

รายงานประจำปี
2562



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์บวทหลวง เค.อี. รีเทล

สารบัญ

	หน้า
1. สารจากผู้จัดการกองทรัสต์	1
2. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	2
3. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	11
4. ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และข้อมูลการวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์	15
5. ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์	18
6. ข้อมูลหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก	19
7. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาประโยชน์	22
8. โครงสร้างการจัดการ	43
9. ปัจจัยความเสี่ยง	93
10. การกำกับดูแลกองทรัสต์	96
11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	109
12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	110
13. ข้อพิพาททางกฎหมาย	120
14. ข้อมูลสำคัญอื่น	121
15. ความรับผิดชอบต่อสังคม	122
16. ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่กองทรัสต์ลงทุน	124
17. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	130
18. รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	131
19. จบการเงิน	138

1. สารจากผู้จัดการกองทรัสต์

เรียน ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ในยุคของการปรับตัวตามความท้าทายของโลกยุคใหม่ (Disruptive innovation) ธุรกิจต่างๆ จะต้องบริหารองค์กรให้มีความคล่องแคล่วและใช้ความคิดสร้างสรรค์เพื่อที่จะยกระดับการบริหารและขีดความสามารถของตนเองในการเอาชนะความท้าทายใหม่ๆ ที่เกิดขึ้นอย่างรวดเร็ว และจำกัดความเสี่ยงต่างๆ ที่จะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน ด้วยแนวคิดข้างต้นเราจึงได้ก่อตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บิวท์โฮม เค.อี. รีเทล (“BKER”) ในการรวบรวมโครงการศูนย์การค้าต่างๆ ที่มีศักยภาพเพื่อที่จะนำมาพัฒนากระบวนการบริหารใหม่ และสร้างผลประโยชน์จากการบริหารโครงการทั้งหมดร่วมกันทางผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมขอขอบคุณผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องทุกส่วนสำหรับการสนับสนุนและทำให้การจัดตั้งกองทรัสต์ BKER เป็นผลสำเร็จ

หลังจากที่กองทรัสต์ BKER ได้เข้าลงทุนในโครงการต่างๆ ในช่วงระหว่างวันที่ 2 ถึง 6 ธันวาคม 2562 ในปี 2563 เราจะมุ่งเน้นแผนงานของเราไปที่การเปลี่ยนแปลงและปรับปรุงพื้นที่โครงการให้มีศักยภาพมากยิ่งขึ้น การจัดกิจกรรมเชิงสร้างสรรค์ต่างๆ และการจัดประเภทและพื้นที่ของผู้เช่าใหม่เพื่อที่จะทำให้โครงการต่างๆ ของเรามีความน่าสนใจมากยิ่งขึ้น ในขณะเดียวกันเราจะหาวิธีการการลดค่าใช้จ่ายและต้นทุนการบริหารโครงการเพื่อเสริมความมั่นคงของผลประโยชน์ และเพื่อลดผลกระทบจากปัจจัยลบภายนอก เช่น การชะลอตัวทางเศรษฐกิจและโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19)

ช่วงนี้เป็นช่วงเวลาสำคัญของการเริ่มต้นการดำเนินงานของกองทรัสต์ BKER เรามีความตั้งใจที่จะปูพื้นฐานของการบริหารงาน รวมถึงโครงสร้างต่างๆ อย่างระมัดระวังเพื่อให้มีความพร้อมที่จะรองรับการเติบโตและสร้างผลตอบแทนอย่างสม่ำเสมอให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต่อไปในอนาคต

ผู้จัดการกองทรัสต์ร่วม

2. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

1. สารสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี. รีเทล
ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาอังกฤษ)	Bualuang K.E. Retail Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อกองทรัสต์	BKER
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เค.อี.รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด และ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์	บริษัท เค.อี.รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
อายุกองทรัสต์	กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ
ประเภทกองทรัสต์	ไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	8,897,988,360.00 บาท
สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการ จัดการรายได้จาก อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	กองทรัสต์จะเป็นผู้ให้เช่าพื้นที่และให้บริการพื้นที่ซึ่งรวมถึงการให้บริการ สาธารณูปโภคและบริการส่วนกลางที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่แก่ ผู้เช่ารายย่อยในโครงการ รวมถึงเป็นผู้ให้บริการส่วนกลางและบริการอื่นใด ที่เกี่ยวข้องมาจากการดำเนินโครงการแก่ลูกค้าของโครงการ เช่น บริการ ที่จอดรถ การให้เช่าป้ายโฆษณาในพื้นที่โครงการ เป็นต้น โดยกองทรัสต์ จะได้รับผลประโยชน์ในรูปแบบของค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าและ/หรือ ผู้ใช้บริการรายย่อยโดยตรง รวมถึงรับภาระต้นทุนค่าสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมหรือค่าบริการในการว่าจ้าง Outsource ที่ให้บริการเกี่ยวกับ การดำเนินงานของโครงการ (ถ้ามี) ตลอดจนค่าใช้จ่ายอื่นในการดำเนินงาน ที่เกี่ยวข้อง โดยกองทรัสต์จะมีบริษัท เค.อี. รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด ("KERM") ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่เป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ KERM ในฐานะผู้จัดการ กองทรัสต์ อาจพิจารณาว่าจ้างบุคคลอื่นโดยคำนึงถึงความเหมาะสมใน ด้านประสิทธิภาพ ความสะดวก และต้นทุนในการพัฒนาและบริหาร จัดการทรัพย์สินที่ได้รับมอบหมายนั้น
ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ ตอบแทนของกองทรัสต์	กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน จากกรอบผลประโยชน์การ 26 พ.ย. 2562 – 31 ธ.ค. 2562 จำนวน 0.0600 บาทต่อหน่วยทรัสต์

สรุปรายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน

รายละเอียด	CDC	TC	TCR	AMR	IMP	PLN	SRM	SRS	SRP	TS
ที่ดิน (ไร่-งาน-ตรว.)	47-2-61.91	25-1-23.93	14-1-57.60	5-3-25.40	4-0-22.00	18-3-58.00	8-3-84.40	5-3-48.70	10-0-7.20	8-3-33.63
พื้นที่ใช้สอย (ตรม.)	52.583	69,341	51.635	10,331	14,165	25,527	22,050	5,112	7,037	10,797
พื้นที่ให้เช่า (ตรม.)	36.021	30,778	24,426	5,092	6,601	11,353	10,340	3,413	4,585	6,931
ลักษณะการลงทุน ในที่ดิน	สิทธิการเช่า (บางส่วน)	สิทธิการเช่า (บางส่วน)	สิทธิการเช่าช่วง และสิทธิการใช้ ที่ดิน	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่าช่วง	สิทธิการเช่าช่วง	สิทธิการใช้ที่ดิน	สิทธิการเช่าช่วง (บางส่วน)	สิทธิการเช่าช่วง	สิทธิการเช่าช่วง (บางส่วน)
ลักษณะการลงทุน ในอาคาร	สิทธิการเช่า (บางส่วน)	สิทธิการเช่า (บางส่วน)	สิทธิการเช่า (บางส่วน)	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่าช่วง (บางส่วน)	สิทธิการเช่า (บางส่วน)	สิทธิการเช่า (บางส่วน)	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
ลักษณะการลงทุน ในอุปกรณ์	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	สิทธิการเช่าช่วง	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
ระยะเวลาการ ลงทุน	30 ปี สิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592	30 ปี สิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592	ประมาณ 23 ปี สิ้นสุดวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2586	30 ปี สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2592	ประมาณ 14 ปี สิ้นสุดวันที่ 6 สิงหาคม 2577	30 ปี สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2592	30 ปี สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2592	30 ปี สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2592	30 ปี สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2592	ประมาณ 25 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 มกราคม 2588
ราคาประเมินทรัพย์สิน และมูลค่าเช่าลงทุน (ล้านบาท)										
- ETC	1,200	1,270	1,624	292	294	674	509	210	309	489
- KTAC	1,273	1,287	1,627	293	286	650	518	218	301	497
มูลค่าเช่าลงทุน	1,270	1,345	1,710	320	310	700	545	230	330	525

