะกนิษฐ์ รองกรรมการผู้จัดการ เป็นผู้ควบคุมดูแลการปฏิบัติงาน โดยทางฝ่ายงานจะช่วย ประสานงาน และดำเนินการบริหารด้านทรัพยากรบุคคล

1.5 หัวหน้าหน่วยงานกำกับดูแลการปฏิบัติงาน และหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

1.5.1 หัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงาน

- (1) นายสุธีร์ คันธารวงสกุล เป็นผู้รับผิดชอบสูงสุดในหน่วยงาน Compliance & Legal เพื่อทำหน้าที่กำกับดูแลการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของหน่วยงานทางการที่กำกับดูแลการประกอบธุรกิจของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีคุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงาน ดังนี้

ชื่อ - สกุล	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ การทำงานและ การฝึกอบรมที่เกี่ยวข้อง	หน้าที่ความรับผิดชอบ
นายสุธีร์ คันธารวงสกุล	นิติศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	<u>ประสบการณ์การทำงาน</u> Deputy Managing Director, Head of Compliance & Legal บลจ.บัวหลวง <u>การฝึกอบรมที่เกี่ยวข้อง</u> หลักสูตร Compliance Refresher Course	เป็นศูนย์กลางการกำกับดูแลการ ดำเนินธุรกิจให้เป็นไปตาม กฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ นโยบาย และข้อกำหนดของ หน่วยงานทางการที่เกี่ยวข้อง เช่น สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือหน่วยงานทางการอื่นที่เกี่ยวข้อง กับการดำเนินธุรกิจของบริษัท จัดการ

- (2) ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2555 ได้พิจารณาแล้วคุณสมบัติ วุฒิการศึกษา ประสบการณ์ และการอบรม ของนายสุธีร์ คันธารวงสกุล แล้ว เห็นว่าเหมาะสมจึงแต่งตั้งให้เป็นผู้รับผิดชอบสูงสุดในหน่วยงาน Compliance & Legal เพื่อทำหน้าที่กำกับดูแล การปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของหน่วยงานทางการที่กำกับดูแลการประกอบธุรกิจของผู้จัดการกองทรัสต์
- (3) หน่วยงาน Compliance & Legal ทำหน้าที่กำกับดูแลการปฏิบัติงาน เป็นหน่วยงานที่ขึ้นโดยตรงกับคณะกรรมการของบริษัท ดังนั้น ในการแต่งตั้ง ถอดถอน และโยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้าหน่วยงานนี้จึงต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท

1.5.2 หัวหน้างานตรวจสอบภายใน

- (1) นางสาวสิริมา ประภาพานิษฐ์ เป็นผู้รับผิดชอบสูงสุดในฝ่ายตรวจสอบภายใน ทำหน้าที่ตรวจสอบและประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานด้านต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีคุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายใน ดังนี้

ชื่อ - สกุล	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ การทำงานและ การฝึกอบรมที่เกี่ยวข้อง	หน้าที่ความรับผิดชอบ
นางสาวสิริมา ประภาพานิษฐ์	- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ - ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ - ปริญญาตรี นิติศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช	<u>ประสบการณ์ทำงาน</u> - Assistant Managing Director, บลจ.บัวหลวง - Head of Internal Audit บมจ.โตเกียวมารีประกันภัย (ประเทศไทย) <u>การฝึกอบรมที่เกี่ยวข้อง</u> - COSO Internal Control IT risk and IT Governance	ตรวจสอบและประเมินการปฏิบัติงานด้านต่างๆ อย่างเป็นอิสระ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบการควบคุมภายในด้านต่างๆ ดำเนินการอย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล พร้อมทั้งให้ข้อเสนอแนะเพื่อปรับปรุงแก้ไขให้การปฏิบัติงานมีความรัดกุมและเหมาะสม

- (2) ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2560 ได้พิจารณาคุณสมบัติ วุฒิการศึกษา ประสบการณ์ และการอบรมของ นางสาวสิริมา ประภาพานิษฐ์ เห็นว่าเหมาะสมจึงแต่งตั้งให้เป็นผู้รับผิดชอบสูงสุดในฝ่ายตรวจสอบภายใน เพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบและประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์
- (3) ฝ่ายตรวจสอบภายใน ทำหน้าที่ตรวจสอบการปฏิบัติงานด้านต่างๆ เป็นหน่วยงานอิสระที่ขึ้นตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ ดังนั้น ในการแต่งตั้ง ถอดถอน และโยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้าฝ่ายงานนี้ จึงต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบ

1.6 ค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ แบ่งเป็น 3 ส่วน ดังนี้

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ส่วนที่ 1 ค่าธรรมเนียมการบริหาร จัดการกองทรัสต์	ไม่เกิน 1.00% ต่อปีของ NAV	ไม่เกิน 0.50% ของ TAV แต่ไม่ต่ำกว่า 8 ล้านบาทต่อปี

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ส่วนที่ 2 ค่าธรรมเนียมการบริหาร อสังหาริมทรัพย์	ดูรายละเอียดในค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	
ส่วนที่ 3 ค่าธรรมเนียมการได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก	ไม่เกิน 5.00% ต่อปีของ NAV	ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่าทรัพย์สินหลัก ที่มีการได้มาหรือจำหน่ายไป

2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ	บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด		
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	2 กรกฎาคม 2535		
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	7,059,000,000 บาท		
ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานคร และอาคารสำนักงาน ในเขตภูมิภาค รวมทั้งให้บริการภายในอาคาร และการให้เช่าเฟอร์นิเจอร์		
ผู้ถือหุ้น	รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้		
	รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
	1. บริษัท ธนทะเลคอม จำกัด	40,079,998	56.78
	2. บริษัท ซีพี พร็อพเพอร์ตี้โฮลดิ้ง จำกัด	30,510,001	43.22
	3. นายวรวิทย์ เจริญนากุล	1	0.00
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	อาคารทู ทาวเวอร์ 1 เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310		
โทรศัพท์	02-858-1188		
โทรสาร	02-858-1480		
คณะกรรมการบริษัท	1. นายสุภชัย เจียรวนนท์ 2. นายขจร เจียรวนนท์ 3. นายณัฐวุฒิ อมรวิวัฒน์ 4. นางสาวนฤมล ธเนศสุนทร 5. นายชาติวุฒิ ตันจันทร์พงศ์ 6. นายเรืองเกียรติ เขาวรัตน์		

7. นายสมเกียรติ วิภูษณมั่งคละ
8. นายประเสริฐ เจียรกุล
9. นางสาวเนติมา เอื้อธรรมาภิมุข
10. นายสุนสรณ์ ใจดี

คณะกรรมการลงชื่อผูกพัน

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามของทูลุ พรอพเพอร์ติส ประกอบด้วย นายศุภชัย เจียรนวนนท์ หรือ นายขจร เจียรนวนนท์ หรือ นายณัฐวุฒิ อมรวิวัฒน์ หรือ นางสาวนฤมล ธเนศสุนทร หรือ นายชาติวุฒิ ตันจันทร์พงศ์ หรือ นายเรืองเกียรติ เชาวรัตน์ ลงลายมือชื่อร่วมกับ นายสมเกียรติ วิภูษณมั่งคละ หรือ นายประเสริฐ เจียรกุล หรือ นางสาวเนติมา เอื้อธรรมาภิมุข หรือ นายสุนสรณ์ ใจดี รวมเป็นสองคน และประทับตราสำคัญของบริษัท

2.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2.2.1. หน้าที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

1.1 จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์

1.2 ซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดี และพร้อมในการจัดหาประโยชน์ รวมถึงการตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

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

1.4 การดำเนินการด้านการตลาดโดยจัดให้มีแผนการโฆษณาที่จำเป็นสำหรับกองทรัสต์ ทั้งนี้ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติแล้ว

2.2.2. หน้าที่ในการเปิดเผยข้อมูล

เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการบริหารจัดการและการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์

2.2.3. หน้าที่ในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์

ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การบริหารจัดการกองทรัสต์ในเรื่องการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์โดยให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์

2.2.4. หน้าที่ในการให้ความร่วมมือกับผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์

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

2.2.5. หน้าที่ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการจัดให้มี ปฏิบัติตาม และปรับปรุงมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมทั้งเปิดเผยความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น ให้ถูกต้อง ครบถ้วนและตรงต่อความเป็นจริงให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ทราบ นอกจากนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่ดำเนินการใดๆ อันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2.2.6. การมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติหน้าที่และการกำกับดูแล (Outsourcing)

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

2.2.7. ระบบงานเกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการปฏิบัติตาม ปรับปรุง และเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับระบบงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และเป็นไปเพื่อผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

2.3 ค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยแบ่งเป็น 3 ส่วน ดังนี้

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ส่วนที่ 1 ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน	ไม่เกิน 3.00% ต่อปีของ NAV	ไม่เกิน 3.00% ของรายได้จากการดำเนินงานสำหรับแต่ละโครงการ
ส่วนที่ 2 ค่าธรรมเนียมพิเศษ		ไม่เกิน 10.00% ของกำไรขั้นต้นจากอสังหาริมทรัพย์หลังปรับปรุง สำหรับแต่ละโครงการ
ส่วนที่ 3 ค่าธรรมเนียมการบริการการทำสัญญา		ไม่เกิน 3 เดือนของรายได้ค่าเช่าพื้นที่และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ สำหรับการเข้าทำสัญญาใหม่หรือการต่ออายุ

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
		สัญญาเดิมเพื่อการเช่าหรือการ ให้บริการพื้นที่ รวมถึงการนำทรัพย์สิน ของกองทรัสต์จัดหาประโยชน์ สำหรับ กำหนดระยะเวลาตามสัญญา 3 ปี และแปรผันตามระยะเวลาของสัญญา

3 ทรัสต์

3.1 ข้อมูลทั่วไป

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

3.2 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง ดังต่อไปนี้

- 1) ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และในการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาต้องเป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้หากการแก้ไขไม่เป็นไปตามที่กล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม หากเป็นในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ และตาม พ.ร.บ. ทรัสต์มีการแก้ไขเพิ่มเติมในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่ง พ.ร.บ. ทรัสต์

- 2) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่ เว้นแต่เป็นกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้และทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ในสัญญา และ พ.ร.บ. ทรัสต์ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
- 3) ดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้ที่ได้รับมอบหมาย (ถ้ามี) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม และการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ หรือผู้รับมอบหมายรายใหม่ (ถ้ามี)
- 4) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 5) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

3.3 ค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นทรัสต์ และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินโดยได้รับค่าธรรมเนียมในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม โดยมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำที่ 4 ล้านบาทต่อปี

4 ชื่อ ที่อยู่ และโทรศัพท์ของนายทะเบียนหลักทรัพย์ ผู้สอบบัญชี และผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

4.1 นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

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

4.2 ผู้สอบบัญชี

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

4.3 บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

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

ส่วนที่ 9 ปัจจัยความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

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

2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

- 1) 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

ส่วนที่ 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 และมติทั้งปวงจะชี้ขาดตามเสียงข้างมากโดยจะมีการส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมวาระการประชุมให้คณะกรรมการพิจารณาก่อนการประชุม 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 ทั้งนี้กรณีที่ประธานไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ ให้กรรมการที่เข้าประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุมในครั้งนั้นแทน

3. ในการประชุมต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการจึงจะครบองค์ประชุม การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด ทั้งนี้ กรรมการที่มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในเรื่องใด จะต้องไม่เข้าร่วมในการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องนั้นๆ พร้อมทั้งบันทึกในรายงานการประชุมเกี่ยวกับความมีส่วนได้เสีย หรือความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้นๆ ว่ามีความเกี่ยวข้องอย่างไร

4. จัดทำบันทึกรายงานการประชุม และเก็บเอกสารเกี่ยวกับการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วน และสามารถตรวจสอบได้ และจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากที่ประชุมเพื่อเป็นหลักฐานต่อไป

3.2 ธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์

ตามที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ได้มีมติอนุมัติให้ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง ออฟฟิศ (“กองทรัสต์”) เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ของโครงการบางกอก บิสซิเนส เซ็นเตอร์ (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1”) โดยมีแหล่งเงินทุนจากการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 และกู้ยืมเงินสถาบันการเงิน และ/หรือ การออกหุ้นกู้ เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2564 นั้น ภายหลังจากที่สภาวะตลาดทุนทั้งในประเทศและต่างประเทศมีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ โดยอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลมีการปรับตัวสูงขึ้นตั้งแต่ต้นปี 2565 ส่งผลให้อัตราผลตอบแทนที่นักลงทุนคาดหวังในปัจจุบันอาจเปลี่ยนแปลงไปจากช่วงที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ประกอบกับสภาวะตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ยังอยู่ระหว่างการฟื้นตัวจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ จึงได้พิจารณาเลื่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ออกไปจนกว่าสภาวะตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าจะอยู่ในภาวะที่เหมาะสมและประมาณการอัตราผลตอบแทนภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมจะสอดคล้องกับอัตราผลตอบแทนที่นักลงทุนคาดหวัง

4. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บลจ.บัวหลวงในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีระบบป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกี่ยวกับการเก็บรักษาข้อมูลภายใน ดังต่อไปนี้

1. ห้ามเปิดเผยข้อมูลความลับต่อบุคคลภายนอก หรือต่อพนักงานของบริษัทที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้อง และต้องไม่นำข้อมูลที่ได้มาใช้ นอกเหนือจากการปฏิบัติหน้าที่ปกติ หรือไปใช้อย่างไม่เหมาะสม

2. จัดระบบเก็บรักษาเอกสารที่เป็นความลับด้วยความระมัดระวัง

3. ระมัดระวังการสนทนา หรือหาหรือเกี่ยวกับข้อมูลภายในที่เป็นความลับกับบุคคลภายนอกส่วนงาน 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 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- จัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้คณะกรรมการบริหารบริษัท และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีข้อมูลประกอบการตัดสินใจในการอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว
- ดำเนินการให้บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เสนอขายไม่มีส่วนร่วมในการอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

2.2 การลงทุนในทรัพย์สินที่บุคคลทั่วไปที่มีผู้ใช้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นเจ้าของ

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

5.2 การจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจะพิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยมีกระบวนการ ดังต่อไปนี้

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

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 โดยมีฝ่ายกำกับกำกับการปฏิบัติงานร่วมตรวจสอบคุณสมบัติของผู้สมัครด้วย

ทั้งนี้ บุคลากรที่ได้รับการคัดเลือกในแต่ละตำแหน่งงาน จะมีข้อจำกัดมิให้ทำหน้าที่ในตำแหน่งงานอื่นที่อาจขัดแย้งต่อการปฏิบัติหน้าที่ในตำแหน่งงานหลักที่ได้รับมอบหมาย

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

7. การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

รายละเอียด		การดำเนินการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์
1	การรับ - ส่งมอบทรัสต์สินและสัญญาต่าง ๆ	- นำส่งเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ / สิทธิในทรัสต์สิน รวมทั้งสัญญาและเอกสารสำคัญต่าง ๆ ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ - เข้าตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าลงทุนพร้อมกับผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์	- ตรวจสอบรายละเอียดทรัสต์สินและสัญญาต่าง ๆ ที่ได้รับจากเจ้าของทรัสต์สิน ผู้บริหารอสังหาฯ และหน่วยงานอื่นๆที่เกี่ยวข้อง เช่น ที่ปรึกษา กฎหมาย ผู้ประเมินราคา เป็นต้น

รายละเอียด	การดำเนินการของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์
	- จัดทำรายงานบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ให้ถูกต้องและครบถ้วน และส่งสำเนารายงานดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์	- จัดทำสำเนาหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินและสัญญาต่าง ๆ เก็บไว้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ 1 ชุด เพื่อใช้อ้างอิงและประกอบการปฏิบัติงาน และจัดทำหนังสือนำเสนอเอกสารสำคัญนำเสนอให้ทรัสต์เพื่อเก็บรักษาต่อไป - เข้าตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าลงทุนพร้อมกับ ทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาฯ และตรวจสอบรายงานบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์
2	การจัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์โดยครบถ้วนถูกต้อง - กองทรัสต์กำหนดนโยบายให้ผู้เช่าชำระเงินค่าเช่าเข้าบัญชีเงินฝากของกองทรัสต์โดยตรง อย่างไรก็ตาม กรณีที่ผู้เช่าชำระเงินเข้าบัญชีผู้บริหารอสังหาฯ ผู้บริหารอสังหาฯจะนำเงินค่าเช่าเข้าบัญชีของกองทรัสต์ - ทุกสิ้นเดือนผู้บริหารอสังหาฯ จัดทำสรุปข้อมูลการเรียกเก็บรายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่า เงินสดค่าเช่ารับในเดือนนั้นๆ และลูกหนี้ที่ค้างชำระค่าเช่า นำส่งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ตรวจสอบ	- ทุกสิ้นเดือนตรวจสอบความถูกต้องของจำนวนเงินรายได้ที่โอนเข้าบัญชีเปรียบเทียบกับรายงานและเอกสารประกอบต่างๆ ที่ได้รับจากผู้บริหารอสังหาฯ - กรณีจำนวนเงินถูกต้อง จัดเก็บข้อมูล และเอกสารประกอบต่างๆ พร้อมจัดทำงบการเงิน และจัดทำรายงานเสนอต่อทรัสต์ - กรณีจำนวนเงินไม่ถูกต้อง แจ้งให้ผู้บริหารอสังหาฯชี้แจงเหตุผล และแก้ไขให้ถูกต้อง
3	การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ - ผู้บริหารอสังหาฯ จัดทำงบประมาณและเสนอแผนการดำเนินงานประจำปีให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อพิจารณากำหนดงบประมาณล่วงหน้าก่อนสิ้นรอบบัญชีในแต่ละปี - กรณีมีการกำหนดงบประมาณ ส่งเอกสารขอเบิกค่าใช้จ่าย พร้อมหลักฐานประกอบการเบิกจ่ายมายังผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อตรวจสอบและพิจารณาการเบิกจ่าย	- ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแผนการจัดทำงบประมาณร่วมกับผู้บริหารอสังหาฯ และนำเสนอคณะกรรมการ REITCOM เพื่อพิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปี - กรณีมีการกำหนดงบประมาณ หากค่าใช้จ่ายดังกล่าวอยู่ในงบประมาณที่ได้รับอนุมัติ ตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารประกอบการ