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

ผู้ให้เงินกู้	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล
วงเงินกู้	วงเงินกู้และสินเชื่อทั้งหมดจำนวนรวมไม่เกิน 4,405,000,000 บาท โดยแบ่งเป็น วงเงินที่ 1 : วงเงินกู้ระยะยาวเพื่อใช้ในการซื้อทรัพย์สิน ดังนี้ (1) จำนวนไม่เกิน 2,764,000,000 บาท ใช้สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก (2) จำนวนไม่เกิน 1,261,000,000 บาท ใช้สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต ภายในวันที่ 31 มกราคม 2565 วงเงินที่ 2 : วงเงินตั๋วสัญญาใช้เงิน (Promissory Note) จำนวน 280,000,000 บาท เพื่อชำระภาษีมูลค่าเพิ่มในการแปลงสภาพจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท วงเงินที่ 3 : วงเงินหนังสือค้ำประกัน จำนวน 100,000,000 บาท เพื่อค้ำประกันสาธารณูปโภค (ไฟฟ้าและประปา)
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกินอัตราดอกเบี้ย MLR ลดร้อยละ 1.00 ต่อปี
การชำระคืนเงินกู้	เริ่มชำระเงินต้นงวดแรกในวันสุดท้ายของเดือนที่ 51 นับจากเดือนที่เบิกเงินกู้
หลักประกันการกู้ยืม	1) ไม่จำหน่ายจ่ายโอนหรือก่อภาระผูกพันกับบุคคลอื่นต่อหลักประกันทุกโครงการ (Negative Pledge) 2) จัดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจในสิทธิการเช่าของโครงการซีดีซี คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ และโครงการเดอะ คริสตัล เอกมัย รามอินทรา 3) จัดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจในสิทธิเรียกร้องในลูกหนี้แห่งสิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนครั้งที่ 1 4) การประกันภัยความเสียหายทุกประเภทในทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) และการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)

ค่าธรรมเนียมต่างๆ

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	จำนวนเงิน (บาท)	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ระหว่างงวด* (%)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	4,463,909	0.06%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	1,115,977	0.02%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	9,470,515	0.13%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,000,000	0.01%
ต้นทุนการเช่าและบริการ	36,825,324	0.50%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	815,773	0.01%
ต้นทุนทางการเงิน	8,431,224	0.11%
รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	62,122,722	0.84%
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	8,634,822,862	

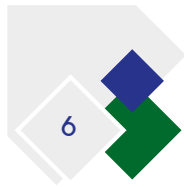
*อัตราส่วนเทียบกับมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด 7,435,541,909 บาท

สรุปผลการดำเนินงาน

1) สรุปงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: ล้านบาท)	2562*
รายได้	
รายได้ค่าเช่า	45.59
รายได้ค่าบริการและสาธารณูปโภค	62.46
ดอกเบี้ยรับ	0.62
รายได้อื่น	9.25
รายได้รวม	117.92
ค่าใช้จ่าย	
ต้นทุนการเช่าและบริการ	36.83
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุนและอสังหาริมทรัพย์	16.05
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	0.82
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	1.49
ต้นทุนทางการเงิน	8.43
ค่าใช้จ่ายรวม	63.62
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	54.30
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	0.00
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	54.30

* ผลการดำเนินงานตั้งแต่ วันที่ 26 พฤศจิกายน ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2562

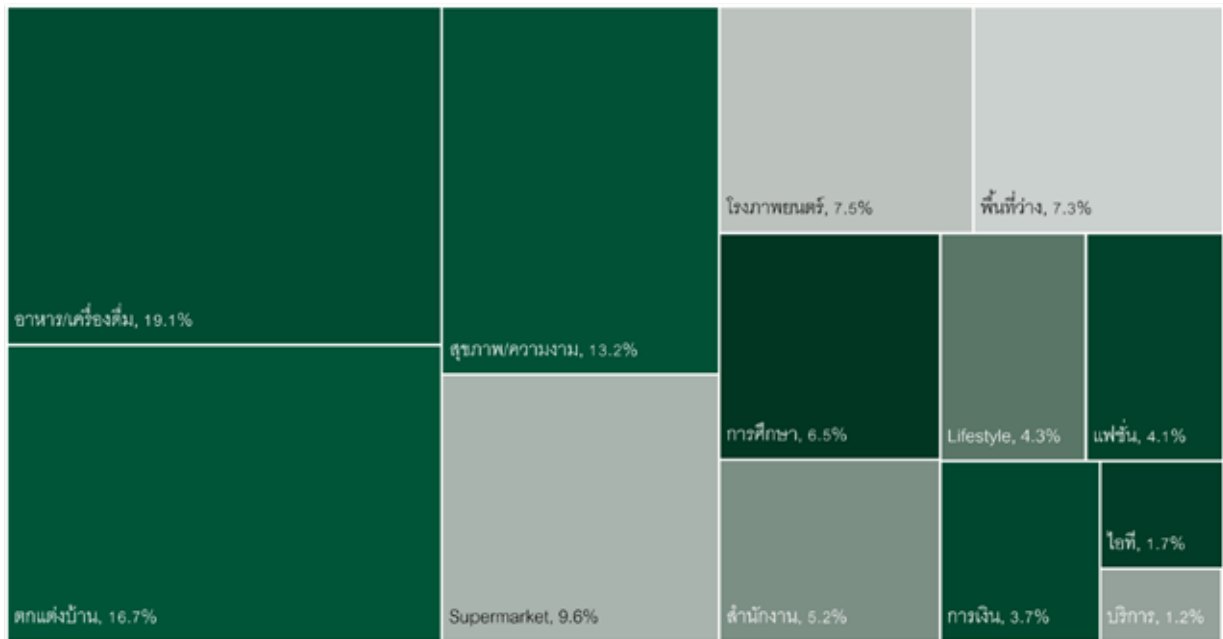


(หน่วย: ล้านบาท)		2562
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม		11,171.14
เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากสถาบันการเงิน		778.35
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ		53.85
สินทรัพย์อื่น		185.94
รวมสินทรัพย์		12,189.29
หนี้สิน		
เจ้าหนี้การค้า		11.79
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		430.50
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ		351.74
เงินกู้ยืมระยะยาว		2,758.64
หนี้สินอื่น		1.79
รวมหนี้สิน		3,554.47
สินทรัพย์สุทธิ		8,634.82
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์		8,897.99
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์		-317.47
กำไรสะสม		54.30
สินทรัพย์สุทธิ		8,634.82
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		9.8785

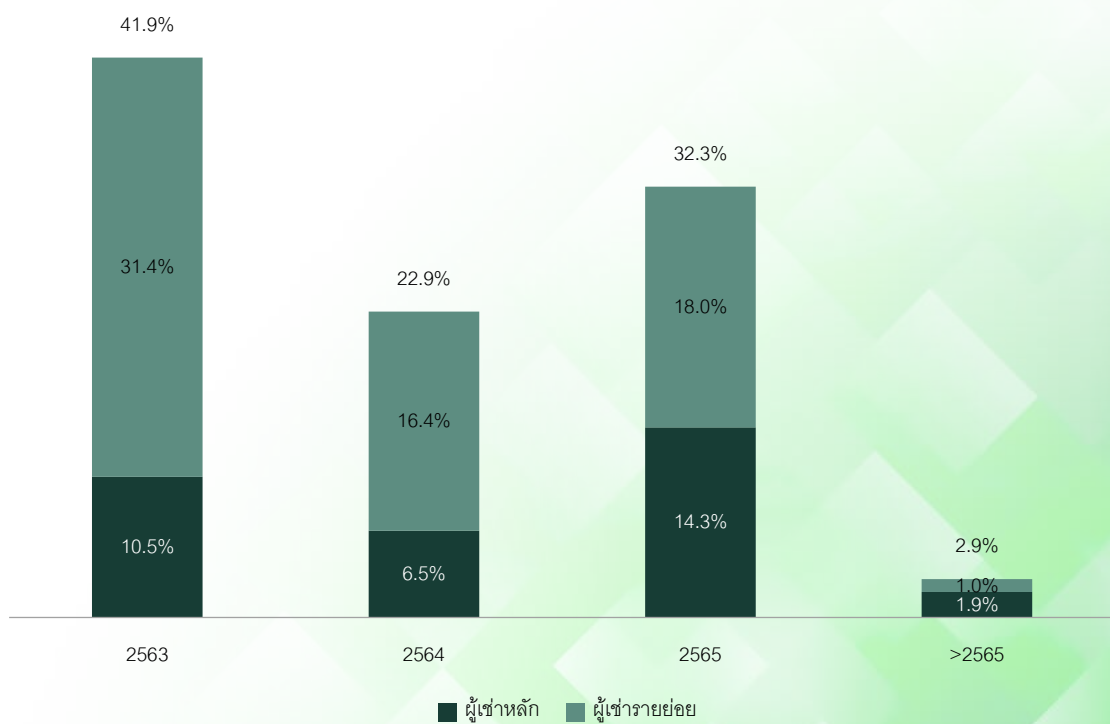
2) อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่า