รายละเอียด	การดำเนินการของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์
	- กรณีไม่มีการกำหนดงบประมาณ หรือกับ ผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งแจ้งเหตุผลความจำเป็นในการเบิกจ่าย เพื่อกำหนดวงเงินค่าใช้จ่ายที่จะต้องขออนุมัติ หากได้รับอนุมัติ ผู้บริหาร อสังหาฯ ต้องแจ้งข้อมูลมายังผู้จัดการ กองทรัสต์ เช่น 1) รายละเอียดทรัพย์สิน 2) วงเงินที่ขออนุมัติ 3) เลขที่หนังสืออนุมัติ 4) อื่น ๆ ตามแต่กรณี - กรณีเป็นเรื่องเร่งด่วนที่จะต้องขออนุมัติ ผู้บริหารอสังหาฯจะโทรศัพท์ / email มาแจ้งขอ อนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน	เบิกจ่าย และแจ้งผลการตรวจสอบให้ทรัสต์ พิจารณาดำเนินการส่งจ่ายเงินเข้าบัญชีผู้เกี่ยวข้อง - กรณีไม่มีการกำหนดงบประมาณ หรือ หาก ค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่อยู่ในงบประมาณที่ได้รับ อนุมัติ หรือเกินกว่างบประมาณที่ได้รับอนุมัติ ผู้จัดการกองทรัสต์แจ้งผู้บริหารอสังหาฯให้ชี้แจงถึง ความจำเป็นและเหมาะสมของค่าใช้จ่ายดังกล่าว และขอเอกสารเพิ่มเติม ทั้งนี้ หากมีความเห็นว่า ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ ก็จะ อนุมัติการส่งจ่าย หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่เห็น ควรให้จ่ายเงิน แจ้งผู้บริหารอสังหาฯ คืนเอกสาร ชุดดังกล่าวกลับไป - จัดทำบันทึกรายการ และ งบการเงิน เสนอ ต่อทรัสต์
4 การดูแลและ ซ่อมบำรุงรักษา ทรัพย์สินของ กองทรัสต์อย่าง เพียงพอและ เหมาะสม	- ตรวจสอบด้วยสายตาว่า ทรัพย์สินหลักอยู่ใน สภาพพร้อมจัดหาผลประโยชน์ หากพบ ทรัพย์สินชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่ง กระทบต่อการจัดหารายได้ของกองทรัสต์ ผู้ บริหารอสังหาฯ จะทำการจดบันทึก ถ่ายภาพ ประกอบตามสภาพทางกายภาพที่เห็น และ ดำเนินการซ่อมแซม พร้อมแจ้งให้ผู้จัดการ กองทรัสต์ทราบ - กรณีผู้เช่าแจ้งความประสงค์ขอซ่อมแซม ทรัพย์สินในภาพรวม ผู้บริหารอสังหาฯ จะ พิจารณาความเหมาะสมและความจำเป็นของ รายการซ่อมแซมดังกล่าวโดยคำนึงถึงการ	- กรณีที่ผู้บริหารอสังหาฯ ขออนุมัติค่าใช้จ่ายใน การซ่อมแซม ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาความ เหมาะสมของการดำเนินการดังกล่าว - หากเห็นว่ามีความเหมาะสมในการทำรายการ ผู้จัดการกองทรัสต์ พิจารณาถึงความเหมาะสมใน การจัดจ้างผู้ซ่อมบำรุงทรัพย์สินที่ชำรุดบกพร่อง อย่างมีนัยสำคัญ ให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานและ รายงานผลความคืบหน้าให้ทรัสต์ทราบ

รายละเอียด	การดำเนินการของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์
	รักษาความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่าด้วย พร้อม แจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ - กรณีผู้เช่าไม่ประสงค์ต่อสัญญาเช่า ผู้บริหาร อสังหาฯ จะรับคืนทรัพย์สินจากผู้เช่า และให้ผู้ เช่าซ่อมแซมปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินให้อยู่ ในสภาพพร้อมใช้เช่นเดียวกับตอนเริ่มสัญญา เช่า	
5 การจัดให้มีการ ประเมิน / ทบทวนราคา ทรัพย์สิน ประจำปี	- จัดส่งข้อมูลที่เป็นสำหรับการประเมิน / ทบทวนราคาทรัพย์สินประจำปีให้ผู้จัดการ กองทรัสต์ - อำนวยความสะดวกในการตรวจประเมิน ทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ	- รวบรวมรายการทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ที่ จะครบรอบประเมินในรอบปีปัจจุบัน - คัดเลือกและแต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระ ตาม เกณฑ์การคัดเลือกผู้รับมอบหมายงาน พร้อมแจ้ง ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบเพื่อจัดเตรียมเอกสาร ประกอบการประเมิน - ตรวจสอบสมมติฐานและความถูกต้องในการ ประเมินราคาทรัพย์สิน พร้อมนำส่งรายละเอียด การประเมินให้กับ ทรัสต์ และกลต. - สรุปราคาประเมินเพื่อเผยแพร่ในเว็บไซต์ตลาด หลักทรัพย์ฯ
6 การตรวจตรา ทรัพย์สิน ประจำปี	- เข้าตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ของ กองทรัสต์ร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ - อำนวยความสะดวก และจัดเตรียมข้อมูล ต่างๆ ที่จำเป็นให้แก่ ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์	- รวบรวมรายการทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ครบ กำหนดการเข้าตรวจสภาพประจำปี - ประสานงานกับทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาฯ เพื่อ ทำตารางนัดหมายวันที่เข้าทำการตรวจตราสภาพ อสังหาริมทรัพย์ - เข้าทำการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ของ กองทรัสต์ว่ามีอยู่จริงและมีสภาพที่พร้อมจัดหา ผลประโยชน์ได้

รายละเอียด		การดำเนินการของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์
			- จัดทำรายงานบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ให้ถูกต้องตามความเป็นจริง ให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่เข้าตรวจตราทรัพย์สิน - นำส่งสำเนารายงานบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ให้ทรัสต์ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ทำการงานดังกล่าวแล้วเสร็จ
7	การตรวจสอบ สำเนากรรมธรรม์ ประกันภัย	- กรณีกรรมธรรม์ใดครอบคลุมกำหนดระยะเวลาการประกันภัย ผู้บริหารอสังหาฯแจ้งผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อดำเนินการต่ออายุกรรมธรรม์ประกันภัยทรัพย์สินของกองทรัสต์	- พิจารณาความเพียงพอและเหมาะสมของเงื่อนไขกรรมธรรม์ที่จะต่ออายุ - ตรวจสอบผู้รับประกันผลประโยชน์ ในกรรมธรรม์ประกันภัยให้เป็นไปตามเกณฑ์ - ตรวจสอบประเภทการประกันภัยและวงเงินประกันภัยในแต่ละประเภทของ Property Damage ทั้งนี้วงเงินในการทำประกันภัยต้องไม่ต่ำกว่า Replacement Cost

8. ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ แบ่งเป็น 3 ส่วน ดังนี้

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

9. การเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้น

1. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ พร้อมกับหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ประกาศกำหนด

2. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำและจัดส่งงบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยให้เป็นไปตามรายละเอียดรายการและระยะเวลา ดังต่อไปนี้

- (1) งบการเงินรายไตรมาสที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานแล้ว ให้ส่งต่อตลาดหลักทรัพย์ ภายใน 45 วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส
- (2) งบการเงินประจำรอบปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้ว ให้ส่งต่อตลาดหลักทรัพย์ ภายใน 2 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี ทั้งนี้ ยกเว้นกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ เลือกที่จะส่งงบการเงินรายไตรมาส ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ให้ระยะเวลาในการจัดส่งงบการเงินประจำรอบปีบัญชีขยายเป็น 3 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี
- (3) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีให้ส่งต่อตลาดหลักทรัพย์ ภายใน 3 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี
- (4) รายงานประจำปีและหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี ให้ส่งต่อตลาดหลักทรัพย์ ไม่ช้ากว่าวันที่ส่งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ไม่เกิน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี
- (5) ทั้งนี้ ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่สภาวิชาชีพบัญชีกำหนดสำหรับการทำธุรกรรมในแต่ละลักษณะ

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

10. การจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

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

(1) เมื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

(2) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

(3) ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิผู้จัดการกองทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

11. ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์สำหรับสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee) เป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,340,000 บาท และค่าบริการอื่น (Out-of-pocket Expense) จำนวน 23,500 บาท

ส่วนที่ 11 การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

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

ส่วนที่ 12 การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

1. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง
โยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไว้ ดังต่อไปนี้

- 1) การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเป็น
ธุรกรรมที่มีรายการเข้าลักษณะดังนี้
 - 1.1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 1.2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - 1.3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - 1.4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - 1.5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- 2) การอนุมัติธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่าน
การดำเนินการตามขั้นตอนดังนี้
 - 2.1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - 2.2) ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ
กองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องนำเสนอเรื่องดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริหารบริษัท เพื่อ
พิจารณาอนุมัติในลำดับถัดไป
 - 2.3) ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
ของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อย
กว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- 3) ในกรณีที่ธุรกรรมนั้นเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มา
หรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่
เกี่ยวเนื่องกับโครงการนั้นด้วย
- 4) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
และทรัสต์มีดังต่อไปนี้
 - 4.1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็น
ของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมที่เป็นไปตามข้อ 1) พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
 - 4.2) ทรัสต์ต้องเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไป
ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น

หน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วย

- 5) ในกรณีที่ได้มีการแสดงข้อมูลสำหรับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน การทำธุรกรรมดังกล่าวไม่ต้องได้รับการอนุมัติตามข้อ 2) และไม่ต้องผ่านกระบวนการขอความเห็นชอบตามข้อ 4)

2. รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

2.1 รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์

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

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ทรัสต์ในนามของกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บลจ.บัวหลวง เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
เหตุผลและความจำเป็นของรายการ	1) บลจ.บัวหลวง เป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์และเป็นผู้ยื่นขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนครั้งแรก 2) บลจ.บัวหลวง เป็นบริษัทผู้ประกอบธุรกิจจัดการหลักทรัพย์ และเป็นบริษัทย่อยของ บมจ.ธนาคารกรุงเทพ บลจ.บัวหลวง มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทุนรวมประเภทอื่น และมีประสบการณ์ในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งมีบุคลากรที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจ ซึ่งจะช่วยให้สามารถสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของ บลจ.บัวหลวงในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้เป็นอย่างดี 3) กรรมการ ผู้บริหาร และบุคลากรของบลจ.บัวหลวงเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ และมีความรู้ความเข้าใจในธุรกิจตลาดทุนและการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างดี บลจ.บัวหลวงจึงมีความเหมาะสมที่จะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์
ความสมเหตุสมผลของรายการ	1) บลจ.บัวหลวง จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งแบ่งออกเป็น 3 ส่วน ส่วนที่ 1: ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทรัสต์ ไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (TAV) ต่อปี แต่ไม่ต่ำกว่า 8 ล้านบาทต่อปี

ส่วนที่ 2: ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วย

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

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

- 2) บลจ.บัวหลวง ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่เกินอัตราที่ระบุ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ จะกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์แต่ละรายและแต่ละโครงการตามความเหมาะสม และ บลจ. บัวหลวง มีระบบการควบคุมและปฏิบัติงานที่ดี และผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็น ผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เรียกเก็บ และรับผิดชอบ ปฏิบัติหน้าที่หรือหาผู้ปฏิบัติหน้าที่แทนในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่บางประการหรือทั้งหมดได้ นอกจากนี้ โดยโครงสร้าง ของค่าธรรมเนียมนั้นเป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งเทียบเคียงได้กับ ค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น

2.2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์

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

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

2.3 นโยบายในการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไว้ ดังต่อไปนี้

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

- 2.1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
- 2.2) ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- 2.3) ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- 3) ในกรณีที่ธุรกรรมนั้นเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย
- 4) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีดังต่อไปนี้
 - 4.1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมที่เป็นไปตามข้อ 1) พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
 - 4.2) ทรัสต์ต้องเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย
- 5) ในกรณีที่ได้มีการแสดงข้อมูลสำหรับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน การทำธุรกรรมดังกล่าวไม่ต้องได้รับการอนุมัติตามข้อ 2) และไม่ต้องผ่านกระบวนการขอความเห็นชอบตามข้อ 4)

3. รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

3.1 รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์

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

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	บลจ.กรุงไทย ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์
เหตุผลและความจำเป็นของรายการ	1) บลจ.กรุงไทย เป็นบริษัทผู้ประกอบธุรกิจจัดการหลักทรัพย์ บริษัทย่อยของ บมจ. ธนาคารกรุงไทย ซึ่งมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการกองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐาน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทุนรวมประเภทอื่น ดังนั้น บลจ.กรุงไทย จึงมีบุคลากรที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจ ซึ่งจะช่วยให้สามารถการดำเนินธุรกิจในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ ได้เป็นอย่างดี 2) กรรมการ ผู้บริหาร และบุคลากรของ บลจ.กรุงไทย เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ และมีความรู้ความเข้าใจในธุรกิจตลาดทุนและการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เป็นอย่างดี บลจ.กรุงไทย จึงมีความเหมาะสมที่จะเป็นทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์
ความสมเหตุสมผลของรายการ	1) ทรัสต์เป็นผู้ดูแลการจ่ายค่าธรรมเนียมการให้บริการต่างๆ ของกองทรัสต์ ตามอัตราและเงื่อนไขที่ได้รับความเห็นชอบแล้วจากผู้จัดการกองทรัสต์ และไม่เกินอัตราที่ได้เปิดเผยไว้แล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน 2) ทรัสต์มีระบบการควบคุมกำกับดูแลที่ดี และเป็นไปตามที่เกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต.กำหนด 3) อัตราค่าธรรมเนียมของทรัสต์เป็นไปตามเงื่อนไขการค้ำปคติ และเทียบเคียงได้อัตราค่าธรรมเนียมทรัสต์ของกองทรัสต์อื่นในตลาดที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน

3.2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์

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

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

3.3 นโยบายในการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคตจะมีการดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) มีการเปิดเผยข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลของธุรกรรมที่จะเข้าทำและข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- 2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผลเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 14 วัน
- 3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาคัดค้านที่ชัดเจน โดยเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวให้การคัดค้านกระทำการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 3) ข้างต้น ในจำนวนที่เกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะไม่กระทำหรือไม่ยินยอมให้มีธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ดังกล่าวข้างต้น

ในกรณีที่ได้มีการแสดงข้อมูลสำหรับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ไว้อย่างชัดเจนแล้วในเอกสารนี้ การทำธุรกรรมดังกล่าวถือว่ามีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์หรือผู้ลงทุนก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ของกองทรัสต์แล้ว

ส่วนที่ 13 ข้อพิพาททางกฎหมาย

-ไม่มี-

ส่วนที่ 14 ข้อมูลสำคัญอื่น

ตามที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 และ โครงการทูล ทาวเวอร์ 2 ตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารของโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 สัญญาเช่าที่ดินและอาคารของโครงการทูล ทาวเวอร์ 2 สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์และงานระบบของโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์และงานระบบของโครงการทูล ทาวเวอร์ 2 จำนวน 4 ฉบับลงวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 ซึ่งระบุให้ บริษัท ทูล พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ในฐานะเจ้าของสังหาริมทรัพย์เดิม ดูแลและรับผิดชอบซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่ซื้อขายครั้งใหญ่ (Major Renovation) ซึ่งจะมีกำหนดภายในระยะเวลา 5 ปีแรก นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร ตามแผนการดำเนินงานที่ได้ตกลงไว้แล้วกับกองทรัสต์นั้น

ในปี 2565 ที่ผ่านมา สถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ได้เริ่มคลี่คลายลง ส่งผลให้แผนการดำเนินงานซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่ซื้อขายครั้งใหญ่ สามารถเข้าดำเนินการได้ตามแผนที่กำหนด ซึ่งสามารถสรุปความคืบหน้า ณ สิ้นปี 2565 ได้ ดังนี้

- แผนการเปลี่ยนระบบขับเคลื่อนและควบคุม (Control) ของระบบลิฟท์ จำนวน 15 ชุด รวมถึงการตกแต่งห้องลิฟท์โดยสาร ของโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 ซึ่งปัจจุบันได้ดำเนินการเสร็จสิ้นแล้ว
- แผนการเปลี่ยนเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง (Generator) ของโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 จำนวน 1 เครื่อง ขนาดพิกัด 330 KVA ซึ่งปัจจุบันได้ดำเนินการเสร็จสิ้นแล้ว
- แผนการเปลี่ยนเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง (Generator) ของโครงการทูล ทาวเวอร์ 2 จำนวน 1 เครื่อง ขนาดพิกัด 1,250 KVA ซึ่งจากเข้าตรวจสอบข้อมูลร่วมกับทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ พบว่าเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง ขนาดพิกัด 1,250 KVA มีขนาดพิกัดที่มากกว่าความต้องการโหลดภายในอาคาร ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม รวมถึงค่าใช้จ่ายในการเปลี่ยนทดแทนเมื่อครบอายุการใช้งานในอนาคต ที่เพิ่มสูงขึ้นโดยไม่จำเป็น จึงได้มีการดำเนินการเปลี่ยน เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง เป็นขนาดพิกัด 825 KVA ซึ่งปัจจุบันได้ดำเนินการเสร็จสิ้นแล้ว
- แผนการซีลกระจกอาคาร โครงการทูล ทาวเวอร์ 2 อาคาร 1 ซึ่งปัจจุบันได้ดำเนินการเสร็จสิ้นแล้ว
- แผนการเปลี่ยนระบบเครื่องปรับอากาศเดิมที่เป็นระบบระบายความร้อนด้วยน้ำ (Water-Cooled Package) ของโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 ให้เป็นระบบปรับอากาศที่สามารถปรับปริมาณการทำความเย็นตามภาวะโหลดที่มีอยู่ (Variable Refrigerant Volume ("VRV")) ซึ่งทาง บริษัท ทูล พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ได้เริ่มดำเนินการเปลี่ยน ตั้งแต่ ปี 2561 โดยปัจจุบันได้ดำเนินการเสร็จสิ้นไปแล้ว ประมาณร้อยละ 83 ของปริมาณงานทั้งหมด โดยคาดว่าจะสามารถดำเนินการได้แล้วเสร็จภายใน ปี 2566

- แผนการเปลี่ยนหม้อแปลงไฟฟ้า โครงการทูล ทาวเวอร์ 2 ปัจจุบันได้ดำเนินการเสร็จสิ้นไปแล้ว ประมาณร้อยละ 70 ของปริมาณงานทั้งหมด โดยคาดว่าจะสามารถดำเนินการได้แล้วเสร็จภายใน ปี 2566
- แผนการปรับปรุงเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพระบบน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ ของโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 และโครงการเปลี่ยนระบบน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Fire Pump) ของโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 ปัจจุบันได้ดำเนินการเสร็จสิ้นไปแล้ว ประมาณร้อยละ 40 ของปริมาณงานทั้งหมด โดยคาดว่าจะสามารถดำเนินการได้แล้วเสร็จภายใน ปี 2566
- แผนการปรับปรุงเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพระบบน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ ของโครงการทูล ทาวเวอร์ 2 ปัจจุบันได้ดำเนินการเสร็จสิ้นไปแล้ว ประมาณร้อยละ 50 ของปริมาณงานทั้งหมด โดยคาดว่าจะสามารถดำเนินการได้แล้วเสร็จภายใน ปี 2566

ทั้งนี้ เนื่องจากในช่วงระหว่างปี 2563 - ปี 2564 ได้มีสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ส่งผลให้ผู้รับเหมาไม่สามารถเข้าดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานที่ได้วางไว้ ประกอบกับแผนงานต้องถูกเลื่อนออกไปจากแผนการดำเนินงานเดิม บริษัท ทูล พรอพเพอร์ตีส จำกัด ในฐานะเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม จึงไม่สามารถดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่ซื้อขายครั้งใหญ่ (Major Renovation) ทั้งหมดให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร แต่ถึงอย่างไรก็ตาม บริษัท ทูล พรอพเพอร์ตีส จำกัด ได้ดำเนินการต่ออายุสัญญาแต่งตั้งผู้รักษาสินทรัพย์ (Escrow Agreement) และ ผู้รักษาสินทรัพย์ (Escrow Agent) ออกไปเป็นที่เรียบร้อยแล้ว เพื่อให้กองทรัสต์มั่นใจได้ว่า บริษัท ทูล พรอพเพอร์ตีส จำกัด จะดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่ซื้อขายครั้งใหญ่ ให้แล้วเสร็จตามที่ระบุไว้ในสัญญา

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

ส่วนที่ 15 ความรับผิดชอบต่อสังคม

1. นโยบายภาพรวม

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

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

โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดนโยบายการต่อต้านการคอร์รัปชันของบริษัทจัดการเพิ่มเติมได้ที่

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 เป็นหน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบดูแลการปฏิบัติงานของหน่วยงานต่าง ๆ ให้เป็นไปตามนโยบายนี้ โดยได้รับมอบหมายให้ มีอำนาจหน้าที่ในการออกระเบียบและกำหนดวิธีปฏิบัติงาน รวมถึงแก้ไขเพิ่มเติมรายละเอียดต่าง ๆ เพื่อให้มีความเหมาะสมต่อการปฏิบัติงานเพื่อให้บรรลุหลักการที่ให้ไว้

บทลงโทษ

หากผู้บริหาร พนักงาน พนักงานทดลองงาน ลูกจ้างประจำ ลูกจ้างชั่วคราว ที่จะต้องปฏิบัติตามนโยบายนี้แล้วไม่กระทำตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะถือว่าการฝ่าฝืนข้อบังคับหรือคำสั่งอันชอบด้วยกฎหมายของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะลงโทษอย่างหนึ่งอย่างใดหรือหลายอย่าง และมีต้องเรียงลำดับ ดังต่อไปนี้

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

3. การสร้างความเชื่อมั่นและการป้องกันการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญกับเรื่องความปลอดภัยและสุขภาพอนามัยของผู้ใช้อาคาร รวมถึงความรับผิดชอบต่อส่วนรวม โดยมีมาตรการการคัดกรองที่จุดเข้า-ออกของอาคารอย่างเคร่งครัด มีการติดตั้งกล้องตรวจวัดอุณหภูมิเพื่อเป็นการป้องกันการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส รวมทั้งติดตั้งพรมฆ่าเชื้อพร้อมพรมดักฝุ่น และเจลล้างมือแอลกอฮอล์บริเวณภายในอาคาร เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้เช่า รวมถึงผู้มาติดต่อภายในอาคาร

4. การอนุรักษ์พลังงาน

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความสำคัญกับการอนุรักษ์และประหยัดพลังงาน โดยประสานกับทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้มีการติดตามวิเคราะห์สรุปผลการใช้พลังงาน เพื่อเป็นฐานข้อมูลที่ทำให้ทราบถึงการใช้พลังงานของกองทรัสต์ เพื่อที่จะนำไปสามารถวางแผนการใช้พลังงานได้ต่อไป รวมทั้งรณรงค์โครงการประหยัดน้ำภายในโครงการผ่านสื่อต่าง ๆ เป็นระยะ ในส่วนของการดูแลรักษาสีแวดล้อมนั้น กองทรัสต์ยังได้ดำเนินการติดตั้งเครื่องกักน้ำแบบ 6 ใบพัดจำนวน 2 ชุด บริเวณคลองยายชุน หน้าโครงการทิวทาวเวอร์ 1 เพื่อช่วยเพิ่มปริมาณออกซิเจนและปรับสภาพน้ำ ซึ่งจะช่วยให้สภาพแวดล้อมในบริเวณดังกล่าวดีขึ้น นอกจากนี้ ยังได้เริ่มดำเนินการเปลี่ยนชุดแสงสว่างจากหลอดฟลูออเรสเซนต์เป็นหลอดไฟ LED และมีการเปลี่ยนระบบเครื่องปรับอากาศเดิมของโครงการทิว ทาวเวอร์ 1 ไปเป็นระบบปรับอากาศที่สามารถปรับปริมาณการทำความเย็นตามภาวะโหลดที่มีอยู่ (Variable Refrigerant Volume ("VRV")) เพื่อช่วยประหยัดพลังงานภายในอาคารที่กองทรัสต์เช่าลงทุน

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อมั่นว่าการทำดีผ่านกิจกรรมที่กล่าวมาทั้งหมดนี้จะเป็นพลังสำคัญที่ช่วยสร้างสรรค์สังคมไทยได้ แม้ว่าเราจะเป็นเพียงส่วนเล็กๆ ในสังคม แต่หากส่วนเล็กๆ จำนวนมากพร้อมใจกันดำเนินกิจกรรมอันเป็นประโยชน์แล้ว พลังที่มีก็จะยิ่งใหญ่สามารถพัฒนาสังคมไทยให้ดีขึ้นได้อย่างยั่งยืนต่อไป

ส่วนที่ 16 ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่กองทรัสต์ลงทุน

1. ภาพรวมเศรษฐกิจ

- เศรษฐกิจโลกในไตรมาสที่สี่ของปี พ.ศ. 2565 จะลดตัวลงตามการชะลอตัวของเศรษฐกิจหลัก โดยเฉพาะเศรษฐกิจสหรัฐฯ และเศรษฐกิจยูโรโซน โดยเป็นผลจากการชะลอตัวของอุปสงค์ภายในประเทศเนื่องจากการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารกลางอย่างต่อเนื่องเพื่อลดแรงกดดันเงินเฟ้อ นอกจากนี้ เศรษฐกิจหลายประเทศทั้งประเทศเศรษฐกิจหลักและกลุ่มประเทศกำลังพัฒนายังเผชิญกับการลดลงของการผลิตภาคอุตสาหกรรม สะท้อนจากดัชนีผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อภาคการผลิต (Manufacturing Purchasing Manager's Index: PMI) ลดลงต่ำกว่าระดับ 50 เป็นครั้งแรกในรอบหลายไตรมาส ขณะเดียวกันเศรษฐกิจจีนชะลอตัวและขยายตัวต่ำสุดในรอบ 46 ปี เนื่องจากได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ภายในประเทศที่กลับมารุนแรงอีกครั้ง ภายหลังจากเริ่มทยอยผ่อนคลายมาตรการควบคุมการระบาด ขณะเดียวกันการชะลอตัวของเศรษฐกิจหลักและเศรษฐกิจจีนได้ส่งผลกระทบต่อภาคการส่งออกของหลายประเทศในภูมิภาคเอเชียให้ปรับตัวลดลงเป็นครั้งแรกในรอบหลายไตรมาส ทั้งกลุ่มประเทศอุตสาหกรรมใหม่ (NIEs) และกลุ่มประเทศอาเซียน ท่ามกลางอัตราเงินเฟ้อที่ยังอยู่ในระดับสูงกว่าเป้าหมายนโยบายการเงิน ส่งผลให้ธนาคารกลางส่วนใหญ่ยังคงปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายอย่างต่อเนื่อง โดยอัตราเงินเฟ้อในช่วงไตรมาสที่สี่ของปี พ.ศ. 2565 ของหลายประเทศยังคงเร่งขึ้น อาทิ สหภาพยุโรป สหราชอาณาจักร และออสเตรเลีย ตามการเพิ่มขึ้นของราคาพลังงานและอาหาร ขณะที่อัตราเงินเฟ้อของสหรัฐฯ เริ่มผ่านพ้นจุดสูงสุดและมีทิศทางชะลอตัวอยู่ในระดับต่ำสุดในรอบ 4 ไตรมาส ส่งผลให้ธนาคารกลางสหรัฐฯ เริ่มชะลอการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยลง
- เศรษฐกิจกลุ่มประเทศอาเซียน ส่วนใหญ่ชะลอตัวตามการลดลงของการส่งออก สอดคล้องกับการชะลอตัวของเศรษฐกิจประเทศคู่ค้า โดยเศรษฐกิจอินโดนีเซีย ฟิลิปปินส์ มาเลเซีย และเวียดนาม ขยายตัวร้อยละ 5.0 ร้อยละ 7.2 ร้อยละ 7.0 และร้อยละ 5.9 ชะลอตัวจากการขยายตัวร้อยละ 5.7 ร้อยละ 7.6 ร้อยละ 14.2 และร้อยละ 13.7 ในไตรมาสที่ผ่านมา ตามลำดับ ขณะที่อัตราเงินเฟ้อประเทศส่วนใหญ่เร่งขึ้นต่อเนื่อง ส่งผลให้ธนาคารกลางของประเทศกลุ่มอาเซียนยังคงดำเนินนโยบายการเงินแบบเข้มงวด
- เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี พ.ศ. 2565 ขยายตัวจากช่วงเดียวกันในปีก่อนร้อยละ 1.4 (%YoY) ชะลอตัวลงจากการขยายตัวร้อยละ 4.6 ในไตรมาสที่สามของปี พ.ศ. 2565 โดยด้านการใช้จ่ายของประเทศ การส่งออกบริการขยายตัวเร่งขึ้น การอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวในเกณฑ์ดี และการลงทุนภาครัฐกลับมาขยายตัว ขณะที่การส่งออกสินค้าและการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคของรัฐบาลปรับตัวลดลง สำหรับด้านการผลิตของประเทศ สาขาเกษตรกรรมและสาขาก่อสร้างกลับมาขยายตัว สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร สาขาการขายส่งขายปลีก

และการซ่อมฯ และสาขาขนส่งและสถานที่เก็บสินค้าขยายตัวในเกณฑ์ดีตามการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว ขณะที่สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรมปรับตัวลดลง เมื่อพิจารณารวมทั้งปี เศรษฐกิจไทย ขยายตัวร้อยละ 2.6 (%YoY) ปรับตัวดีขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 1.5 ในปี 2564

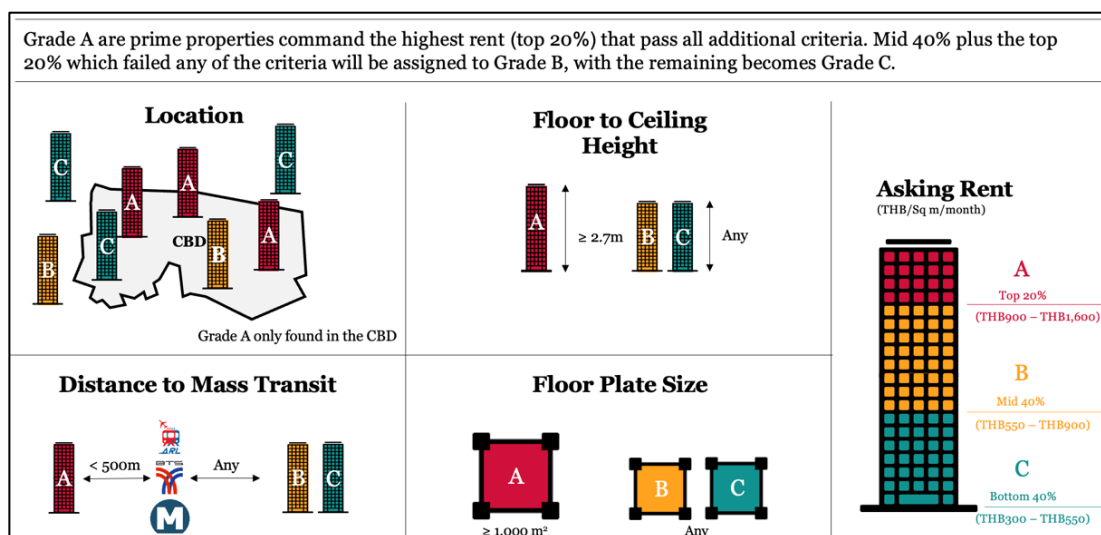
2. ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

2.1 นิยามการจัดเก็บฐานข้อมูลอาคารสำนักงาน

สำรวจและจัดเก็บข้อมูลอาคารสำนักงานที่มีการบริหารโดยเอกชนที่ไม่รวมอาคารถือครองกรรมสิทธิ์โดยเจ้าของร่วม ไม่รวมอาคารที่เจ้าของโครงการพัฒนาเพื่อใช้เองหรือบริหารเองและไม่รวมอาคารที่มีพื้นที่เช่ารวมกันน้อยกว่า 5,000 ตารางเมตร

2.2 นิยามการแบ่งเกรดอาคารสำนักงาน

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



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

2.3 สรุปภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

- สถานการณ์ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครโดยรวม ณ ปลายปี พ.ศ. 2565 มีจำนวนอุปทานทั้งหมด 5.80 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันในปีก่อน ร้อยละ 2.4 มีอัตราการเช่าอยู่ที่ร้อยละ 79.6 ลดลงจากช่วงเดียวกันในปีก่อน ร้อยละ 2 ด้านอัตราค่าเช่าโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 801 บาทต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากช่วงเดียวกันในปีก่อน อยู่ที่ร้อยละ 1.1 สำหรับกลยุทธ์ในการดึงดูดผู้เช่าใหม่หรือต่อสัญญาเช่าจากลูกค้าเก่าส่วนใหญ่เป็นการไม่ขึ้นราคาเช่า, ลดราคาเช่า ร้อยละ 5-10 หรือ ให้อยู่ฟรีในระยะเวลาที่กำหนด เช่น 3-4 เดือน หรืออาจผสมทั้งให้ส่วนลดและมีระยะเวลาอยู่ฟรี เป็นต้น ในช่วงไตรมาสที่ 3-4 ปี พ.ศ. 2565 พบอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาด 4 โครงการ ได้แก่ โครงการ Silom Edge บริเวณห้วยมุ่มถนนสีลม โครงการ Vanit Place Aree บริเวณถนนพหลโยธินใกล้สถานีรถไฟฟ้าอารีย์ โครงการ TPLACE (TL4) บริเวณซอยทองหล่อ และโครงการ AIA East Gateway บริเวณถนนบางนา-ตราด
- อุปทานใหม่ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2566 - พ.ศ. 2571 คาดว่าจะมีอาคารสำนักงานเปิดใหม่จำนวนทั้งหมด 1.65 ล้านตารางเมตร โดยอุปทานใหม่ในปี พ.ศ. 2566 คาดว่ามีจำนวน 638,666 ตารางเมตร ส่วนใหญ่ร้อยละ 68 อยู่ในโซน CBD และ ร้อยละ 32 อยู่โซน Non-CBD
- ด้านอุปสงค์อาคารสำนักงานโดยรวมเพิ่มขึ้นเล็กน้อยในอัตราการเติบโตที่ลดลง โดยเพิ่มขึ้นอยู่ที่ร้อยละ 0.6 ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับค่าเฉลี่ย 7 ปี ย้อนหลัง พบว่าความต้องการพื้นที่เช่าโดยเฉลี่ย เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 2.4 ต่อปี แสดงให้เห็นว่าความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานมีจำกัดและชะลอตัวลงอย่างมีนัยสำคัญ
- ภาพรวมอุปสงค์ในโซน CBD โดยรวมยังเพิ่มขึ้นเล็กน้อยอย่างไม่มีนัยสำคัญ ซึ่งอัตราการเพิ่มขึ้นอยู่ที่ร้อยละ 0.44 ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 7 ปี ย้อนหลัง ที่มีอัตราการเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 1.6 ต่อปี ทั้งนี้อัตราการเช่าโดยรวมยังทรงตัวอยู่ที่ร้อยละ 84 เนื่องจากอุปทานโครงการใหม่ยังอยู่ระหว่างก่อสร้างและยังไม่เข้าสู่ตลาด
- สำหรับภาพรวมอุปสงค์ในโซน Non-CBD โดยรวมยังเพิ่มขึ้นเล็กน้อยอย่างไม่มีนัยสำคัญ ซึ่งอัตราการเติบโตเพิ่มขึ้นอยู่ที่ร้อยละ 0.8 ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 7 ปี ย้อนหลัง ที่มีอัตราการเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 3.6 ต่อปี สังเกตได้ว่าอุปสงค์ในโซน Non-CBD นั้นชะลอตัวลง ขณะที่จำนวนอุปทานยังเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ส่งผลให้อัตราการเช่าโดยรวมลดลงเหลือร้อยละ 74 ในช่วงสิ้นปี พ.ศ.2565 (ในช่วงก่อนโควิด-19 มีอัตราการเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ ร้อยละ 85)
- สถานการณ์ราคาเช่าอาคารสำนักงานโดยรวมอยู่ที่ 801 บาทต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้นเล็กน้อยที่อัตราร้อยละ 1.1 จากช่วงเดียวกันในปีก่อน เนื่องจากการปรับเพิ่มของอาคารเกรดเอ ที่เข้าสู่ตลาดใหม่รวมถึงการปรับเพิ่มราคาเช่าหลังการปรับปรุง (Renovate) ของอาคารเดิม ส่งผลให้ราคาเช่าโดยรวมเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามหากพิจารณากลุ่มอาคารเกรด บี และ ซี พบว่าราคาเฉลี่ยลดลงอยู่ที่อัตราร้อยละ 0.5 และ 1.3 ตามลำดับ