โครงการ	พื้นที่เช่าสุทธิ (ตร.ม.)	ธันวาคม 2562	
		อัตราการเช่า (%)	ค่าเช่าและบริการ (บาท/ตรม.)
คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ (CDC)	36,021	90.6%	613
เดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา (TC)	30,778	99.3%	649
เดอะ คริสตัล เอสบี ราชพฤกษ์ (TCR)	24,426	93.7%	601
อมอริณี รามอินทรา (AMR)	5,092	96.3%	383
แอมพาร์ค จุฬา (IMP)	6,601	94.3%	601
เพลินนารี มอลล์ วัชรพล (PLN)	11,353	85.5%	366
สั้มมารเพลส รามคำแหง (เวสต์) (SRM)	10,340	92.1%	446
สั้มมารเพลส รังสิต (SRS)	3,413	92.5%	543
สั้มมารเพลส ราชพฤกษ์ (SRP)	4,585	79.3%	517
เดอะ ซีเน ทาวน์ อิน ทาวน์ (TS)	6,931	87.3%	646
รวม/เฉลี่ย	139,539	92.7%	576

3) โครงสร้างผู้เช่าจำแนกตามขนาดพื้นที่เช่าหลักของแต่ละประเภทธุรกิจ



4) ข้อมูลการหมดอายุของสัญญาเช่าจำแนกตามขนาดพื้นที่เช่าหลัก



2. ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินการและโครงสร้างของกองทรัสต์

- (1) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- (2) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชี หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือแนวทางการปฏิบัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
- (3) ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม
- (4) ความเสี่ยงจากการที่รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับ การตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อสัญญาเช่า และสัญญาบริการของผู้เช่ารายย่อยสิ้นสุดลง
- (5) ความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants)
- (6) ความเสี่ยงจากการปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ และความเพียงพอของเงินสำรองสำหรับการปรับปรุง
- (7) ความเสี่ยงจากการประกันภัย
- (8) ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่ารายย่อยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนจะไม่ให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวคู่สัญญาจากผู้เช่าพื้นที่เดิมเป็นกองทรัสต์
- (9) ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถด้านการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์
- (10) ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของทรัพย์สินขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้จัดการกองทรัสต์ในการทำหน้าที่บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- (11) ความเสี่ยงในเรื่องความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์กับผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทำหน้าที่บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- (12) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน
- (13) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น
- (14) ความเสี่ยงจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดต่อเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 หรือ COVID-19

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

- (1) ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (2) ความเสี่ยงของโครงสร้างการลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กระจุกตัวเมื่อเปรียบเทียบกับกองทุนรวมและตราสารทางการเงินประเภทอื่น
- (3) ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจต้องเผชิญกับความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้น และการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิตของผู้บริโภค
- (4) ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนถูกเวนคืนที่ดิน
- (5) ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนอาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น

- (6) ความเสี่ยงจากการที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม โดยการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน
- (7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม
- (8) ความเสี่ยงจากการให้บริการพื้นที่จอดรถ
- (9) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทางเข้าออกบางทางของโครงการไม่ได้รับสิทธิในการเชื่อมทางสู่ถนนส่วนบุคคลหรือถนนสาธารณะเป็นทางเข้าออกของโครงการ
- (10) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดัดแปลงอาคารและสิ่งปลูกสร้าง
- (11) ความเสี่ยงเกี่ยวกับภาระจ่ายอรรถบนที่ดินของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน
- (12) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการเช่าช่วงที่ดิน
- (13) ความเสี่ยงจากกรณีกองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินโดยตรง
- (14) ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนลงทุน
- (15) ความเสี่ยงที่กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย
- (16) ความเสี่ยงที่มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน

- (1) ความเสี่ยงโดยทั่วไปที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์
- (2) ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ที่อยู่ระหว่างการก่อตั้ง โดยยังไม่มีผลการดำเนินงานในอดีตที่นักลงทุนสามารถอ้างอิงในการพิจารณาตัดสินใจลงทุน
- (3) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) ความเสี่ยงอันอาจเกิดจากการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน
- (5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจดทะเบียนรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ
- (6) ความเสี่ยงที่ราคาหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย
- (7) ความเสี่ยงด้านภาษีเงินได้ของผู้ถือหน่วยลงทุนจากการแปลงสภาพและเลิกกองทุนรวม
- (8) ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจเกิดรายการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทางบัญชี
- (9) ความเสี่ยงจากการที่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงที่กองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือมีการเลิกกองทรัสต์
- (10) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง
- (11) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

- (12) ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์
- (13) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจจดทะเบียนสิทธิการเช่าได้ล่าช้า
- (14) ความเสี่ยงกรณีที่มิเลิกกองทรัสต์เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน
- (15) ความเสี่ยงทางการเมืองในประเทศไทย
- (16) ความเสี่ยงที่สมมติฐานในงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานมีความไม่แน่นอน และขึ้นอยู่กับความเสี่ยง และความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเงิน กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องและการแข่งขัน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประกอบการที่แท้จริงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญและอาจส่งผลต่อมูลค่าที่ได้ลงทุนในกองทรัสต์

3. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้เป็นรายงานเกี่ยวกับงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยมีความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 สรุปได้ดังนี้

“ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่า งบแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน”

1. งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

รายการ (หน่วย : บาท)	26 พฤศจิกายน 2562 - 31 ธันวาคม 2562
สินทรัพย์	
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	11,171,144,318
เงินลงทุนในเงินฝากสถาบันการเงินตามมูลค่ายุติธรรม	40,000,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	738,349,287
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	54,967,286
รายได้ค้างรับ	57,535,038
ดอกเบี้ยค้างรับ	296,953
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	103,457,702
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	20,078,289
สินทรัพย์อื่น	3,460,366
รวมสินทรัพย์	12,189,289,239
หนี้สิน	
เจ้าหนี้การค้า	11,786,873
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	426,744,014
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	3,759,404
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	351,741,835
เงินกู้ยืมระยะยาว	2,758,642,917
หนี้สินอื่น	1,791,334
รวมหนี้สิน	3,554,466,377
สินทรัพย์สุทธิ	
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	8,897,988,360
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์	(317,465,475)
กำไรสำหรับงวด	54,299,977
สินทรัพย์สุทธิ	8,634,822,862
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	9.8785
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)	874,100,000

2. งบกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

รายการ (หน่วย : บาท)	26 พฤศจิกายน 2562 - 31 ธันวาคม 2562
รายได้จากการลงทุน	
รายได้ค่าเช่า	45,590,591
รายได้ค่าบริการ	62,457,802
ดอกเบี้ยรับ	619,429
รายได้อื่น	9,248,436
รวมรายได้	117,916,258
ค่าใช้จ่าย	
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	4,463,909
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	1,115,977
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	9,470,515
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,000,000
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	1,493,559
ต้นทุนการเช่าและบริการ	36,825,324
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	815,773
ต้นทุนทางการเงิน	8,431,224
รวมค่าใช้จ่าย	63,616,281
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	54,299,977
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	0
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	0
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	54,299,977

3. งบกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

รายการ (หน่วย : บาท)	26 พฤศจิกายน 2562 - 31 ธันวาคม 2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	54,299,977
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ให้เป็นเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	
การซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(7,270,144,318)
การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	1,493,559
การตัดจำหน่ายต้นทุนทางการเงินตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	170,917
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	(36,770,498)
การเพิ่มขึ้นในรายได้ค้างรับ	(55,984,464)
การเพิ่มขึ้นในภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	(20,078,289)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	(3,254,448)
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้การค้า	1,873,228
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	414,733,112
การเพิ่มขึ้นในรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	2,440,391
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ	255,148,507
การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	1,145,160
ดอกเบี้ยรับ	(420,525)
รับดอกเบี้ย	322,476
ต้นทุนทางการเงิน	8,431,224
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(6,646,593,991)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	
เงินสดรับจากผู้ถือหุ้นจากการออกหุ้นของกองทรัสต์ที่ได้รับ	4,647,360,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	2,764,000,000
เงินสดจ่ายต้นทุนการทำรายการเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(5,528,000)
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	(104,951,261)
เงินสดรับจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มาของทรัสต์	84,062,539
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	7,384,943,278
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	738,349,287

4. อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน		26 พฤศจิกายน 2562 - 31 ธันวาคม 2562
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (บาทต่อหน่วย)		
รายได้จากกิจกรรมลงทุน		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		0.0621
รวมรายได้จากกิจกรรมการลงทุน		0.0621
บวก การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์		10.1796
หัก ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์		(0.3632)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด		9.8785
อัตราส่วนการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)		0.73
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ		
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (บาท)		8,634,822,862
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)		0.86
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)		1.59
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด*(ร้อยละ)		150.24
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (บาท)		7,435,541,909

หมายเหตุ *มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดไม่ได้รวมเงินฝากสถาบันการเงินและเงินลงทุนในเงินฝากสถาบันการเงิน และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างงวด

4. ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองคริสต์ และ ข้อมูลการวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองคริสต์

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองคริสต์

1. ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองคริสต์

1.1 รายได้จากการลงทุน

ในปี 2562 กองคริสต์มีรายได้รวมจากการลงทุน เท่ากับ 117.92 ล้านบาท โดยมาจากรายได้ค่าเช่า 45.59 ล้านบาท ค่าบริการ 62.46 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ย 0.62 ล้านบาท และ รายได้อื่น 9.25 ล้านบาท

รายการ (หน่วย บาท)	26 พฤศจิกายน 2562 - 31 ธันวาคม 2562
รายได้จากการลงทุน	
รายได้ค่าเช่า	45,590,591
รายได้ค่าบริการ	62,457,802
ดอกเบี้ยรับ	619,429
รายได้อื่น	9,248,436
รวมรายได้	117,916,258

1.2 ค่าใช้จ่ายของกองคริสต์

กองคริสต์มีค่าใช้จ่ายรวมสำหรับ ปี 2562 เท่ากับ 63.62 ล้านบาท โดยเป็น ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุนและอสังหาริมทรัพย์ 16.05 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย 1.49 ล้านบาท ต้นทุนการเช่าและบริการ 36.83 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 0.82 ล้านบาท และ ต้นทุนทางการเงิน 8.43 ล้านบาท

รายการ (หน่วย : บาท)	26 พฤศจิกายน 2562 - 31 ธันวาคม 2562
ค่าใช้จ่าย	
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	4,463,909
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	1,115,977
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	9,470,515
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,000,000
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	1,493,559
ต้นทุนการเช่าและบริการ	36,825,324
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	815,773
ต้นทุนทางการเงิน	8,431,224
รวมค่าใช้จ่าย	63,616,281

2. งบแสดงฐานะทางการเงิน

2.1 สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 12,189.29 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยรายการสำคัญ ดังนี้ เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 11,171.14 ล้านบาท เงินลงทุนในเงินฝากสถาบันการเงินตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 40.00 ล้านบาท เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 738.35 ล้านบาท และ ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ จำนวน 54.97 ล้านบาท

รายการ (หน่วย : บาท)	26 พฤศจิกายน 2562 - 31 ธันวาคม 2562
สินทรัพย์	
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	11,171,144,318
เงินลงทุนในเงินฝากสถาบันการเงินตามมูลค่ายุติธรรม	40,000,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	738,349,287
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	54,967,286
รายได้ค้างรับ	57,535,038
ดอกเบี้ยค้างรับ	296,953
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	103,457,702
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	20,078,289
สินทรัพย์อื่น	3,460,366
รวมสินทรัพย์	12,189,289,239

2.2 หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 3,554.47 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า จำนวน 442.29 ล้านบาท เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ จำนวน 351.74 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 2,758.64 ล้านบาท และหนี้สินอื่น จำนวน 1.79 ล้านบาท

รายการ (หน่วย : บาท)	26 พฤศจิกายน 2562 - 31 ธันวาคม 2562
หนี้สิน	
เจ้าหนี้การค้า	11,786,873
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	426,744,014
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	3,759,404
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	351,741,835
เงินกู้ยืมระยะยาว	2,758,642,917
หนี้สินอื่น	1,791,334
รวมหนี้สิน	3,554,466,377

2.3 สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ (NAV) เท่ากับ 8,634.82 ล้านบาท หรือคิดเป็น 9.8785 บาทต่อหน่วย

3. จดกระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ จำนวน 738.35 ล้านบาท โดยมีสาเหตุมาจากรายการที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

- (1) เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 6,646.59 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจาก การซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จำนวน 7,270.14 ล้านบาท เป็นสำคัญ
- (2) เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 7,384.94 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจาก เงินสดรับจากผู้ถือหุ้นจากการออกทุนของกองทรัสต์ที่ได้รับ จำนวน 4,647.36 ล้านบาท และ เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 2,764.00 ล้านบาท

รายการ (หน่วย : บาท)	26 พฤศจิกายน 2562 - 31 ธันวาคม 2562
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(6,646,593,991)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	7,384,943,278
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	738,349,287
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	738,349,287

4. อัตราส่วนทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ ดังนี้

- อัตราส่วนการกู้ยืมและก่อภาระผูกพัน อยู่ที่ร้อยละ 22.7 ของสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
- อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย อยู่ที่ 7.4 เท่า

5. ผลตอบแทนของกองทรัสต์

กองทรัสต์เริ่มจัดตั้งเมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 มีรายละเอียดการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

5.1 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ครั้งที่	รอบผลประกอบการ	วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	เงินประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วย)
1	26 พ.ย. 2562 – 31 ธ.ค. 2562	26 มีนาคม 2563	0.0600
รวม			0.0600

5. ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์

ข้อมูลกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี. รีเทล
ชื่อกองทรัสต์ (ภาษาอังกฤษ)	Bualuang K.E. Retail Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อกองทรัสต์	BKER
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เค.อี.รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด ("KERM") และ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด ("BBLAM")
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์	บริษัท เค.อี.รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ("SCBAM")
อายุกองทรัสต์	กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
ระยะเวลาการเช่า	อายุสิทธิการเช่าเฉลี่ยทั้งหมด 10 โครงการ ประมาณ 28.3 ปี
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	8,897,988,360.00 บาท

6. ข้อมูลหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

1. ข้อมูลหน่วยทรัสต์

ทุนจดทะเบียนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	8,897,988,360 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	8,897,988,360 บาท
ทุนจดทะเบียนปัจจุบัน	8,897,988,360 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	874,100,000 หน่วย
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)	8,634,822,862 บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)	9.8785 บาทต่อหน่วยทรัสต์
มูลค่าตามราคาตลาด*	8,347,655,000 บาท

หมายเหตุ * ข้อมูลอ้างอิงตามวันทำการล่าสุด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2562

2. ข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์

2.1 กลุ่มผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ 10 รายแรก ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2562