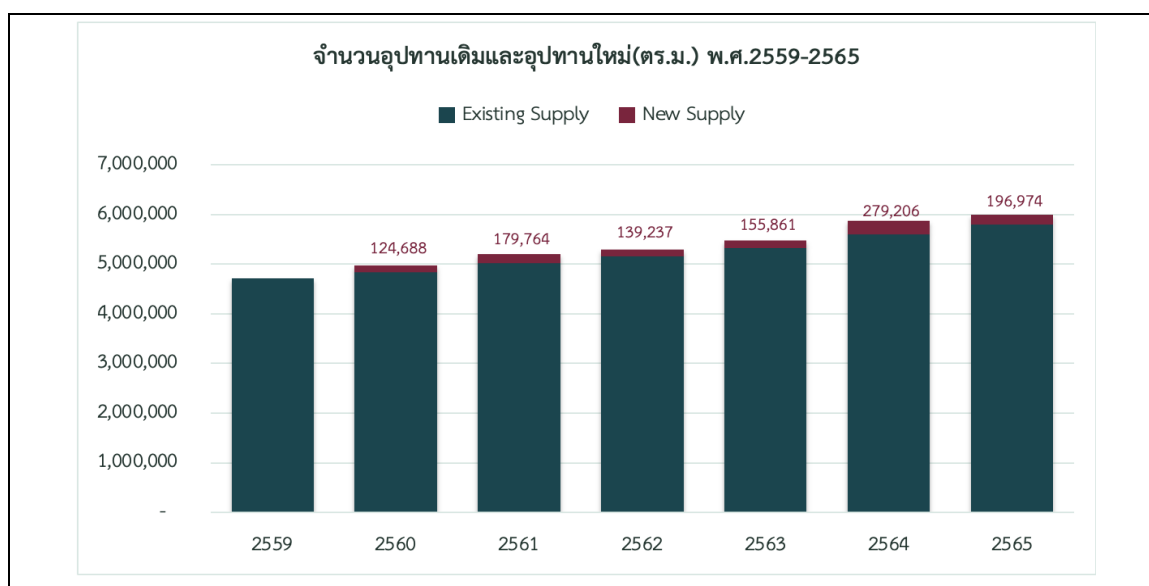
- สถานการณ์ตลาดอาคารสำนักงานกำลังเข้าสู่ตลาดที่แข่งขันที่รุนแรงมากขึ้นต่อเนื่อง อัตราการเช่าโดยรวมลดลงต่อเนื่องตลอด 3 ปี ที่ผ่านมา และปัจจุบันในช่วงปลายปี พ.ศ.2565 มีอัตราการเช่าอยู่ที่ร้อยละ 80 ทั้งนี้หากพิจารณาตามเกรดอาคาร จะพบว่าอาคารเกรดบี มีอัตราการเช่าลดลงต่ำสุด อยู่ที่ร้อยละ 77 เนื่องจากการแข่งขันในตลาดที่สูงขึ้น และการเปลี่ยนพฤติกรรมผู้บริโภค ที่เปลี่ยนไปเช่าพื้นที่ในอาคารที่มีสภาพใหม่ ทันสมัย ตอบสนองต่อการทำงานรูปแบบใหม่ ซึ่งจะลดขนาดพื้นที่โดยเช่าเท่าที่จำเป็นเท่านั้น
- แนวโน้มในอนาคต สถานการณ์ตลาดอาคารสำนักงานในปัจจุบันอยู่ในตลาดแข่งขันสูง โดยเฉพาะอาคารเกรด บี ได้รับผลกระทบมากที่สุด จากการวิเคราะห์และคาดการณ์แนวโน้มตลาดในอีก 3 ปี ข้างหน้า คาดว่าตลาดจะเป็นลักษณะที่ผู้เช่ามีอำนาจต่อรองสูงกว่าผู้ให้เช่า ซึ่งในระยะสั้น ปี พ.ศ.2566 ราคาเช่าโดยเฉลี่ยมีแนวโน้มลดลงเช่นเดียวกับอัตราการเช่าโดยเฉลี่ยที่มีแนวโน้มอยู่ในระดับต่ำกว่าร้อยละ 80 ต่อไป ส่วนอาคารเกรด เอ ได้รับผลกระทบน้อยกว่าเนื่องจากได้อ่านสังเคราะห์การย้ายเข้ามาของผู้เช่าเดิมที่อยู่ในอาคารเกรดบีร่วมกับอุปสงค์จากผู้เช่าใหม่ที่ขยายพื้นที่เช่า เช่น กลุ่ม E-Commerce, Logistics, Health and the Pharmaceutical, Technology และกลุ่ม Pre-Owned Second Car
- สำหรับผลกระทบของอาคารเกรดบี ในช่วงการแพร่ระบาดของโควิด-19 คอนข้างได้รับผลกระทบจากภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นจากการที่ผู้เช่าจำนวนหนึ่งปรับลดขนาดพื้นที่เช่าลงและเปลี่ยนไปเช่าอาคารเกรด เอ หรืออาคารที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น และปรับเปลี่ยนการทำงานประมาณ ร้อยละ 20-30 เป็นการทำงานแบบ Work from home ถาวร ซึ่งอาจปรับพื้นที่สำนักงานเป็นห้องประชุมแบบจองล่วงหน้าเป็นรายครั้ง
- ทั้งนี้เมื่อวิเคราะห์จากผู้เช่าที่ตัดสินใจเลือกย้ายไปยังอาคารใหม่ พบว่าผู้เช่าให้ความสำคัญกับเรื่องต่างๆ ดังนี้ 1.ทำเลอยู่ใจกลางเมือง CBD, 2.อยู่ในระยะไม่เกิน 500 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้า, 3.ผู้บริหารอาคารมีความเป็นมืออาชีพ, 4.โครงสร้างอาคารไม่มีเสา และโถงสูง 2.7 เมตร, 5.มีร้านค้าปลีกสนับสนุนภายในโครงการ เช่น ร้านกาแฟ, ร้านอาหาร, ธนาคาร เป็นต้น
- แนวโน้มสิ่ง que ผู้เช่าต้องการเมื่อย้ายอาคารใหม่ จากการรวบรวมข้อมูลความคิดเห็นผู้เช่าเมื่อต้องการย้ายสำนักงาน พบปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อจิตใจของผู้เช่าดังนี้ พื้นที่สำนักงานมีร้านค้าปลีกสนับสนุนในโครงการ มีตลาดนัดให้ช้อปปิ้ง, อาคารมีมาตรฐานของความยั่งยืน (LEED, WELL), Ceiling สูง 2.7 เมตรขึ้นไป และมีบานหน้าต่างเต็ม Ceiling, ลิฟท์โดยสาร รอไม่เกิน 30 วินาที, มีระบบ Touch-less ในอาคาร รองรับการใช้สมาร์ทโฟน เช่น จองห้องประชุม การเข้า-ออก อาคาร เป็นต้น, มีพื้นที่ส่วนกลางสำหรับสร้างสังคม, ล็อบบี้หรูหรา อลังการ มีงานบริการ Hospitality ลักษณะโรงแรม, โครงสร้างพื้นที่เช่าไม่มีเสาและอยากให้มีทางเข้า-ออก โครงการมากกว่า 1 ทาง เพื่อเลี่ยงปัญหาจราจรติดขัด

3. สถานการณ์ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

สถานการณ์ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครโดยรวม ณ ปลายปี พ.ศ.2565 มีจำนวนอุปทานทั้งหมด 5.80 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันในปีก่อน ร้อยละ 2.4 มีอัตราการเช่าอยู่ที่ร้อยละ 79.6 ลดลงจากช่วงเดียวกันในปีก่อน ร้อยละ 2 ด้านอัตราค่าเช่าโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 801 บาทต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากช่วงเดียวกันในปีก่อน อยู่ที่ร้อยละ 1.1 สำหรับกลยุทธ์ในการดึงดูดผู้เช่าใหม่หรือต่อสัญญาเช่าจากลูกค้าเก่าส่วนใหญ่เป็นการไม่ขึ้นราคาค่าเช่า, ลดราคาค่าเช่า ร้อยละ 5-10 หรือ ให้อยู่ฟรีในระยะเวลาที่กำหนด เช่น 3-4 เดือน หรืออาจสมทบให้ส่วนลดและมีระยะเวลาอยู่ฟรี เป็นต้น ในช่วงไตรมาสที่ 3-4 ปี พ.ศ.2565 พบอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาด 4 โครงการ ได้แก่ โครงการ Silom Edge บริเวณห้วยมุ่มถนนสีลม โครงการ Vanit Place Aree บริเวณถนนพหลโยธินใกล้สถานีนีรติไฟฟ้าอารีย์ โครงการ TPLACE (TL4) บริเวณซอยทองหล่อ และโครงการ AIA East Gateway บริเวณถนนบางนา-ตราด

3.1 อุปทาน

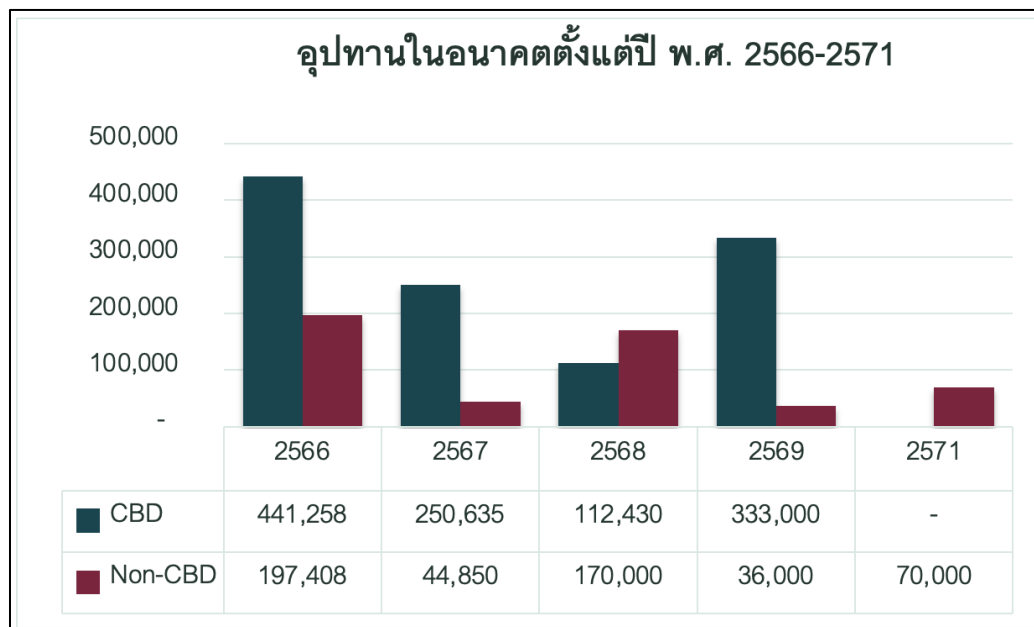
อุปทานอาคารสำนักงานในช่วงปลายปี พ.ศ. 2565 มีจำนวนอุปทานรวมประมาณ 5.8 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.4 (%YoY) จากปี พ.ศ. 2564 โดยเกิดจากอุปทานโครงการใหม่หักลบพื้นที่จากโครงการที่ออกจากตลาดข้างต้น รวมถึงการปรับเพิ่ม-ลด พื้นที่จากโครงการอื่นอีกจำนวนหนึ่ง สำหรับโครงการใหม่ได้แก่ โครงการ S-OASIS Office Building จำนวน 51,000 ตร.ม., Silom Edge 12,000 ตร.ม., Vanit Place Aree 32,347 ตร.ม., TPLACE(TL4) 13,700 ตร.ม., AIA East Gateway 60,000 ตร.ม. และ True Digital Park Phase II 30,000 ตร.ม.



*สำรวจและจัดเก็บข้อมูลอาคารสำนักงานที่มีการบริหารโดยเอเจนซี ไม่รวมอาคารถือครองกรรมสิทธิ์โดยเจ้าของร่วม ไม่รวมอาคารที่เจ้าของโครงการพัฒนาเพื่อใช้เองหรือบริหารเองและไม่รวมอาคารที่มีพื้นที่เช่ารวมกันน้อยกว่า 5,000 ตารางเมตร

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

อุปทานใหม่ตั้งแต่ปีพ.ศ. 2566 - พ.ศ. 2571 คาดว่าจะมีอาคารสำนักงานเปิดใหม่จำนวนทั้งหมด 1.65 ล้านตารางเมตร



*จำนวนอุปทาน หน่วยเป็น ตารางเมตร

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

รายชื่อโครงการในอนาคตบริเวณใจกลางเมืองและบริเวณรอบใจกลางเมือง (หน่วย ตารางเมตร)

ปี	อาคาร	เกรด	ทำเลที่ตั้ง	CBD	Non-CBD	รวมพื้นที่
2566	JRK Tower	Est.B	Ratchathewi	-	47,000	47,000
	King Bridge Building	Est.B	Rama3	-	39,957	39,957
	One Bangkok (4 & 5)	Est.A	Rama4	195,200	-	195,200
	One City Centre	Est.A	Phloen Chit	61,500	-	61,500
	P23	N/A	Sukhumvit 23	7,500	-	7,500
	Park Silom	Est.A	Silom	56,500	-	56,500
	Pier 111	Est.B	Ratchadamri	40,000	-	40,000
	Punn Tower	Est.A	Rama4	21,700	-	21,700
	Ratchayothin Hills	Est.B	Phahonyothin 24	-	15,000	15,000
	S25	Est.B	Sukhumvit 25	5,170	-	5,170
	Siam Pathumwan House	Est.A	National Stadium	53,688	-	53,688
	Smile Square	Est.B	Phetchaburi	-	22,341	22,341
	Sukhumvit Hills	Est.B	Onnut	-	9,900	9,900
	The Forestias	Est.B	Bangna	-	20,000	20,000

ปี	อาคาร	เกรด	ทำเลที่ตั้ง	CBD	Non-CBD	รวมพื้นที่
	The Rice Tower	Est.B	Saphan Khwai	-	20,711	20,711
	The Unicorn (Phayathai)	Est.B	Phayathai	-	22,499	22,499
รวม				441,258	197,408	638,666
2567	APAC Tower	Est.A	Ekkamai	32,178	-	32,178
	Emsphere	Est.A	Phrom Phong	8,000	-	8,000
	JLK Tower	Est.A	NANA	30,957	-	30,957
	One Bangkok (3)	Est.A	Rama4	96,500	-	96,500
	One Origin Sanampao	Est.B	Sanampao	-	32,850	32,850
	Ramkhamhaeng Hills	Est.B	Ramkhamhaeng	-	12,000	12,000
	Supalai Icon Sathorn	Est.A	Sathorn	20,000	-	20,000
	Dusit Central Park	Est.A	Rama4	63,000	-	63,000
รวม				250,635	44,850	295,485
2568	Bangkok Mall	Est.B	Bangna	-	100,000	100,000
	Boonmitr Silom	Est.A	Silom	15,430	-	15,430
	BTS Park	Est.B	Jatujak	-	70,000	70,000
	One Bangkok (2)	Est.A	Rama4	97,000	-	97,000
รวม				112,430	170,000	282,430
2569	Central Embassy Phase II	Est.A	Phloenchit	143,000	-	143,000
	CPN Siam Square	Est.A	Opposite MBK	25,000	-	25,000
	Intanin Tower	Est.B	Onnut	-	36,000	36,000
	One Bangkok Signature	Est.A	Rama4	145,000	-	145,000
	Tenth Avenue	Est.A	Nana	20,000	-	20,000
รวม				333,000	36,000	369,000
2571	Mochit Complex	Est.B	Mochit	-	70,000	70,000
รวม				-	70,000	70,000
รวมทั้งหมด				1,137,323	518,258	1,655,581

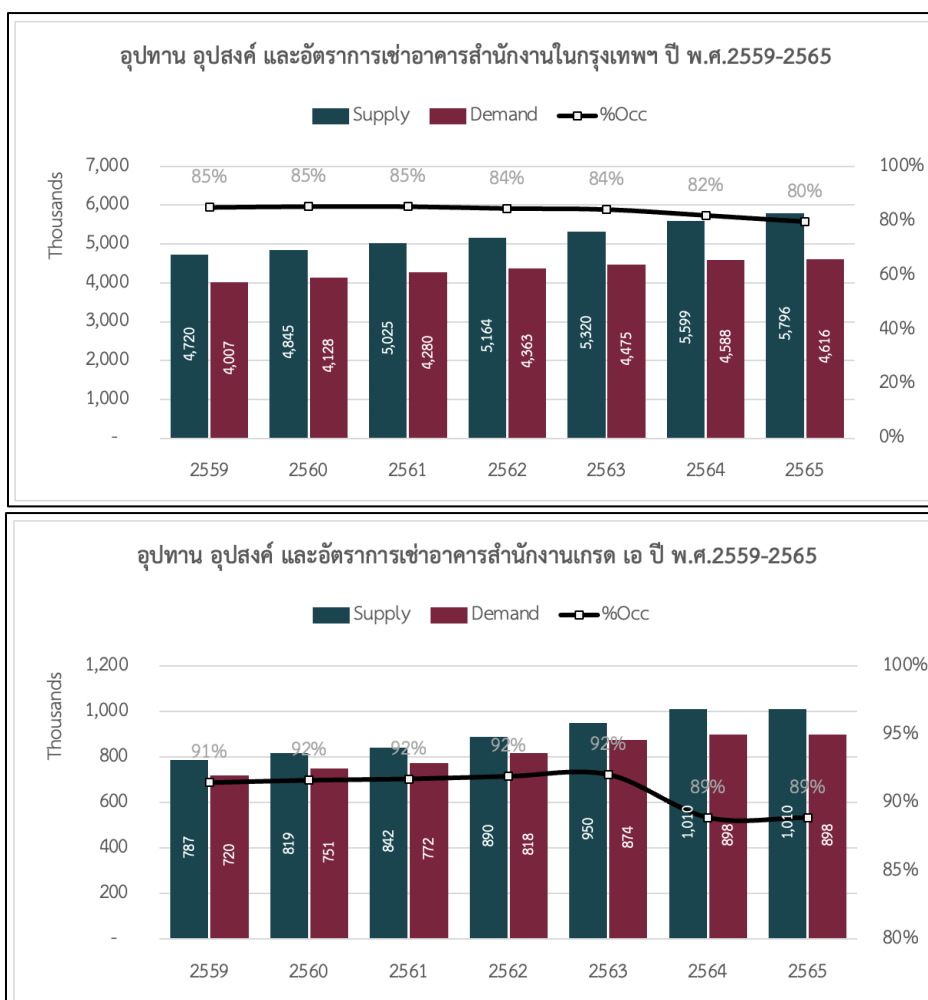
*จำนวนพื้นที่นับเฉพาะส่วนพื้นที่เช่าอาคารสำนักงาน