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	บริษัท เบญจกิจพัฒนา จำกัด	136,228,500	15.59
2	สำนักงานประกันสังคม	113,348,043	12.97
3	บริษัท เกียรติสหมิตร จำกัด	39,000,000	4.46
4	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	30,805,643	3.52
5	PRINCIPAL PROPERTY INCOME FUND	30,052,709	3.44
6	กองทุนเปิด ไทยพาณิชย์ อินคัมพลัส	26,965,100	3.08
7	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	25,161,900	2.88
8	ธนาคารออมสิน	23,550,496	2.69
9	กองทุนเปิด ไทยพาณิชย์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ เฟล็กซิเบิล	18,449,900	2.11
10	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	18,414,900	2.11
รวม		461,977,191	52.85

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

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน	จำนวนทรัพย์สิน	ร้อยละ
1	บริษัท เบญจกิจพัฒนา จำกัด	136,228,500	15.59
2	สำนักงานประกันสังคม	113,348,043	12.97
3	บริษัท เกียรติสหมิตร จำกัด	39,000,000	4.46
รวม		288,576,543	33.02

3. การจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์

3.1 นโยบายการจ่ายผลตอบแทน

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณี
- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
- (3) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในระยะเวลาดังกล่าวผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินทราบผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์และจะแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร
- (4) ในกรณีที่กองทรัสต์ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน

3.2 ข้อจำกัดและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน

- (1) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัพย์สินระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้
- (2) สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินตามสัดส่วนการถือหุ้นของของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินแต่ละราย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่ถือหุ้นทรัพย์สินเกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวและให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินรายอื่นตามสัดส่วนการถือหุ้นทรัพย์สิน

3.3 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

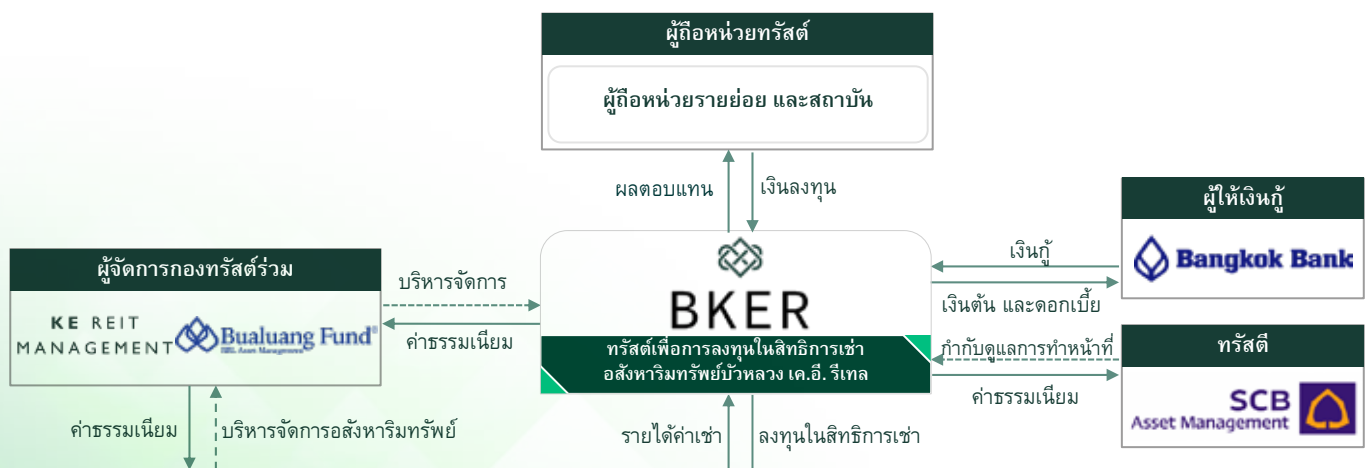
ครั้งที่	รอบผลประกอบการ	วันจ่ายเงิน ประโยชน์ตอบแทน	เงินประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วย)
1	26 พ.ย. 2562 – 31 ธ.ค. 2562	26 มีนาคม 2563	0.0600
รวม			0.0600

7. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาประโยชน์

1. ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี. รีเทล (“BKER”) มีที่มาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี. รีเทล (BKER) ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท ประจำปี 2562 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2562 โดยกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือเช่าช่วง และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก โดยจะนำทรัพย์สินหลักไปจัดหาประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาคักยภาพ พัฒนา และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายย่อยอย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

โครงสร้างของกองทรัสต์ สามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ ดังต่อไปนี้



—————> จำนวนเงิน -----> การให้บริการ

2. ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัท เบญจกิจพัฒนา จำกัด และบริษัท เกียรติสหมิตร จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหุ้นทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 20.05 ถือเป็นส่วนบุคคลเดียวกันกับบริษัท เค.อ. รีกาแมนเนจเม้นท์ จำกัดมีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ในฐานะผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตามกองทรัสต์มีกลไกและมาตรการในการกำกับดูแลตามที่ระบุในหัวข้อ “กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน รวมทั้งการบริหารจัดการทรัสต์” โดยคำนึงถึงการรักษาประโยชน์สูงสุดให้กับผู้ถือหุ้นลงทุนเป็นสำคัญ

3. รายละเอียดสินทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

3.1 รายละเอียดสินทรัพย์

1.) โครงการ CDC



ชื่อศูนย์การค้า	ศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	1420/1 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการลงทุน	<u>ที่ดิน</u> สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่เข้าลงทุน (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เบญจกิจพัฒนา โดยมีเนื้อที่ประมาณ 47 ไร่ 2 งาน 61.91 ตารางวา <u>อาคาร</u> สิทธิการเช่าพื้นที่อาคารบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่เข้าลงทุน (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เบญจกิจพัฒนา โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 52,583 ตารางเมตร และคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 36,021 ตารางเมตร <u>งานระบบและสิ่งหาทรัพย์สิน</u> กรรมสิทธิในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ซึ่งใช้ในการดำเนินศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ จาก บจ. เค.อี.ริทล และ บจ. เบญจกิจพัฒนา ประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบโทรศัพท์ ระบบลิฟท์และบันไดเลื่อน ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารศูนย์การค้า <u>ทรัพย์สินอื่น ๆ</u> สิทธิในการใช้ที่จอดรถในศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ จำนวน 604 คัน

2.) โครงการ TC



ชื่อศูนย์การค้า	ศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	215 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการลงทุน	<u>ที่ดิน</u> สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่เข้าลงทุน (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เกียรติสหมิตร โดยมีเนื้อที่ประมาณ 25 ไร่ 1 งาน 23.93 ตารางวา <u>อาคาร</u> สิทธิการเช่าพื้นที่อาคารบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่เข้าลงทุน (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เกียรติสหมิตร โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 69,341 ตารางเมตร และคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 30,778 ตารางเมตร <u>งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก</u> กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่างๆ ซึ่งใช้ในการดำเนินศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา จาก บจ. เค.อี. รีกา และ บจ. เกียรติสหมิตร ประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบโทรศัพท์ ระบบลิฟท์และบันไดเลื่อน ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารศูนย์การค้า <u>ทรัพย์สินอื่น ๆ</u> สิทธิในการใช้ที่จอดรถในศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา จำนวน 382 คัน

3.) โครงการ TCR



ชื่อศูนย์การค้า	ศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี ราชพฤกษ์
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	555/9 หมู่ 1 ถนนราชพฤกษ์ ตำบลบางขุนน อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	ที่ดิน สิทธิการเช่าช่วงที่ดินเป็นระยะเวลาประมาณ 23.4 ปี นับจากวันที่เข้าลงทุน (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2586) จาก บจ. เดอะ คริสตัล ราชพฤกษ์ และ/หรือ บจ. เอส.บี.ดีไซน์ด์สแควร์ ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินจำนวน 3 แปลงโดยมีเนื้อที่ประมาณ 14 ไร่ 1 งาน 57.60 ตารางวา พร้อมทั้งระบุสิทธิการใช้ที่ดินและพื้นที่ส่วนกลางรวมถึงทางเข้าออกเป็นระยะเวลา 23.4 ปี นับจากวันที่จัดตั้งกองทรัสต์จาก บจ. เดอะคริสตัล ราชพฤกษ์ และ/หรือ บจ. เอส.บี.ดีไซน์ด์สแควร์ จำนวน 1 แปลง โดยมีเนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 8 ไร่ 3 งาน 53.20 ตารางวา อาคาร สิทธิการเช่าพื้นที่อาคารบางส่วนเป็นระยะเวลาประมาณ 23.4 ปี นับจากวันที่เข้าลงทุน (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2586) จาก บจ. เดอะ คริสตัล ราชพฤกษ์ และ บจ. เอส.บี.ดีไซน์ด์สแควร์ โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 51,635 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 24,426 ตารางเมตร งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก บจ. เดอะ คริสตัล ราชพฤกษ์

4.) โครงการ AMR



ชื่อศูนย์การค้า	ศูนย์การค้าอมอรินี รัมอินทรา
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	1,1/1 ถนนสวนสยาม แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการลงทุน ของกองทรัสต์	<u>ที่ดิน</u> สิทธิการเช่าที่ดินเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่เข้าลงทุน (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เอ เอ็ม อาร์ โดยมีเนื้อที่ประมาณ 5 ไร่ 3 งาน 25.40 ตารางวา <u>อาคาร</u> สิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่เข้าลงทุน (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เอ เอ็ม อาร์ โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 10,331 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 5,092 ตารางเมตร <u>งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก</u> กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก บจ. เอ เอ็ม อาร์

5.) โครงการ IMP



I'm
Park
Chula



ชื่อศูนย์การค้า	ศูนย์การค้าแอมพาร์ค จุฬา
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	เลขที่ 353 ถนนเจริญเมือง แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการลงทุน ของกองทรัสต์	<u>ที่ดิน</u> สิทธิการเช่าช่วงที่ดินเป็นระยะเวลาประมาณ 14.7 ปี นับจากวันที่เข้าลงทุน (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 6 สิงหาคม 2577) จากบจ. แกรนด์ ยูนิแลนด์ โดยมีเนื้อที่ประมาณ 4 ไร่ 22.00 ตารางวา <u>อาคาร</u> สิทธิการเช่าช่วงอาคารบางส่วนเป็นระยะเวลาประมาณ 14.7 ปี นับจากวันที่เข้าลงทุน (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 6 สิงหาคม 2577) จากบจ. แกรนด์ ยูนิแลนด์ โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 14,165 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 6,601 ตารางเมตร <u>งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก</u> สิทธิการเช่าช่วงในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก บจ. แกรนด์ ยูนิแลนด์

6.) โครงการ PLN



ชื่อศูนย์การค้า	ศูนย์การค้าเพลินนารี มอลล์ วัชรพล
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	242 244 และ 246 ถนนวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการลงทุน ของกองทรัสต์	<u>ที่ดิน</u> สิทธิการเช่าช่วงที่ดินเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่เข้าลงทุน (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เพลินนารี มอลล์ ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินจาก บริษัท ปรีญศิริ จำกัด (มหาชน) (“บมจ. ปรีญศิริ”) โดยมีเนื้อที่ประมาณ 18 ไร่ 3 งาน 58.00 ตารางวา <u>อาคาร</u> สิทธิการเช่าพื้นที่ในอาคารบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่เข้าลงทุน (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เพลินนารี มอลล์ โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 25,527 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 11,353 ตารางเมตร <u>งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก</u> กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก บจ. เพลินนารี มอลล์

7.) โครงการ SRM



ชื่อศูนย์การค้า	ศูนย์การค้าสยามมกร เฟลส รามคำแหง (เวสต์)
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	86 ถนนรามคำแหง แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการลงทุน ของกองทรัสต์	<u>อาคาร</u> สิทธิการเช่าพื้นที่ในอาคารบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่เข้าลงทุน (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เพียวสั้มมาร ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินจาก บริษัท สัมมาร จำกัด (มหาชน) (“บมจ. สัมมาร”) โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 22,050 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 10,340 ตารางเมตร พร้อมทั้งระบุสิทธิการใช้ที่ดินและพื้นที่ส่วนกลางรวมถึงทางเข้าออกเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่เข้าลงทุน (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เพียวสั้มมาร โดยมีเนื้อที่ประมาณ 8 ไร่ 3 งาน 84.40 ตารางวา <u>งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก</u> กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก บจ. เพียวสั้มมาร

8.) โครงการ SRS



ชื่อศูนย์การค้า	ศูนย์การค้าสัมมากร เฟลส ริงสิต
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	819/1-3 ถนนรังสิต-นครนายก ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	ที่ดิน สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่เข้าลงทุน (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เพ็ญสัมมากร ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินจาก บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) (“บมจ. สัมมากร”) โดยมีเนื้อที่ประมาณ 5 ไร่ 3 งาน 48.70 ตารางวา อาคาร สิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่เข้าลงทุน (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เพ็ญสัมมากร โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 5,112 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 3,413 ตารางเมตร งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก บจ. เพ็ญสัมมากร

9.) โครงการ SRP



ชื่อศูนย์การค้า	ศูนย์การค้าสัสมัการ เฟลส ราชพฤกษ์
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	62/26-32 หมู่ที่ 1 ถนนราชพฤกษ์ ตำบลอ้อมเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	ที่ดิน สิทธิการเช่าช่วงที่ดินเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่เข้าลงทุน (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เพ็ญสัสมัการ ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินจาก บริษัท สัสมัการ จำกัด (มหาชน) (“บมจ. สัสมัการ”) โดยมีเนื้อที่ประมาณ 10 ไร่ 7.20 ตารางวา อาคาร สิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่เข้าลงทุน (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2592) จาก บจ. เพ็ญสัสมัการ โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 7,037 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 4,585 ตารางเมตร งานระบบและสิ่งหาทรัพย์สิน กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก บจ. เพ็ญสัสมัการ

10.) โครงการ TS



the
scene



ชื่อศูนย์การค้า	ศูนย์การค้าเดอะ ซีเน ทาวน์ อิน ทาวน์
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	1323 ซอยลาดพร้าว 94 (ปัญญามิตร) แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	<u>ที่ดิน</u> สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลาประมาณ 25.2 ปี นับจากวันที่เข้าลงทุน (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 มกราคม 2588) จาก บจ. ฟ้านันดาลทรัพย์ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินจากกลุ่มบุคคลธรรมดา โดยมีเนื้อที่ประมาณ 8 ไร่ 3 งาน 33.63 ตารางวา <u>อาคาร</u> สิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลา 25.2 ปี นับจากวันที่เข้าลงทุน (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 มกราคม 2588) จาก บจ. ฟ้านันดาลทรัพย์ โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 10,797 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 6,931 ตารางเมตร <u>งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวก</u> กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ จาก บจ. ฟ้านันดาลทรัพย์

3.2 มูลค่าทรัพย์สินจากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

ราคาประเมินตามวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน	ราคาประเมินทรัพย์สินโดยบริษัท ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	
	KTAC ^{1/}	ETC ^{2/}
โครงการ CDC ^{3/}	1,273	1,200
โครงการ TC ^{3/}	1,287	1,270
โครงการ TCR	1,627	1,624
โครงการ AMR	293	292
โครงการ IMP	286	294
โครงการ PLN	650	674
โครงการ SRM	518	509
โครงการ SRS	218	210
โครงการ SRP	301	309
โครงการ TS	497	489
รวม	6,950	6,871

หมายเหตุ : ^{1/} KTAC หมายถึง บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ประเมินราคา ณ วันที่ 8 มีนาคม 2562

^{2/} ETC หมายถึง บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ประเมินราคา ณ วันที่ 10 มิถุนายน 2562