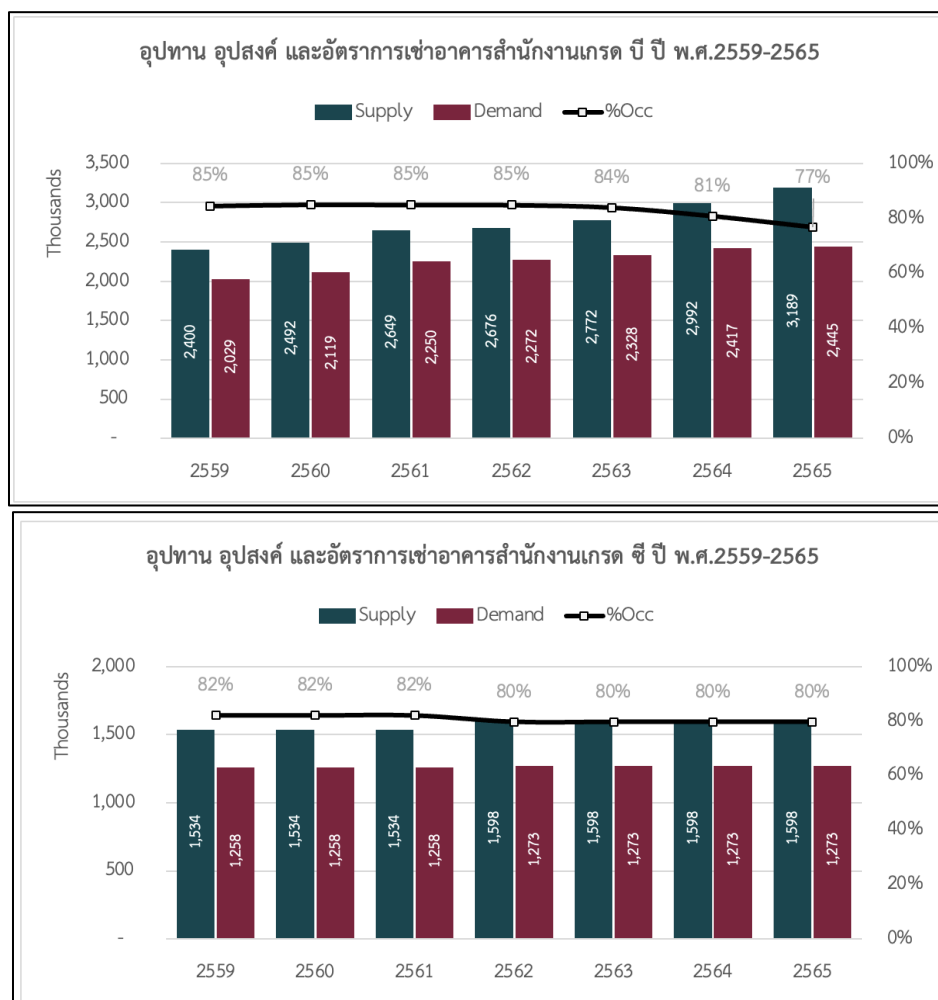
*เนื่องจากรายชื่อโครงการข้างต้นเป็นโครงการในอนาคต จึงประมาณการเกรดอาคารเบื้องต้นจากทำเลที่ตั้งและการคาดการณ์ของทีมีวิจัย บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย) เท่านั้น

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

3.2 อุปสงค์

อุปสงค์อาคารสำนักงานโดยรวมเพิ่มขึ้นเล็กน้อยในอัตราที่ลดลง โดยเพิ่มขึ้นอยู่ที่ร้อยละ 0.6 ซึ่งจากค่าเฉลี่ย 7 ปี ย้อนหลัง พบว่าอุปสงค์ความต้องการพื้นที่เช่าโดยเฉลี่ย เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 2.4 ต่อปี แสดงให้เห็นว่าความต้องการเช่าพื้นที่ อาคารสำนักงานมีจำกัดและชะลอลงอย่างมีนัยสำคัญ



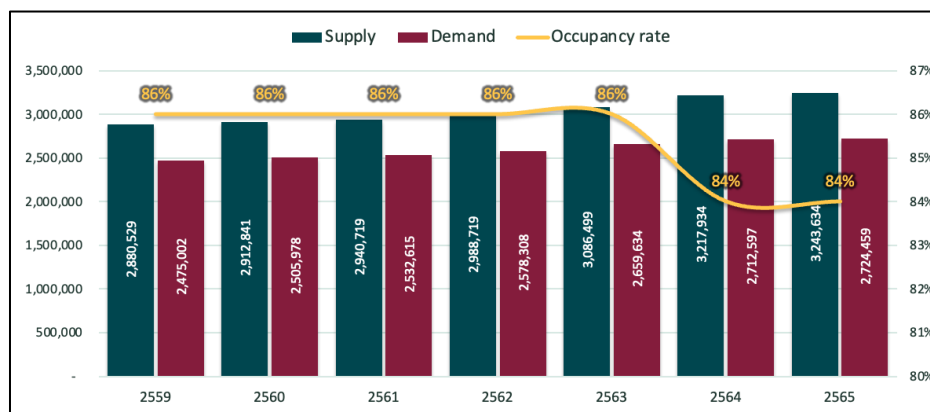


*หมายเหตุ: จำนวนพื้นที่อุปทาน อุปสงค์ หน่วยเป็นตารางเมตร, ตัวเลขอัตราการใช้เป็นตัวเลข ณ สิ้นปีนั้น
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

3.2.1 อุปสงค์ในโซน CBD

สำหรับภาพรวมอุปสงค์ในโซน CBD โดยรวมยังเพิ่มขึ้นเล็กน้อยอย่างไม่มีนัยสำคัญ ซึ่งอัตราการใช้เพิ่มขึ้นอยู่ที่ร้อยละ 0.44 ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 7 ปี ย้อนหลัง ที่มีอัตราการใช้เพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 1.6 ต่อปี ทั้งนี้อัตราการใช้โดยรวมยังทรงตัวอยู่ที่ร้อยละ 84 เนื่องจากอุปทานโครงการใหม่ยังอยู่ระหว่างก่อสร้างและยังไม่เข้าสู่ตลาด

จำนวนอุปทาน อุปสงค์ และอัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในบริเวณโซน CBD ปี พ.ศ.2559-2565
(หน่วย ตารางเมตร)

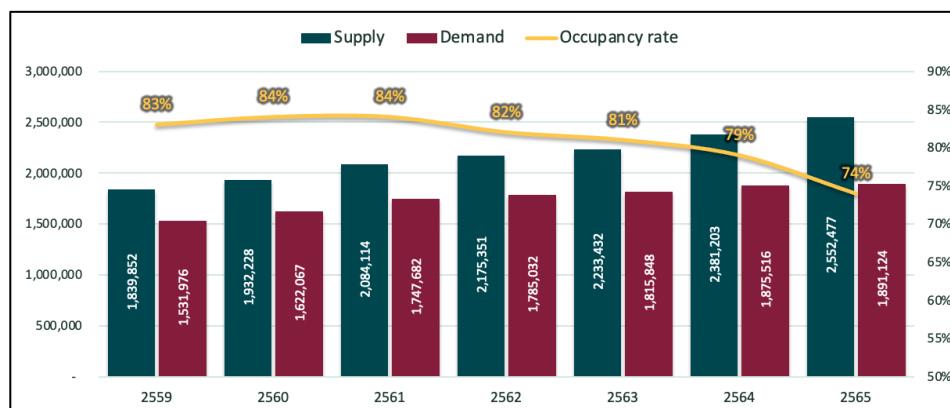


ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

3.2.2 อุปสงค์ในโซน Non-CBD

สำหรับภาพรวมอุปสงค์ในโซน Non-CBD โดยรวมยังเพิ่มขึ้นเล็กน้อยอย่างไม่มีนัยสำคัญ ซึ่งอัตราการเพิ่มขึ้นอยู่ที่ร้อยละ 0.8 ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 7 ปี ย้อนหลัง ที่มีอัตราการเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 3.6 ต่อปี สังเกตได้ว่าอุปสงค์ในโซน Non-CBD นั้นชะลอตัวลง ขณะที่จำนวนอุปทานยังเพิ่มขึ้นต่อเนื่องส่งผลให้อัตราการเช่าโดยรวมลดลงเหลือร้อยละ 74 ในช่วงสิ้นปี พ.ศ.2565

จำนวนอุปทาน อุปสงค์ และอัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในบริเวณโซน Non-CBD
ปี พ.ศ.2559 - 2565 (หน่วย ตารางเมตร)



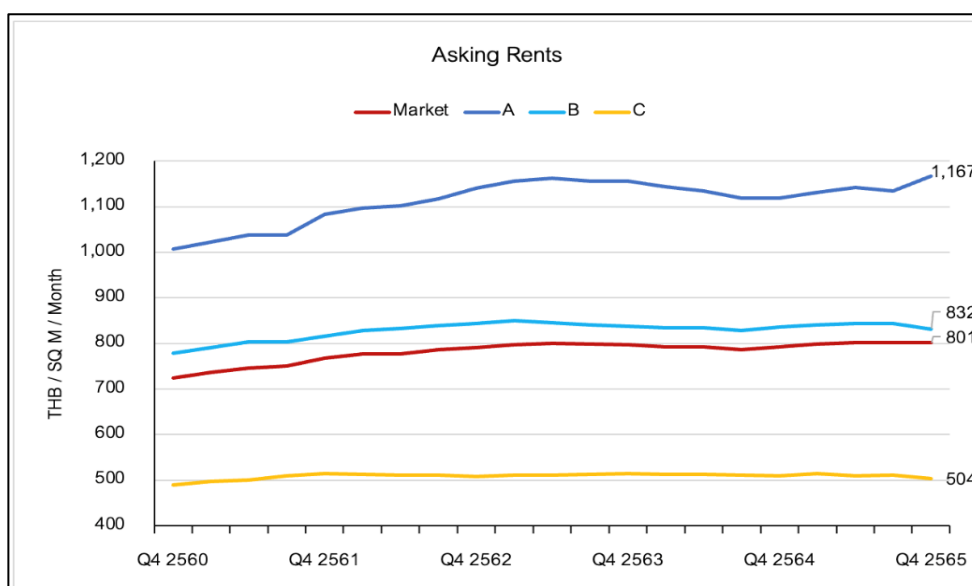
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

3.3 ราคาเช่าและอัตราการครอบครองพื้นที่เช่า

3.3.1 ภาพรวมราคาเช่าเช่า

สถานการณ์ราคาเช่าอาคารสำนักงานโดยรวมอยู่ที่ 801 บาทต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้นเล็กน้อยที่อัตราร้อยละ 1.1 จากช่วงเดียวกันในปีก่อน เนื่องจากการปรับเพิ่มของอาคารเกรดเอ ที่เข้าสู่ตลาดใหม่รวมถึงการปรับเพิ่มราคาเช่าหลังรีโนเวทของอาคารเดิม ส่งผลให้ราคาเช่าโดยรวมเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามหากพิจารณาในกลุ่มอาคารเกรด บี และ ซี พบว่าราคาเฉลี่ยลดลงอยู่ที่อัตราร้อยละ 0.5 และ 1.3 ตามลำดับ

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



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

ราคาเช่าโดยเฉลี่ยจำแนกตามเกรดอาคารและพื้นที่ (หน่วย บาท/ตร.ม./เดือน) (ต่อ)

	Q4 2565	%Change(Q-o-Q)	%Change(Y-o-Y)
Market	801	-0.20%	1.10%
เกรด A	1,167	2.90%	4.30%
เกรด B	832	-1.30%	-0.50%
เกรด C	504	-1.50%	-1.30%

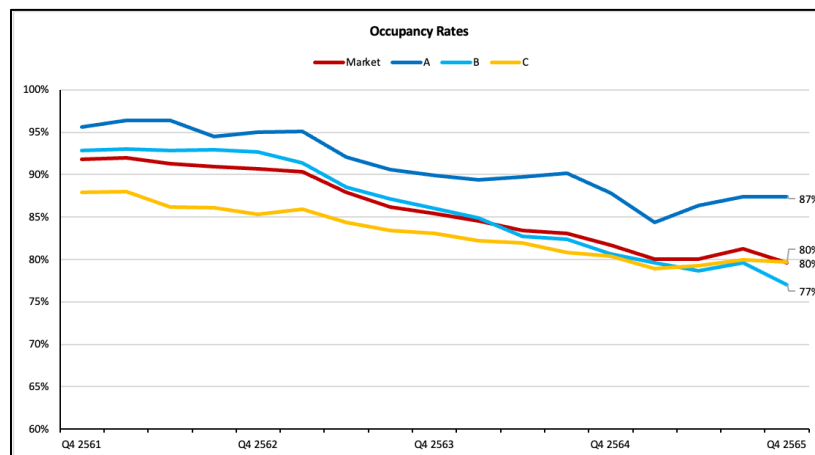
Zone	Asking Price Grade A	Asking Price Grade B	Asking Price Grade C
CBD	900-1,600	550-950	350-550
Sub Zone	Asking Price	(Q-o-Q)	(Y-o-Y)
Ploenchit - Chidlom - Wireless	1,068	▲ 0.10%	▲ 2.60%
Nana - Asoke - Phrompong	922	▲ 0.60%	▲ 1.00%
Thonglor-Phra Khanong	823	▲ 2.00%	▲ 5.50%
Silom - Sathorn - Rama IV	891	▲ 0.40%	▲ 0.90%
Zone	Asking Price Grade A	Asking Price Grade B	Asking Price Grade C
Non-CBD	850-900	550-700	350-550
Sub Zone	Asking Price	(Q-o-Q)	(Y-o-Y)
Petchburi - Rama IX - Ratchada	732	▲ 0.40%	▲ 2.60%
Paholyothin-Viphavadi	685	▲ 1.10%	▲ 3.50%
Zone	Asking Price Grade A	Asking Price Grade B	Asking Price Grade C
Bangna - Srinakarin	750	600	350-550
Sub Zone	Asking Price	(Q-o-Q)	(Y-o-Y)
Bangna - Srinakarin	599	▲ 3.10%	▲ 2.80%

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

3.3.2 ภาพรวมด้านอัตราการเช่า

สถานการณ์ตลาดอาคารสำนักงานกำลังเข้าสู่ตลาดที่แข่งขันที่รุนแรงมากขึ้นต่อเนื่อง อัตราการเช่าโดยรวมนั้นลดลงต่อเนื่องตลอด 3 ปี ที่ผ่านมา และปัจจุบันในช่วงปลายปี พ.ศ. 2565 มีอัตราการเช่าอยู่ที่ร้อยละ 80 ทั้งนี้หากพิจารณาตามเกรดอาคาร จะพบว่าอาคารเกรดบี มีอัตราการเช่าลดลงต่ำสุด อยู่ที่ร้อยละ 77 เนื่องจากการแข่งขันในตลาดที่สูงขึ้น การถูกปรับเกรดอาคารจากเกรด เอ ลงมายังเกรด บี และการเปลี่ยนพฤติกรรมผู้บริโภค ที่เปลี่ยนไปเช่าพื้นที่ในอาคารที่มีสภาพใหม่ทันสมัย ตอบสนองต่อการทำงานรูปแบบใหม่ ซึ่งจะลดขนาดพื้นที่โดยเช่าเท่าที่จำเป็นเท่านั้น

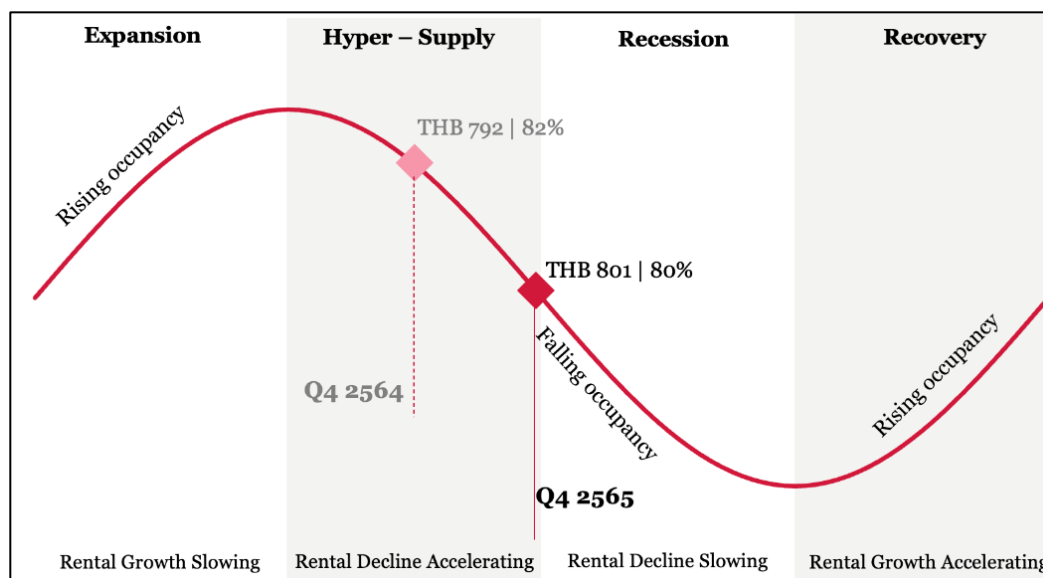
อัตราการเช่าโดยเฉลี่ยจำแนกตามเกรดอาคาร



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

3.3.3 แนวโน้มในอนาคต

สถานการณ์ตลาดอาคารสำนักงานในปัจจุบันอยู่ในตลาดแข่งขันสูง โดยเฉพาะอาคารเกรด บี ได้รับผลกระทบมากที่สุด จากการวิเคราะห์และพยากรณ์แนวโน้มตลาดในอีก 3 ปี ข้างหน้า คาดว่าตลาดจะเป็นลักษณะที่ผู้เช่ามีอำนาจต่อรองสูงกว่าผู้ให้เช่า ซึ่งในระยะสั้น ปี พ.ศ. 2566 ราคาเช่าโดยเฉลี่ยมีแนวโน้มลดลงเช่นเดียวกับอัตราการเช่าโดยเฉลี่ยที่มีแนวโน้มลดลงต่ำกว่าร้อยละ 80 ส่วนอาคารเกรด เอ ได้รับผลกระทบน้อยกว่า



Sub Zone	Occupancy Rate		(Q-o-Q)		(Y-o-Y)
Ploenchit - Chidlom - Wireless	86%	▼	-0.40%	▼	-0.90%
Nana - Asoke - Phrompong	86%	▼	-1.50%	▼	-1.40%
Thonglor-Phra Khanong	80%	▼	-6.60%	▼	-6.30%
Silom - Sathorn - Rama IV	84%	▲	1.00%	▲	0.30%
Petchburi - Rama IX - Ratchada	81%	▼	-0.30%	▼	-1.10%
Paholyothin-Viphavadi	73%	▼	-3.90%	▼	-6.60%
Bangna - Srinakarin	63%	▼	-11.60%	▼	-9.70%