^{3/} ส่วนที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

สรุปสมมติฐานที่สำคัญของรายงานประเมิน

รายละเอียด		KTAC	ETC
สมมติฐานรายได้			
ช่วงเวลาประมาณการ และระยะเวลาเฉลี่ยรวมของสิทธิการเช่าของกองทรัพย์สิน	สมมติฐานระยะเวลาประมาณการอ้างอิงตามระยะเวลาลงทุนแต่ละโครงการ ทั้งนี้ ภายหลังการลงทุนในทรัพย์สิน กองทรัพย์สินจะมีระยะเวลาเฉลี่ยรวมของสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัพย์สินลงทุน ประมาณ 28.3 ปี		
รายได้ค่าเช่าและบริการพื้นที่ (บาท/ตร.ม.) (Average Rental Rate หรือ ARR)	อ้างอิงอัตราค่าเช่าและค่าบริการ จากสัญญาปัจจุบัน และ/หรือ หนังสือแสดงความประสงค์ของพื้นที่ นอกจากนี้ อัตราค่าเช่าและบริการแบบคงที่ จะมีการปรับเพิ่มขึ้นจากการต่ออายุสัญญาหรือการเช่าทำสัญญาใหม่ในอัตราร้อยละ 3.50 ถึง 4.00 ต่อปี (ขึ้นอยู่กับโครงการ) และแปรผันตามอายุสัญญาซึ่ง อ้างอิงตามสัญญาปัจจุบัน ลักษณะพื้นที่ให้เช่า และ/หรืออัตราค่าเช่าและค่าบริการตลาด หรือตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาปัจจุบัน และสำหรับอัตราค่าเช่าและค่าบริการแบบผันแปรตามรายได้ จะมีการปรับเปลี่ยนขึ้นตามการเติบโตของรายได้ผู้เช่าซึ่งจะปรับขึ้นในอัตราร้อยละ 2.50 ถึง 4.00 ต่อปี (ขึ้นอยู่กับโครงการ)		
อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)	อัตราการเช่าเฉลี่ยตามระยะเวลาลงทุนแต่ละโครงการ จากพื้นที่ให้เช่าสุทธิที่มีผู้เช่ารายย่อยเช่าอยู่ และ/หรือ มีการจองพื้นที่ หรือเป็นลายลักษณ์อักษรโดยผู้เช่ารายย่อยต่อพื้นที่เช่าสุทธิทั้งหมดของแต่ละโครงการ		

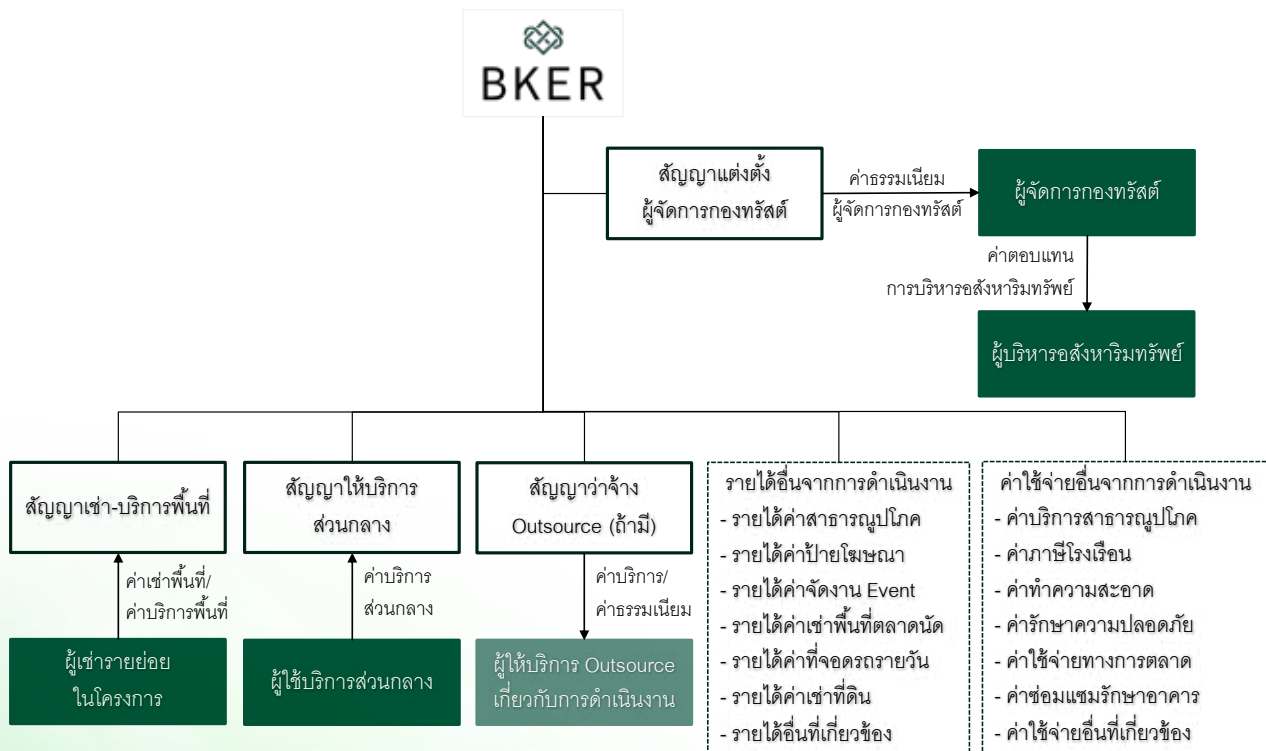
รายละเอียด		KTAC				ETC			
สรุปอัตราค่าเช่าและบริการพื้นที่ และอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) ของแต่ละโครงการ		โครงการ	อัตราค่าเช่าแบบคงที่ (ปีประมาณการแรก) (บาทต่อตรม.)	อัตราค่าเช่าตามยอดขาย (ปีประมาณการแรก)	อัตราค่าเช่าพื้นที่ (ช่วงเวลาประมาณการ) (ร้อยละ)	โครงการ	อัตราค่าเช่าแบบคงที่ (ปีประมาณการแรก) (บาทต่อตรม.)	อัตราค่าเช่าตามยอดขาย (ปีประมาณการแรก) (บาทต่อตรม.)	อัตราค่าเช่าพื้นที่ (ช่วงเวลาประมาณการ) (ร้อยละ)
รายได้ค่าเช่าพื้นที่อื่นๆ (Non-NLA)		CDC	468	รวมในค่าเช่าคงที่	90 - 98	CDC	200 - 660	340	87 - 100
		TC	422	รวมในค่าเช่าคงที่	97	TC	300 - 650	250	94 - 100
		TCR	568	รวมในค่าเช่าคงที่	87 - 97	TCR	496 - 985	106 - 599	87 - 100
		AMR	377	รวมในค่าเช่าคงที่	99	AMR	433 - 488	156 - 506	97 - 100
		IMP	630	รวมในค่าเช่าคงที่	96	IMP	536 - 871	350 - 500	97 - 100
		PLN	422	รวมในค่าเช่าคงที่	89	PLN	360 - 680	386	78 - 100
		SRM	424	335	74 - 85	SRM	270 - 500	360	85 - 100
		SRP	476	300	88 - 92	SRP	324 - 514	290	98 - 100
		SRS	561	-	94	SRS	330 - 605	-	89 - 98
		TS	583	รวมในค่าเช่าคงที่	84 - 92	TS	440 - 750	820	89 - 100
		อ้างอิงตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการปัจจุบัน และมีการปรับเปลี่ยนในอัตราร้อยละ 3.00 ถึง 3.33 ต่อปี (ขึ้นอยู่กับโครงการ)							
รายได้ค่าสาธารณูปโภค (Utility Income)		สัดส่วนของรายได้ค่าเช่าและบริการพื้นที่ให้เข้าสู่สุทธิ (NLA) โดยอ้างอิงผลการดำเนินงานย้อนหลังของแต่ละโครงการ							
รายได้อื่นๆ (Others Income)		สัดส่วนของรายได้ค่าเช่าและบริการพื้นที่ให้เข้าสู่สุทธิ (NLA) โดยอ้างอิงผลการดำเนินงานย้อนหลังของแต่ละโครงการ							