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

3.3.4 อาคารเกรด บี และผลกระทบของโควิด-19

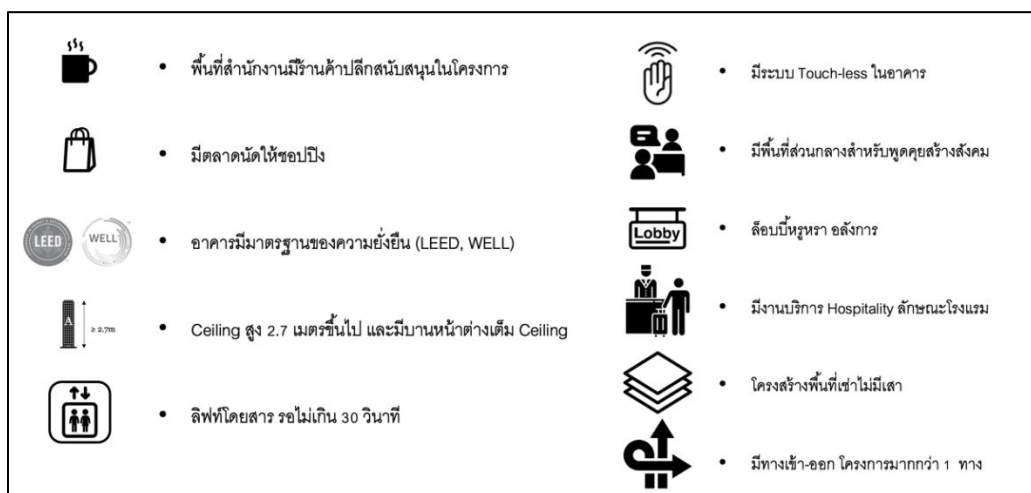
สำหรับผลกระทบของอาคารเกรดบี ในช่วงการแพร่ระบาดของโควิด-19 อาคารค่อนข้างได้รับผลกระทบจากภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นจากการที่ผู้เช่าจำนวนหนึ่งปรับลดขนาดพื้นที่เช่าลงและเปลี่ยนไปเช่าอาคารเกรด เอ หรืออาคารที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น และปรับเปลี่ยนการทำงานประมาณ ร้อยละ 20-30 เป็นการทำงานแบบ Work from home ถาวร ซึ่งอาจปรับพื้นที่สำนักงานเป็นห้องประชุมแบบจองล่วงหน้าเป็นรายครั้ง เป็นต้น ตัวอย่างรูปแบบการจัดพื้นที่ทำงานที่มีการเปลี่ยนแปลงไปเป็นรูปแบบ Smart Workplace และ ESG Workplace ในช่วงที่ผ่านมา

ทั้งนี้ เมื่อวิเคราะห์จากผู้เช่าที่ตัดสินใจเลือกย้ายไปยังอาคารใหม่ พบว่าผู้เช่าให้ความสำคัญกับเรื่องต่างๆ ดังนี้

1. ทำเลอยู่ใจกลางเมือง CBD
2. อยู่ในระยะไม่เกิน 500 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้า
3. ผู้บริหารอาคารมีความเป็นมืออาชีพ
4. โครงสร้างอาคารไม่มีเสา และโถงสูง 2.7 เมตร
5. มีร้านค้าปลีกสนับสนุนภายในโครงการ เช่น ร้านกาแฟ, ร้านอาหาร, ธนาคาร เป็นต้น

3.3.5 แนวโน้มสิ่งที่ผู้เช่าต้องการเมื่อย้ายอาคารใหม่

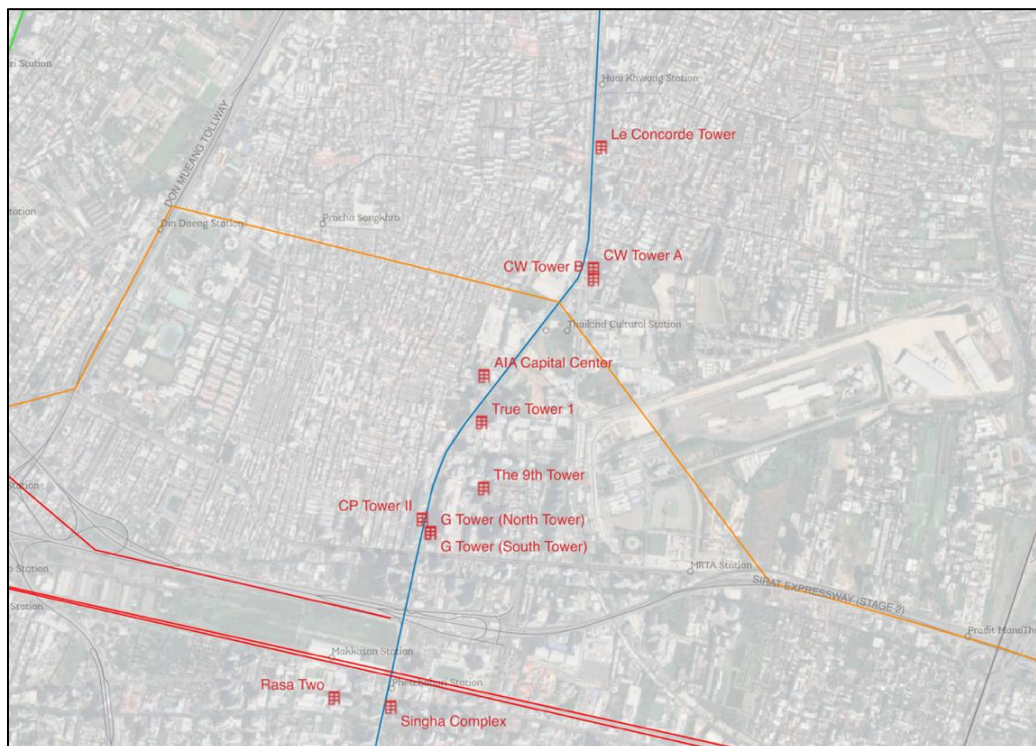
แนวโน้มสิ่งที่ผู้เช่าต้องการเมื่อย้ายอาคารใหม่ จากการรวบรวมข้อมูลความคิดเห็นผู้เช่าเมื่อต้องการย้ายสำนักงาน พบปัจจัยที่ส่งต่อการตัดสินใจของผู้เช่า ดังนี้



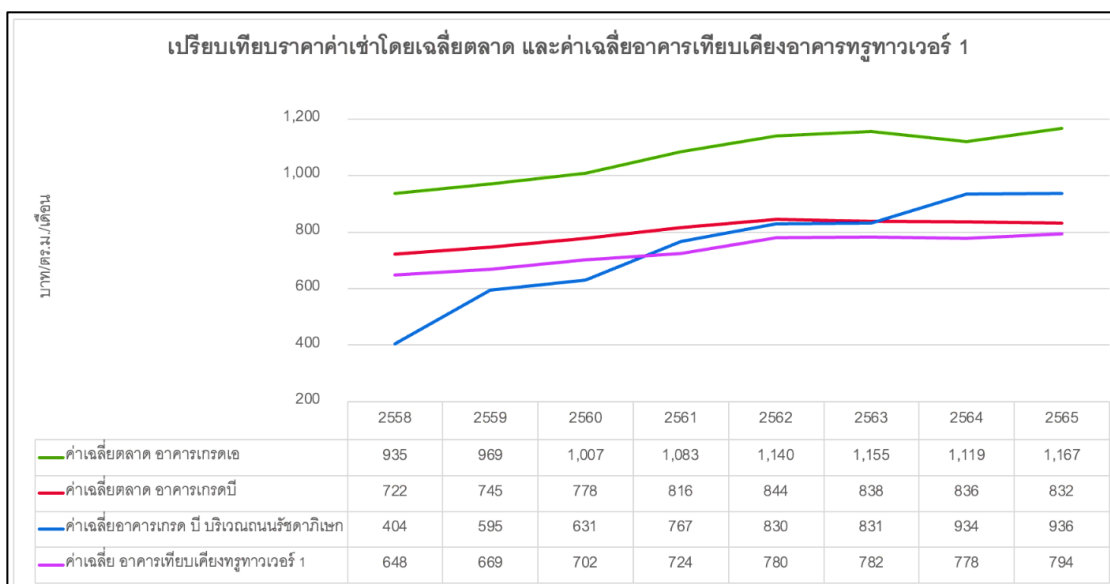
4. สรุปภาพรวมตลาดในบริเวณพื้นที่โครงการและบริเวณพื้นที่ใกล้เคียง

4.1 ภาพรวมตลาดในระดับเทียบเคียงอาคารทูล ทาวเวอร์ 1 บริเวณถนนรัชดาภิเษก

โครงการโดยรอบอาคารทูล ทาวเวอร์ 1 มีจำนวนพื้นที่รวม 396,365 ตารางเมตร มีอัตราการเช่าโดยรวมเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 87 และมีราคาเช่าโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 936 บาทต่อตารางเมตร ไม่ได้มีเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญจากปี พ.ศ.2564 โดยอาคาร Singha Complex มีราคาเช่าสูงสุด ที่ 1,300 บาทต่อตารางเมตร รองลงมาเป็นอาคาร G-Tower มีราคา 1,050 บาทต่อตารางเมตร อาคาร AIA Capital Center มีราคาเช่าอยู่ที่ 1,000 บาทต่อตารางเมตร เป็นต้น



*หมายเหตุ: โครงการส่วนใหญ่อยู่ในระยะไม่เกิน 550 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้า
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)



*หมายเหตุ: อาคารที่มีลักษณะเทียบเคียงอาคารทูลาวเวอร์ 1 ได้แก่
อาคาร Le Concorde Tower, CW Tower A & B, The 9th Tower และ CP Tower II
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

4.2 ภาพรวมตลาดในระดับเทียบเคียงอาคารทูล ทาวเวอร์ 2 บริเวณถนนพัฒนาการ

โครงการเทียบเคียงโดยรอบอาคารทูล ทาวเวอร์ 2 ส่วนใหญ่เป็นอาคารเกรด ซี มีเพียงอาคาร Major Tower Ramkhamhaeng ที่เป็นเกรด บี บริเวณนี้มีจำนวนพื้นที่รวม 234,206 ตารางเมตร มีอัตราการเช่าโดยรวมเฉลี่ยอยู่ที่ ร้อยละ 75 และมีราคาเช่าโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 508 บาทต่อตารางเมตร ลดลงโดยเฉลี่ยร้อยละ 1 จากปี พ.ศ. 2564



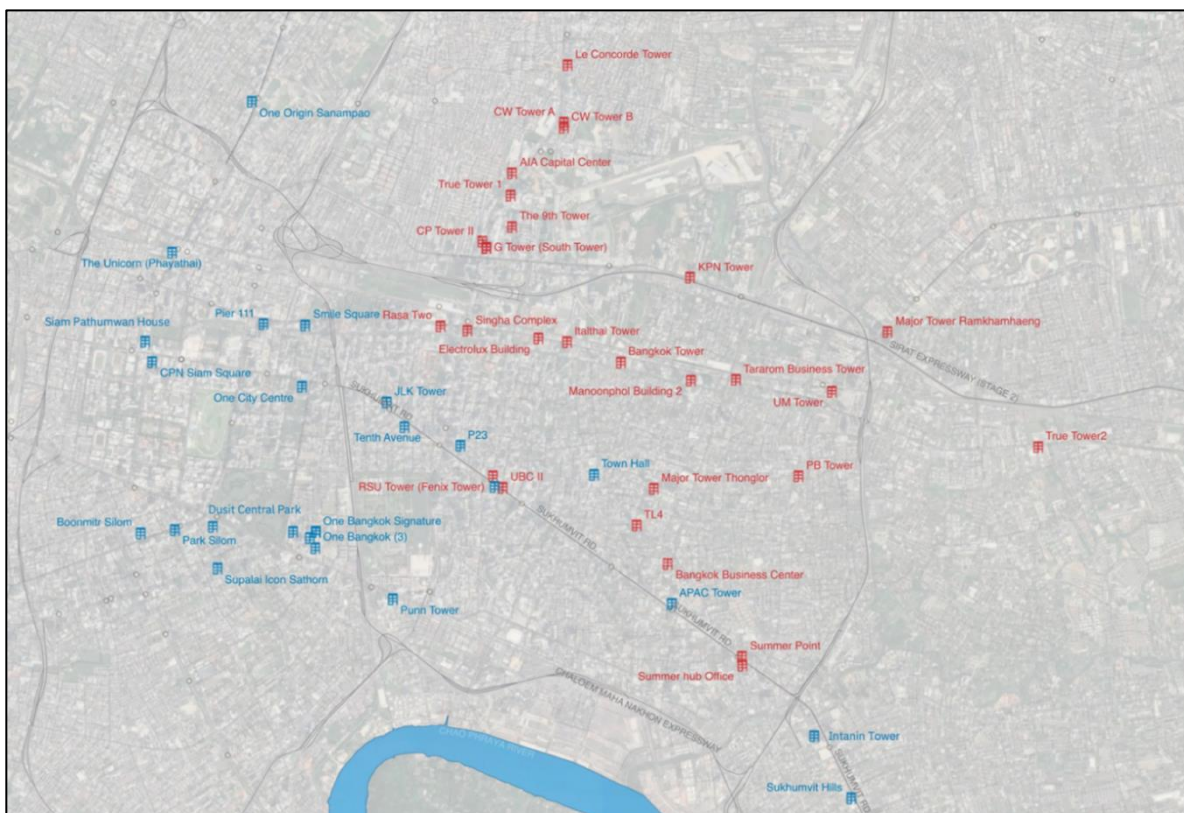
*หมายเหตุ: โครงการที่อยู่ในระยะไม่เกิน 500 เมตร จากสถานีรถไฟฟ้า ได้แก่

Major Tower Ramkhamhaeng และ UM Tower นอกนั้นจะอยู่ในระยะมากกว่า 500 เมตร

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

4.3 โครงการอาคารสำนักงานที่กำลังพัฒนาหรือมีแผนที่จะพัฒนาในพื้นที่โครงการและบริเวณพื้นที่ใกล้เคียง

พื้นที่ที่เกิดการพัฒนาโครงการใหม่ในอนาคตส่วนพื้นที่ใกล้เคียงอาคารทูลุ ทาวเวอร์ 1 และ ทูลุ ทาวเวอร์ 2 ยังไม่พบอุปทานในอนาคต ซึ่งอุปทานในอนาคตนอกเหนือจากพื้นที่ศึกษาจะอยู่ในบริเวณถนนพระรามสี่ และบริเวณสยาม-ปทุมวันเป็นหลัก



หมายเหตุ: ตำแหน่งที่ตั้งโครงการในอนาคตที่อยู่ระหว่างดำเนินการ(สีน้ำเงิน)

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บจก.ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย)

ส่วนที่ 17 ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



ความเห็นของทรัสต์

เรียน ผู้ถือหุ้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ (“กองทรัสต์”) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์ซึ่งบริหารจัดการโดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด สำหรับการดำเนินงานในรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 แล้วนั้น

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

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

(นายไพรัช มิตะเสน)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

13 มีนาคม 2566

ฝ่ายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กองทุนโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์

0-2686-6100 ต่อ 6149, 6151, 6446



ส่วนที่ 18 งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565
และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

และ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต



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

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

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ (กองทรัสต์) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะทางการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 งบกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุ ซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

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

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวม และในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

มูลค่าของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	
อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 (ก) และ 6	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและมีนัยสำคัญในงบการเงินของกองทรัสต์มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประมาณโดยวิธีคิดจากรายได้โดยการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งขึ้นอยู่กับผลการคาดการณื ผลประกอบการของสินทรัพย์แต่ละแห่ง โดยกองทรัสต์ได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระจากภายนอกเพื่อประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว เนื่องจากการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมมีการใช้ดุลพินิจในการกำหนดข้อสมมติที่สำคัญ เรื่องดังกล่าวจึงเป็นเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง • ทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่กองทรัสต์ใช้ในการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ • ประเมินความเป็นอิสระ คุณสมบัติน และความสามารถของผู้ประเมินราคาของกองทรัสต์ รวมถึงการอ่านเงื่อนไขในสัญญาจ้างงานระหว่างผู้ประเมินราคากับกองทรัสต์ • พิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของวิธีการวัดมูลค่าและข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่า โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลเทียบเคียงที่ใช้ในอุตสาหกรรม รวมถึงพิจารณาความสมเหตุสมผลในการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมที่มีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับปีก่อน ตลอดจนสุ่มทดสอบกับเอกสารที่เกี่ยวข้องและทดสอบการคำนวณของประมาณการกระแสเงินสดคิดลด • พิจารณาความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน



ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์และขอให้ทำการแก้ไข

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อสถานการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

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



- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

(นางสาวสุจิตรา มะเสนา)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 8645

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

24 กุมภาพันธ์ 2566

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

งบแสดงฐานะการเงิน

		31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2565	2564
		(บาท)	
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	6	4,722,357,711	4,629,225,928
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	7	276,729,814	208,022,405
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5, 8	121,701,480	173,162,339
ลูกหนี้รายได้อื่นและค่าบริการค้างรับ	4, 5	24,854,300	14,810,195
ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ	5	8,352,981	17,603,842
ลูกหนี้ดอกเบี้ยค้างรับ	5	74,077	56,306
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	9	52,232	581,807
เงินมัดจำ		10,523,200	10,523,200
สินทรัพย์อื่น	5	16,132,737	13,011,464
รวมสินทรัพย์		5,180,778,532	5,066,997,486
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้า	5	24,971,868	13,450,109
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	5	48,996,455	72,695,181
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	5	25,422,425	23,269,235
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	5	131,058,606	107,102,401
เงินกู้ยืมระยะยาว	5, 10	869,400,000	920,000,000
หนี้สินอื่น		1,996,124	1,838,475
รวมหนี้สิน		1,101,845,478	1,138,355,401
สินทรัพย์สุทธิ		4,078,933,054	3,928,642,085

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ
 งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

หมายเหตุ	31 ธันวาคม	
	2565	2564
	(บาท)	
สินทรัพย์สุทธิ		
ทุนจดทะเบียน	3,620,030,160	3,620,030,160
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	3,620,030,160	3,620,030,160
กำไรสะสม	11 458,902,894	308,611,925
สินทรัพย์สุทธิ	4,078,933,054	3,928,642,085
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	11.0600	10.6525
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	368,800,000	368,800,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แบบถาวร ออฟฟิศ
งบประมาณรายละเอียดเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะ ส่วนของ กองทรัสต์	31 ธันวาคม 2565		31 ธันวาคม 2564	
		ร้อยละของ		ร้อยละของ	
		ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุข้อ 6) สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 2 โครงการ	1. โครงการทรู ทาวเวอร์ 1 ที่ตั้ง เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย พื้นที่ให้แก่ผู้เช่ารายย่อย พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ เครื่องมือ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ				
	63,615 ตร.ม.	2,721,859,000		2,721,859,000	
		227,729,281		220,203,938	
		<u>2,949,588,281</u>	<u>2,947,882,771</u>	<u>2,942,062,938</u>	<u>2,878,326,385</u>
			58.97		59.50

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง ออฟฟิศ
งบประมาณรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

	พื้นที่เฉพาะ	31 ธันวาคม 2565				31 ธันวาคม 2564			
		ส่วนของ		ร้อยละของ		ร้อยละของ			
		กองทรัสต์	ประเภทเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่าธุรกรรม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน	มูลค่าธุรกรรม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
2. โครงการทรู ทาวเวอร์ 2									
ที่ตั้ง เลขที่ 1252, 1252/1 - 1252/3 ถนนพัฒนาการ									
แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง									
กรุงเทพมหานคร 10250									
สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง									
ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าผู้เช่ารายย่อย									
พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ	41,417 ตร.ม.	1,417,325,000					1,417,325,000		
เครื่องมือ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ		220,428,379					218,621,850		
		1,637,753,379		1,774,474,940		35.49	1,635,946,850	1,750,899,543	36.20
		4,587,341,660		4,722,357,711		94.46	4,578,009,788	4,629,225,928	95.70
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์									

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหหลวง ออฟฟิศ
งบประมาณรายละเยียดเงินลงทุน (ต่อ)

		31 ธันวาคม 2565				31 ธันวาคม 2564			
ประเภทเงินลงทุน/		ร้อยละของ				ร้อยละของ			
ผู้ออกตราสาร	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม									
ผ่านกำไรหรือขาดทุน (หมายเหตุข้อ 7)									
เงินฝากประจำ									
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย									
จำกััด (มหาชน)	27 มกราคม 2565	0.30	-	-	-	40,079,889	40,079,889	0.83	
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย									
จำกััด (มหาชน)	2 มีนาคม 2565	0.30	-	-	-	45,000,000	45,000,000	0.93	
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย									
จำกััด (มหาชน)	7 เมษายน 2565	0.30	-	-	-	43,146,747	43,146,747	0.89	
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย									
จำกััด (มหาชน)	10 มีนาคม 2566	0.55	70,000,000	70,000,000	1.40	-	-	-	
พันธมิตร									
พันธมิตรธนาคารแห่งประเทศไทย									
งวดที่ 7/364/64	7 กรกฎาคม 2565	-	-	-	-	80,000,000	79,795,769	1.65	
พันธมิตรธนาคารแห่งประเทศไทย									
งวดที่ 1/364/65	5 มกราคม 2566	-	40,000,000	39,995,836	0.80	-	-	-	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ยาว ออฟฟิศ
งบประมาณรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

		31 ธันวาคม 2565			31 ธันวาคม 2564		
ประเภทเงินลงทุน/		ร้อยละของ			ร้อยละของ		
ผู้ออกตราสาร	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม							
ผ่านกำไรหรือขาดทุน (หมายเหตุข้อ 7)							
พันธบัตร							
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย							
งวดที่ 2/364/65	2 กุมภาพันธ์ 2566	-	52,000,000	51,953,445	1.04	-	-
ตัวเงินค้ำ							
ตัวเงินค้ำ							
งวดที่ 20/182/65	4 มกราคม 2566	-	25,000,000	24,998,048	0.50	-	-
ตัวเงินค้ำ							
งวดที่ 23/182/65	15 กุมภาพันธ์ 2566	-	50,000,000	49,942,460	1.00	-	-
ตัวเงินค้ำ							
งวดที่ 3/182/66	10 พฤษภาคม 2566	-	20,000,000	19,925,268	0.40	-	-
ตัวเงินค้ำ							
งวดที่ 4/182/66	24 พฤษภาคม 2566	-	20,000,000	19,914,757	0.40	-	-
รวมเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม							
ผ่านกำไรหรือขาดทุน							
277,000,000			276,729,814	5.54	208,226,636	208,022,405	4.30
4,864,341,660			4,999,087,525	100.00	4,786,236,424	4,837,248,333	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
		31 ธันวาคม	
		2565	2564
		(บาท)	
หมายเหตุ			
รายได้	5		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	15	593,305,699	569,034,589
รายได้ดอกเบี้ย		786,816	653,512
รายได้อื่น		11,213,973	10,150,926
รวมรายได้		605,306,488	579,839,027
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	5, 12	13,769,319	13,513,554
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	5, 12	8,872,046	8,739,048
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	12	1,177,523	1,187,153
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	5, 12	53,872,931	52,040,542
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,556,155	1,513,300
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	9	529,575	529,575
ต้นทุนการเช่าและบริการ	5	141,944,769	136,773,883
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		11,741,393	2,285,751
ต้นทุนทางการเงิน	5	38,819,381	39,100,000
รวมค่าใช้จ่าย		272,283,092	255,682,806
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		333,023,396	324,156,221
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม			
ของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	6	83,799,910	43,741,175
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม			
ของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	7	14,477	(57,017)
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		83,814,387	43,684,158
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		416,837,783	367,840,379

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
		31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2565	2564
		(บาท)	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		333,023,396	324,156,221
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม			
ของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	6	83,799,910	43,741,175
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม			
ของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	7	14,477	(57,017)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี		416,837,783	367,840,379
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	13	(266,546,814)	(288,475,006)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี		150,290,969	79,365,373
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 1 มกราคม		3,928,642,085	3,849,276,712
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม		4,078,933,054	3,928,642,085
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	2565	2564
	(บาท)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	416,837,783	367,840,379
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(3,963,916)	-
การซื้อเงินลงทุน	7 (642,017,215)	(652,421,063)
การจำหน่ายเงินลงทุน	7 574,054,665	592,399,773
การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	9 529,575	529,575
การตัดจำหน่ายส่วนค่าจากเงินลงทุนในพันธบัตร	7 (730,382)	(164,080)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	(10,044,105)	(303,044)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ	9,250,861	(9,738,458)
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในสินทรัพย์อื่น	(3,121,273)	10,107,688
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเจ้าหนี้การค้า	7,049,944	(1,969,478)
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(24,856,293)	22,317,601
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	2,153,190	(14,993,257)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ	23,956,205	(14,768,866)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในหนี้สินอื่น	157,649	(1,073,828)
ดอกเบี้ยรับ	(786,816)	(653,512)
รับดอกเบี้ย	769,045	643,145
ต้นทุนทางการเงิน	38,819,381	39,100,000
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม		
ของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	6 (83,799,910)	(43,741,175)
รายการ (กำไร) ขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม		
ของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	7 (14,477)	57,017
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	304,243,911	293,168,417

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ
งบกระแสเงินสด (ต่อ)

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
		31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2565	2564
		(บาท)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
จ่ายดอกเบี้ย		(38,557,956)	(39,100,000)
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาว	10	(50,600,000)	-
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	13	(266,546,814)	(288,475,006)
เงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		(355,704,770)	(327,575,006)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ		(51,460,859)	(34,406,589)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม		173,162,339	207,568,928
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	8	121,701,480	173,162,339
ข้อมูลงบกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม			
รายละเอียดเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อมาในระหว่างปีมีดังนี้			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นระหว่างปี	6	9,331,873	7,449,194
หัก การเปลี่ยนแปลงในเจ้าหนี้ค่าซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		(5,367,957)	(7,449,194)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จ่ายเป็นเงินสด		3,963,916	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2566

1 ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พระราชบัญญัติฯ”) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 ระหว่างบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ โดยมีบริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ 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 พรอพเพอร์ตี้ จำกัด และบริหารจัดการโดยบริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ จำกัด
พื้นที่รวม (Gross floor area)	63,615 ตารางเมตร
พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net leasable area)	37,315 ตารางเมตร (เมื่อเริ่มโครงการ)
ลักษณะการลงทุน	1. สิทธิการเช่าที่ดิน (ทั้งหมด) 2. สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (ทั้งหมด) ซึ่งตั้งอยู่บน ที่ดินข้างต้น 3. กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ
ระยะเวลาการลงทุน	30 ปี (สิ้นสุดวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2591)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

1.2 โครงการทูล ทาวเวอร์ 2 ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีดังนี้

ที่ตั้ง	เลขที่ 1252, 1252/1 - 1252/3 ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250
เจ้าของกรรมสิทธิ์	ที่ดินและอาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ทูล พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด และบริหารจัดการโดยบริษัท ทูล พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด
พื้นที่รวม (Gross floor area)	41,417 ตารางเมตร
พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net leasable area)	25,072 ตารางเมตร (เมื่อเริ่มโครงการ)
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 2565 บริษัท ทูล พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 15.18 (2564: ร้อยละ 15.18) ซึ่งบริษัทเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายเงินปันผล ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องใช้วิจารณญาณ การประมาณการ และข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริง อาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินซึ่งเปิดเผยในหมายเหตุ แต่ละข้อจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่น่าเสนอต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

(ก) เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงาน

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนรวมต้นทุนการทำรายการและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน”

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ราคายุติธรรมกำหนดจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กองทรัสต์จัดให้มีการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยทุก ๆ 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้มา หรือวันที่ประเมินราคาทรัพย์สินครั้งล่าสุดหรือวันที่จำหน่ายทรัพย์สิน หรือเมื่อมีข้อบ่งชี้การด้อยค่า และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับตั้งแต่วันที่ที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด กองทรัสต์จะไม่แต่งตั้งผู้ประเมินราคารายเดียวกันให้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินติดต่อกันเกินสองครั้ง

ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน”

(ข) เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อกองทรัสต์เป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของตราสารนั้นด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของเงินลงทุนบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่ารวมถึงรายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

การตัดรายการออกจากบัญชี

กองทรัสต์ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงินได้ถูกโอนหรือในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในสินทรัพย์ทางการเงิน

การหักกลับ

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะหักกลับกันเพื่อรายงานในงบแสดงฐานะการเงินด้วยจำนวนสุทธิที่ต่อเมื่อกองทรัสต์มีสิทธิบังคับใช้ตามกฎหมายในการหักกลับจำนวนเงินที่รับรู้และตั้งใจที่จะชำระด้วยจำนวนเงินสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

(ค) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในงบกระแสเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด ยอดเงินฝากสถาบันการเงินและเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีระยะเวลาครบกำหนดไม่เกินสามเดือนนับแต่วันที่ได้มาเป็นรายการเทียบเท่าเงินสด

(ง) ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

กองทรัสต์ประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสัญญา ซึ่งประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองเพื่อหาอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการจัดกลุ่มลูกหนี้สัญญาเช่าตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้นั้น ๆ ตลอดจนการประเมินทั้งข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน กองทรัสต์ตัดรายการลูกหนี้สัญญาเช่าตามที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 3 (จ)

รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงาน แสดงไว้เป็น “รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน” ภายใต้บัญชี “ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(จ) ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ

ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับคือ รายได้ที่ได้รับรู้แล้วแต่ยังไม่ได้มอบใบแจ้งหนี้เรียกเก็บจากลูกค้าแสดงในราคาทุนบวกกำไรที่รับรู้จนถึงวันที่รายงานหักค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

(ฉ) ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียประกอบด้วยต้นทุนในการออกและการได้มาซึ่งตราสารทุนของกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นได้แก่ รายจ่ายในการรับประกันการจัดจำหน่าย ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และรายจ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกส่วนได้เสีย

(ช) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นแสดงในราคาทุน

(ซ) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าหมายถึง จำนวนตามใบแจ้งหนี้ที่เรียกเก็บจากลูกค้าในส่วนที่เกินกว่ารายได้ที่รับรู้ และจำนวนเงินที่รับล่วงหน้าสำหรับงานของลูกค้าในส่วนที่กองทรัสต์ยังไม่ได้เริ่มให้บริการตามเงื่อนไขในสัญญา ซึ่งได้แสดงไว้ในราคาทุน

(ณ) ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้เมื่อกองทรัสต์มีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันจากการอนุমানที่เกิดขึ้นในปัจจุบันอันเป็นผลมาจากเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นในอดีตซึ่งสามารถประมาณจำนวนเงินภาระผูกพันได้อย่างน่าเชื่อถือและมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระผูกพันดังกล่าว ประมาณการหนี้สินประมาณโดยวิธีการประมาณการที่ดีที่สุด

(ญ) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(ก) การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมคือราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจ่ายชำระเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่าในตลาดหลัก หรือตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุด (หากไม่มีตลาดหลัก) ที่กองทรัสต์สามารถเข้าถึงได้ในวันดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสะท้อนผลกระทบของความเสี่ยงที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของภาระผูกพัน

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กองทรัสต์ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

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

กองทรัสต์รับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

หากสินทรัพย์หรือหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมมีราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขาย กองทรัสต์วัดมูลค่าสินทรัพย์และสถานะการเป็นสินทรัพย์ด้วยราคาเสนอซื้อ และวัดมูลค่าหนี้สินและสถานะการเป็นหนี้สินด้วยราคาเสนอขาย

หลักฐานที่ดีที่สุดสำหรับมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกคือราคาของการทำรายการ เช่น มูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนที่ให้หรือได้รับ หากกองทรัสต์พิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแตกต่างจากราคาของการทำรายการ ทำให้เครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมปรับด้วยผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกและราคาของการทำรายการและรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที เว้นแต่มูลค่ายุติธรรมที่ได้มาถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับ 3 ผลต่างดังกล่าวจะรับรู้เป็นรายการรอตัดบัญชีซึ่งจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยเกณฑ์ที่เหมาะสมตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินหรือจนกว่ามูลค่ายุติธรรมมีการ โอนเปลี่ยนลำดับชั้นหรือเมื่อรายการดังกล่าวสิ้นสุดลง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(ฎ) รายได้

รายได้ค่าเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กองทรัสต์จะบันทึกส่วนสิ่งตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กองทรัสต์พิจารณาจัดประเภทสัญญาเช่าที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาไม่เช่าเงื่อนไขดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

กองทรัสต์รับรู้ค่าเช่ารับจากสัญญาเช่าดำเนินงานในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และแสดงเป็นส่วนหนึ่งของ ‘รายได้ค่าเช่า’ ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในบริการด้วยจำนวนเงินตามอัตราที่ระบุในสัญญา รายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่งเมื่อได้ให้บริการ ต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงาน แสดงไว้เป็น “รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน” ภายใต้บัญชี “ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

รายได้อื่น

รายได้อื่นรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

(จ) ดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่าย อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจะนำมาใช้กับมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ (เมื่อสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิต) หรือราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(ก) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

(ข) ภาษีเงินได้

กองทรัสต์นี้เป็นกองทรัสต์ที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการประเมินภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงิน

(ค) การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์บันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

(ด) บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกองทรัสต์ หรือบุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกองทรัสต์ หรือกองทรัสต์มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น

(จ) ส่วนงานดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานของส่วนงานที่รายงานต่อผู้จัดการกองทรัสต์ (ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของกองทรัสต์) จะแสดงถึงรายการที่เกิดขึ้นจากส่วนงานดำเนินงานนั้นโดยตรง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

4 ความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกองทรัสต์ หากลูกค้าหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือทางการเงินไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดจากลูกหนี้ที่เป็นลูกค้าและเงินลงทุนในตราสารหนี้ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

กองทรัสต์ได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ กองทรัสต์ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ เนื่องจากกองทรัสต์มีลูกค้าจำนวนมากและอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทรัสต์มีกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทรัสต์เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ณ วันที่รายงานไม่พบว่ามีความเสี่ยงจากสินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ ความเสี่ยงสูงสุดทางด้านสินเชื่อแสดงไว้ในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินแต่ละรายการ ในงบแสดงฐานะการเงิน

ลูกหนี้รายได้อำนาจและบริการค้างรับ

ความเสี่ยงด้านเครดิตของกองทรัสต์ได้รับอิทธิพลมาจากลักษณะเฉพาะตัวของลูกค้าแต่ละราย อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาถึงปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งอาจส่งผลต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้า ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงของการผิดนัดชำระซึ่งเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรม

กองทรัสต์จำกัดความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้าด้วยการกำหนดระยะเวลาการจ่ายชำระ และมีการติดตามยอดคงค้างของลูกค้าการค้างชำระอย่างสม่ำเสมอ กองทรัสต์พิจารณาการด้อยค่าทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับลูกหนี้แต่ละรายและสะท้อนผลแตกต่างระหว่างสถานะเศรษฐกิจในอดีตที่ผ่านมา สถานะเศรษฐกิจในปัจจุบันและมุมมองของกองทรัสต์ที่มีต่อสถานะเศรษฐกิจตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของลูกค้า

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ตารางที่แสดงไว้ด้านล่างให้ข้อมูลเกี่ยวกับฐานะเปิดต่อความเสี่ยงด้านเครดิตและผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

	ลูกหนี้การค้า กิจการอื่น	ลูกหนี้การค้า กิจการที่ เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 5) (พันบาท)	มูลค่ารวม ตามบัญชี
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565			
ภายในกำหนดระยะเวลาการรับชำระหนี้	176	4,981	5,157
เกินกำหนดระยะเวลาการรับชำระหนี้			
น้อยกว่า 3 เดือน	4	6,285	6,289
3 - 6 เดือน	-	2,405	2,405
6 - 12 เดือน	-	2,361	2,361
รวม	180	16,032	16,212
รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน	-	8,642	8,642
	180	24,674	24,854
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	-
สุทธิ	180	24,674	24,854
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564			
ภายในกำหนดระยะเวลาการรับชำระหนี้	1,067	3,520	4,587
เกินกำหนดระยะเวลาการรับชำระหนี้			
น้อยกว่า 3 เดือน	-	1,416	1,416
3 - 6 เดือน	-	23	23
6 - 12 เดือน	-	10	10
รวม	1,067	4,969	6,036
รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน	-	8,774	8,774
	1,067	13,743	14,810
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	-
สุทธิ	1,067	13,743	14,810

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้ำรับของกองทรัสต์มีระยะเวลาดังตั้ง 30 วัน ถึง 45 วัน

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ตารางต่อไปนี้แสดงระยะเวลาการครบกำหนดคงเหลือตามสัญญาของเงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่รายงาน โดยจำนวนเงินเป็นจำนวนขั้นต้นซึ่งไม่ได้คิดลด รวมดอกเบี้ยตามสัญญาและไม่รวมผลกระทบหากหักกลับตามสัญญา

กระแสเงินสดตามสัญญา ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2565	2564
	(พันบาท)	
ภายใน 1 ปี หรือน้อยกว่า	89,648	88,265
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 2 ปี	87,399	86,115
มากกว่า 2 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	247,767	245,534
มากกว่า 5 ปี	618,834	696,138
รวม	<u>1,043,648</u>	<u>1,116,052</u>

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทรัสต์ไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีเงินลงทุนในตราสารหนี้ ซึ่งผลตอบแทนของเงินลงทุนดังกล่าวขึ้นอยู่กับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การเมือง สถานการณ์ตลาดเงินและตลาดทุน ซึ่งสถานการณ์ดังกล่าวอาจมีผลกระทบทางด้านบวกหรือด้านลบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกตราสาร ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทรูขีของผู้ออกตราสารว่ามีความสัมพันธ์กับความผันผวนของตลาดมากน้อยเพียงใดอันอาจทำให้ราคาของตราสารเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยตลาดซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทรัสต์ เนื่องจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินกู้ยืมระยะยาว (ดูหมายเหตุ ข้อ 8 และข้อ 10) บางส่วนมีอัตราดอกเบี้ยผันแปรทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2565	2564
	(พันบาท)	
เครื่องมือทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปร		
สินทรัพย์ทางการเงิน	112,415	94,839
หนี้สินทางการเงิน	(869,400)	(920,000)
ยอดบัญชีในงบแสดงฐานะการเงินที่มีความเสี่ยง	(756,985)	(825,161)
สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย	-	-
ยอดความเสี่ยงกองเหลือสุทธิ	(756,985)	(825,161)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวในกระแสเงินสดของเครื่องมือที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปร

การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยที่ 1% ซึ่งเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยตั้งอยู่บนข้อสมมติที่ว่าตัวแปรอื่นมีค่าคงที่

ผลกระทบต่อกำไรหรือขาดทุน	2565		2564	
	อัตราดอกเบี้ย เพิ่มขึ้น 1%	อัตราดอกเบี้ย ลดลง 1%	อัตราดอกเบี้ย เพิ่มขึ้น 1%	อัตราดอกเบี้ย ลดลง 1%
	(พันบาท)			
เครื่องมือทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปร	(7,470)	8,689	(7,595)	8,988

นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจตามปกติจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยและจากการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญาของกลุ่มสัญญา กองทรัสต์ไม่มีการถือหรือออกตราสารอนุพันธ์เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

การจัดการความเสี่ยงเป็นส่วนที่สำคัญของธุรกิจของกองทรัสต์ กองทรัสต์มีระบบในการควบคุมให้มีความสมดุลของระดับความเสี่ยงให้เป็นที่ยอมรับได้ โดยพิจารณาระหว่างต้นทุนที่เกิดจากความเสี่ยงและต้นทุนของการจัดการความเสี่ยง ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการควบคุมกระบวนการจัดการความเสี่ยงของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มั่นใจว่ามีความสมดุลระหว่างความเสี่ยงและการควบคุมความเสี่ยง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

5 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกันที่มีรายการระหว่างกันที่มีนัยสำคัญกับกองทรัสต์ในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ชื่อกิจการ	ประเทศ ที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท เจริญโภคภัณฑ์อาหาร จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เซฟแคร์ส โปรเจกต์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ซินเพล็กซ์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ซีพี ฟิวเจอร์ ซิตี้ ดีเวลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ซีพีเอฟ (ประเทศไทย) จำกัด มหาชน	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท พันธวิช จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ค่าเช่าพื้นที่ลานจอดรถและ ต้นทุนการเช่าและบริการ
บริษัท เอสเอ็ม ทู จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ไทย นิวส์ เน็ตเวิร์ค จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ทู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ทู ดิจิตอล กรุ๊ป จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ทู ดิจิตอล พลัส จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ทู ดิสทริบิวชั่น แอนด์ เซลส์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ชื่อกิจการ	ประเทศ ที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท ทู จีเอส จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ทู อินเทอร์เน็ต คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ทู อินเทอร์เน็ต ค้า เซ็นเตอร์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ทู ลิสซิ่ง จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ทู โลฟัสไต์รีเทล จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ทู มั่นใจ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ค่าบริการ
บริษัท ทู มูฟ เอช ยูนิเวอร์แซล คอมมิวนิตี จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ทู ทัช จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ค่าบริการ
บริษัท ทู ยูไนเต็ด ฟุตบอล คลับ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ทู วิชั่น กรุ๊ป จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ทู โฟร์ยู สเตชั่น จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ไวร์เออ แอนด์ ไวร์เลส จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 สรุปได้ดังนี้

	2565	2564
	(พันบาท)	
รายได้		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ		
บริษัท ทู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	185,710	177,991
บริษัท ทู อินเทอร์เน็ต คอร์ปอเรชั่น จำกัด	119,048	100,926
บริษัท ทู มูฟ เอช ยูนิเวอร์แซล คอมมิวนิเคชั่น จำกัด	94,461	98,193
บริษัท ทู อินเทอร์เน็ต ดาต้า เซ็นเตอร์ จำกัด	40,861	40,262
บริษัท ทู วิชั่น กรุป จำกัด	27,683	26,787
บริษัท ทู ดิสทริบิวชั่น แอนด์ เซลล์ จำกัด	25,712	27,279
บริษัท ทู จีเอส จำกัด	19,620	20,750
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	78,080	71,466
รวม	591,175	563,654
รายได้ดอกเบี้ย		
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	212	213
รายได้อื่น		
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	9,173	8,828
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ		
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด	13,769	13,514
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์		
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	8,872	8,739
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์		
บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	53,873	52,041
ต้นทุนการเช่าและบริการ		
บริษัท พันธวิษ จำกัด	20	20

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

	2565	2564
	(พันบาท)	
ต้นทุนทางการเงิน		
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	38,819	39,100
ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้		
	2565	2564
	(พันบาท)	
เงินฝากสถาบันการเงิน		
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	96,109	77,095
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	16,852	17,732
รวม	112,961	94,827
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ		
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ		
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	16,032	4,969
	16,032	4,969
รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน		
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	8,642	8,774
	8,642	8,774
รวม	24,674	13,743
ลูกหนี้รายได้อื่นค้างรับ		
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	8,193	8,220
	8,193	8,220
ลูกหนี้ดอกเบี้ยค้างรับ		
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	6	1
	6	1
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		
บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	13,074	11,403

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

	2565	2564
	(พันบาท)	
เจ้าหนี้การค้า		
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	<u>518</u>	<u>1,813</u>
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด	8,817	8,152
บริษัท ทู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	-	23,260
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	<u>2,211</u>	<u>2,169</u>
รวม	<u>11,028</u>	<u>33,581</u>
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		
บริษัท ทู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	11,174	5,776
บริษัท ทรู มูฟ เอช ยูนิเวอร์แซล คอมมิวนิเคชั่น จำกัด	6,172	2,988
บริษัท ทู อินเทอร์เน็ต คอร์ปอเรชั่น จำกัด	3,123	4,086
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	<u>4,886</u>	<u>10,362</u>
รวม	<u>25,355</u>	<u>23,212</u>
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ		
บริษัท ทู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	44,843	20,570
บริษัท ทู อินเทอร์เน็ต คอร์ปอเรชั่น จำกัด	21,597	19,563
บริษัท ทรู มูฟ เอช ยูนิเวอร์แซล คอมมิวนิเคชั่น จำกัด	19,868	19,866
บริษัท ทรู วิชั่นส์ กรุ๊ป จำกัด	7,174	8,187
บริษัท ทู อินเทอร์เน็ต คาสต้า เซ็นเตอร์ จำกัด	6,657	6,657
บริษัท ทรู ดิจิทัลวิชั่น แอนด์ เซลล์ จำกัด	5,681	6,399
บริษัท ทรู จีเอส จำกัด	3,886	4,241
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	<u>21,229</u>	<u>20,748</u>
รวม	<u>130,935</u>	<u>106,231</u>
เงินกู้ยืมระยะยาว		
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	<u>869,400</u>	<u>920,000</u>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

สัญญาสำคัญที่ทำกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

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

6 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

	2565	2564
	(พันบาท)	
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ - ราคาทุน		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 1 มกราคม	4,578,010	4,570,560
บวก เครื่องมือ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบเพิ่มขึ้นระหว่างปี	9,332	7,450
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	4,587,342	4,578,010
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 1 มกราคม	51,216	7,475
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี	92,442	52,515
หัก มูลค่าที่รวมในรายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน	(8,642)	(8,774)
	83,800	43,741
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	135,016	51,216
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	4,722,358	4,629,226

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต ตามรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระที่ประเมินเมื่อวันที่ 4 สิงหาคม 2565 และถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมเป็นระดับ 3

ความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูล

ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ	ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญและการวัดมูลค่ายุติธรรม
- อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้ (2565 และ 2564: 3.25%) - อัตราการครอบครองพื้นที่ (2565 และ 2564: 98.00%) - อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว (2565: 9.75% และ 2564: 9.50%)	ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญและการวัดมูลค่ายุติธรรม มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) หาก - อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้สูงขึ้น (ลดลง) - อัตราการครอบครองพื้นที่เพิ่มขึ้น (ลดลง) หรือ - อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้วต่ำลง (สูงขึ้น)

สัญญาเช่า

ในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยกำหนดระยะเวลาเช่าที่ยกเลิกไม่ได้เป็นระยะเวลา 1 ถึง 3 ปี โดยการต่ออายุสัญญาเช่าในภายหลังจะมีการตกลงกับผู้เช่า สัญญาเช่าดังกล่าวกำหนดรายได้ค่าเช่าเป็นจำนวนคงที่

ค่าเช่าที่จะได้รับจากสัญญาให้เช่าดำเนินงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2565	2564
	(พันบาท)	
ปีที่ 1	297,394	287,711
ปีที่ 2	158,645	108,999
ปีที่ 3	2,142	-
รวม	458,181	396,710

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

7 เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังต่อไปนี้

	2565	2564
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	208,022	147,894
เพิ่มขึ้น	642,018	652,421
จำหน่าย	(574,055)	(592,400)
ตัดจำหน่ายส่วนต่ำของเงินลงทุนในพันธบัตร	730	164
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	15	(57)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>276,730</u>	<u>208,022</u>

8 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

กองทรัสต์มีรายละเอียดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ดังต่อไปนี้

	31 ธันวาคม 2565		31 ธันวาคม 2564	
	จำนวนเงิน (พันบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	จำนวนเงิน (พันบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
เงินสดในมือ	619	-	60	-
เงินฝากกระแสรายวัน	8,667	-	8,263	-
เงินฝากออมทรัพย์	112,415	0.05 - 0.35	94,839	0.05 - 0.13
เงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง	-	-	70,000	0.25
รวม	<u>121,701</u>		<u>173,162</u>	

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

9 ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี

รายการเคลื่อนไหวของค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

	2565	2564
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	582	1,111
ตัดจำหน่าย	(530)	(529)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>52</u>	<u>582</u>

หากกองทรัสต์ต้องรับรู้ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายทั้งจำนวน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์จะมีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิคงเหลือเท่ากับ 4,078.9 ล้านบาท และมีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยคงเหลือเท่ากับ 11.0598 บาทต่อหน่วย

10 เงินกู้ยืมระยะยาว

เงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 จัดประเภทได้ดังนี้

	2565	2564
	(พันบาท)	
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	50,600	50,600
เงินกู้ยืมระยะยาว	818,800	869,400
รวม	<u>869,400</u>	<u>920,000</u>

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

	2565	2564
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	920,000	920,000
ลดลง	(50,600)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>869,400</u>	<u>920,000</u>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

เมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2561 กองทรัสต์ได้กู้ยืมเงินจากธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“ธนาคาร”) จำนวน 920.0 ล้านบาท มีกำหนดชำระคืนเงินต้นตามอายุของสัญญา เป็นระยะเวลา 10 ปี ซึ่งมีกำหนดชำระคืนเงินต้นในระหว่างปี 2565 ถึง 2571 โดยเงินกู้มีอัตราดอกเบี้ย MLR - 2 ถึง MLR - 1 ต่อปี (อัตราดอกเบี้ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565: ร้อยละ 4.85 ต่อปี และ 31 ธันวาคม 2564: ร้อยละ 4.25 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 2565 และ 2564 กองทรัสต์ไม่มีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังมีได้เบิกใช้

11 กำไรสะสม

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

	หมายเหตุ	2565	2564
		(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม		308,612	229,247
บวก กำไรจากการลงทุนสิทธิ		333,023	324,156
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม			
ของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	6	83,800	43,741
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ			
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	7	15	(57)
หัก การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	13	(266,547)	(288,475)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม		<u>458,903</u>	<u>308,612</u>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

12 ค่าใช้จ่าย

(ก) ค่าธรรมเนียมการจัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) แต่ไม่น้อยกว่า 8 ล้านบาทต่อปี

(ข) ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) แต่ไม่น้อยกว่า 4 ล้านบาทต่อปี

(ค) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนคำนวณเป็นรายปีในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปี ของเงินทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ หรืออัตราอื่นใดที่นายทะเบียนกำหนด

(ง) ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนภายใต้สัญญาการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

(1) ค่าธรรมเนียมอัตราพื้นฐาน

ไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้จากการดำเนินงานสำหรับแต่ละโครงการ

(2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ

ไม่เกินร้อยละ 10 ของกำไรขั้นต้นจากอสังหาริมทรัพย์หลังปรับปรุง

(3) ค่าธรรมเนียมการบริการการทำสัญญา

ไม่เกิน 3 เดือนของรายได้ค่าเช่าพื้นที่ และ/ หรือค่าบริการพื้นที่ สำหรับการเช่าทำสัญญาใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเดิมเพื่อการเช่าหรือการให้บริการพื้นที่ รวมถึงการนำทรัพย์สินของกองทรัสต์จัดหาประโยชน์สำหรับกำหนดระยะเวลาตามสัญญา 3 ปี และแปรผันตามระยะเวลาของสัญญา

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

13 การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

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

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564				
ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันที่อนุมัติ	วันที่จ่าย	มูลค่าต่อหน่วย (บาท)	จำนวนเงิน (พันบาท)
1 ตุลาคม 2563 - 31 ธันวาคม 2563	24 กุมภาพันธ์ 2564	24 มีนาคม 2564	0.1912	70,515
1 มกราคม 2564 - 31 มีนาคม 2564	12 พฤษภาคม 2564	9 มิถุนายน 2564	0.2029	74,829
1 เมษายน 2564 - 30 มิถุนายน 2564	11 สิงหาคม 2564	8 กันยายน 2564	0.1966	72,506
1 กรกฎาคม 2564 - 30 กันยายน 2564	15 พฤศจิกายน 2564	13 ธันวาคม 2564	0.1915	70,625
				288,475

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

14 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากสถาบันการเงิน เป็นจำนวนเงินรวม 295.5 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 7.37% ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (2564: จำนวนเงินรวม 312.2 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 8.02 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี)

15 ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้

การดำเนินงานหลักของกองทรัสต์มาจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากธุรกิจหลักประเภทลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยที่กองทรัสต์มีส่วนงานทางภูมิศาสตร์เพียงส่วนงานเดียวเนื่องจากกองทรัสต์ดำเนินธุรกิจเฉพาะในประเทศไทยเท่านั้น

การจำแนกรายได้ จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า มีดังนี้

	2565	2564
	(พันบาท)	
ประเภทของรายได้		
รายได้ค่าบริการ	361,023	344,769
รายได้รวม	605,306	579,839
จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้		
ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง	361,023	344,769

16 ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

มูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่า	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
			(ล้านบาท)	

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	4,629	4,629
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	208	-	208

เครื่องมือทางการเงินซึ่งซื้อขายในตลาดที่ไม่ได้ถูกพิจารณาว่ามีสภาพคล่องแต่ถูกประเมินค่าจากราคาตลาดที่มีการอ้างอิงไว้อย่างชัดเจน การเสนอราคาซื้อขายโดยผู้ค้าหรือแหล่งกำหนดราคาที่เป็นทางเลือกซึ่งได้รับการสนับสนุนจากข้อมูลที่สังเกตได้จะถูกจัดอยู่ในระดับ 2 เครื่องมือการเงินเหล่านี้ประกอบด้วยตราสารหนี้ภาครัฐที่อยู่ในกลุ่มนำลงทุนและเงินฝากประจำ

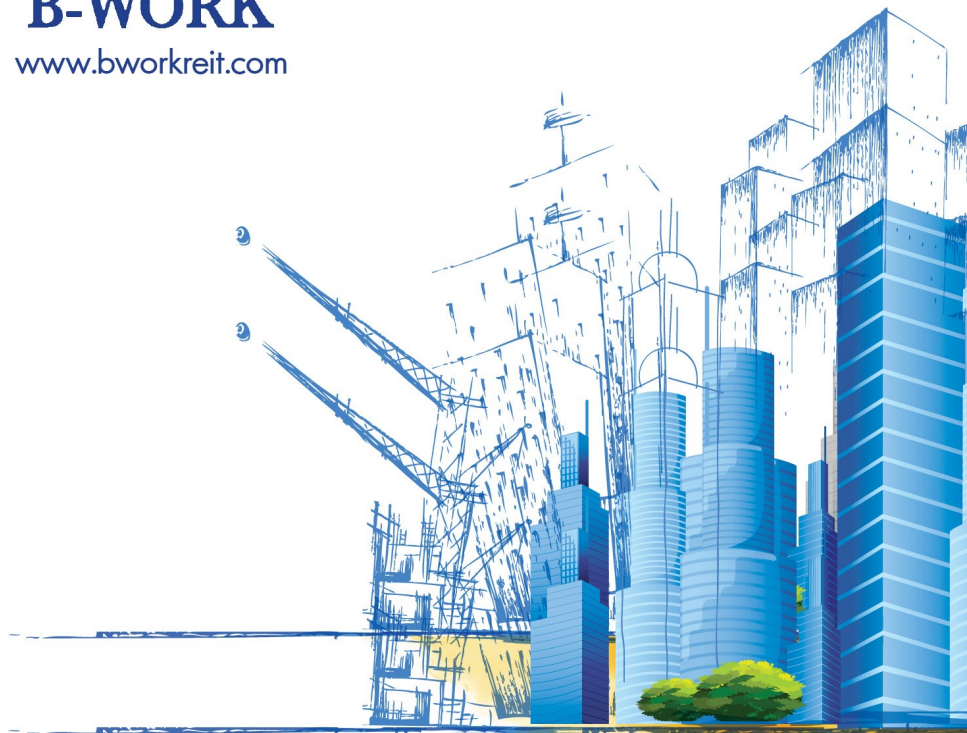
เงินลงทุนที่ถูกจัดประเภทในระดับ 3 มีข้อมูลที่สำคัญที่ไม่สามารถสังเกตได้เนื่องจากการซื้อขายไม่บ่อยนัก วิธีการวัดมูลค่าและข้อสมมติสำคัญเปิดเผยในหมายเหตุข้อ 6

17 ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

กองทรัสต์มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

18 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2566 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เป็นประโยชน์ตอบแทนในอัตราหน่วยละ 0.1771 บาท เป็นจำนวนเงิน 65.3 ล้านบาท โดยมีกำหนดจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในเดือนมีนาคม 2566



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