รายละเอียด	KTAC	ETC
สมมติฐานค่าใช้จ่าย		
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	สัดส่วนของรายได้ค่าสาธารณูปโภค โดยอ้างอิงผลการดำเนินงานย้อนหลังของแต่ละโครงการ	สัดส่วนของรายได้ค่าสาธารณูปโภค โดยอ้างอิงผลการดำเนินงานย้อนหลังของแต่ละโครงการ
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ และบำรุงรักษาทรัพย์สิน	อ้างอิงตามสัญญาบริการล่าสุด และมีกำไรเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ	สัดส่วนของรายได้ค่าเช่าและบริการพื้นที่ โดยอ้างอิงผลการดำเนินงานย้อนหลังของแต่ละโครงการ
ค่าใช้จ่ายซ่อมบำรุง และค่าใช้จ่ายการตลาดและจัดกิจกรรม	สัดส่วนของรายได้ค่าเช่าและบริการพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) โดยอ้างอิงผลการดำเนินงานย้อนหลัง ของแต่ละโครงการ	สัดส่วนของรายได้ค่าเช่าและบริการพื้นที่ โดยอ้างอิงผลการดำเนินงานย้อนหลังของแต่ละโครงการ
ค่าประกันภัย	อ้างอิงจากการประเมินประกันภัยของแต่ละโครงการ	สัดส่วนของต้นทุนก่อสร้างอาคารทดแทนใหม่ของแต่ละโครงการ โดยปรับเพิ่มร้อยละ 3.00 ทุกปี
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee)	- ค่าบริการโครงการ (Management Fee): ร้อยละ 3.00 ของรายได้ทั้งหมด - ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee): ร้อยละ 7.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน - ค่าธรรมเนียมบริการการทำสัญญา (Commission Fee): ค่า佣หน้า (Commission) ไม่เกิน 3 เดือนของรายได้ค่าเช่าและ/หรือค่าบริการ สำหรับการเช่าทำสัญญาใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเดิมเพื่อการเช่าหรือการให้บริการพื้นที่ รวมถึงการนำทรัพย์สินของกองทรัสต์จัดหาประโยชน์ สำหรับกำหนดระยะเวลาตามสัญญา 3 ปี และแปรผันตามระยะเวลาของสัญญา	สัดส่วนของรายได้ค่าเช่าและบริการพื้นที่ โดยอ้างอิงผลการดำเนินงานย้อนหลังของแต่ละโครงการ
สำรองเพื่อปรับปรุง / บำรุงรักษาทรัพย์สิน (FF&E / CAPEX)	ร้อยละ 3.00 ของรายได้ทั้งหมด อ้างอิงแผนการดำเนินงานผู้จัดการกองทรัสต์	
ค่าเช่าที่ดินรายปี	อ้างอิงตามสัญญาเช่าที่ดินของแต่ละโครงการ ทั้งนี้บางโครงการไม่มีการเช่าที่ดิน	
Discount Rate	ร้อยละ 9.50 ถึง 10.50	ร้อยละ 9.00 ถึง 10.50

4. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

4.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

รายได้หลักของกองทรัสต์มาจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการพื้นที่ที่เกิดจากการทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการพื้นที่ระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่าพื้นที่รายย่อย โดย กองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายอื่น ๆ หรือต้นทุนในการดำเนินงานอื่นเนื่องมาจากการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เช่น ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีโรงเรือน ค่าทำความสะอาด เป็นต้น โดยกองทรัสต์อาจพิจารณาเรียกเก็บค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เหล่านี้เพิ่มเติมจากค่าบริการพื้นที่จากผู้เช่าพื้นที่รายย่อยตามความเหมาะสม

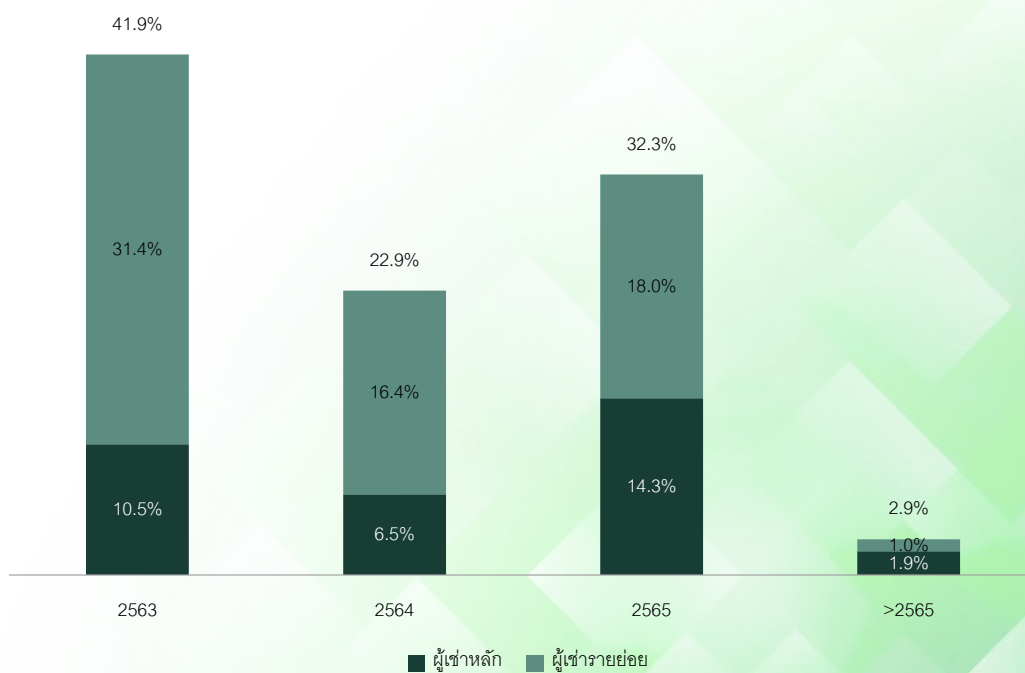


4.2 สัญญาเช่าและผู้เช่า

อัตราการเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

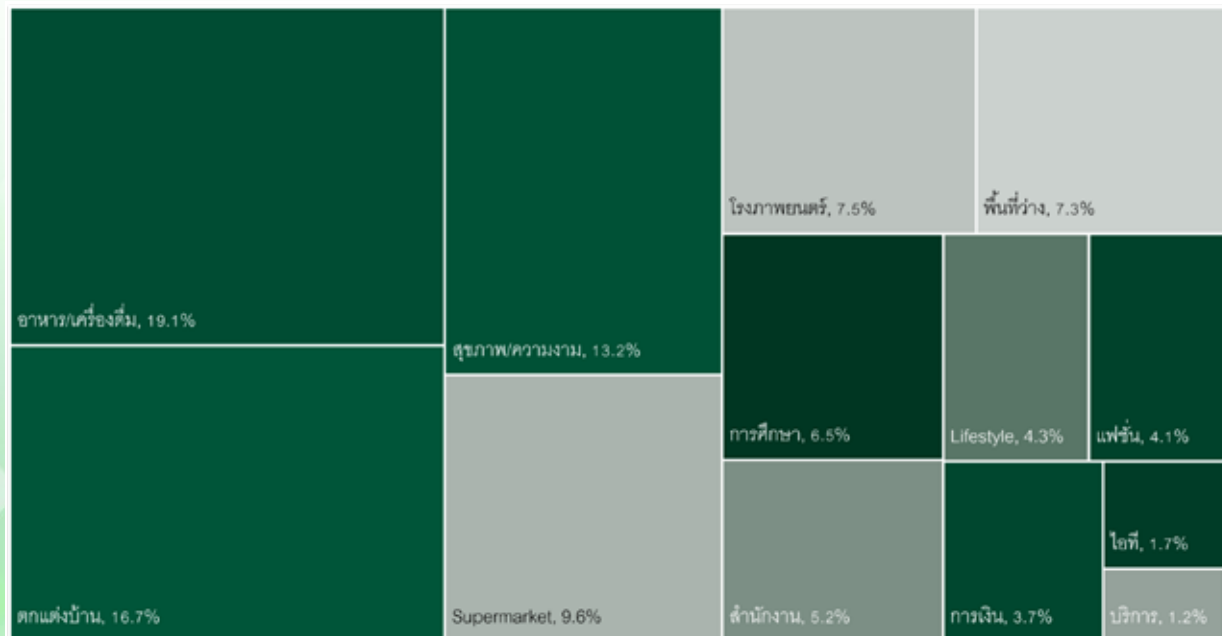
โครงการ	พื้นที่เช่าสุทธิ (ตร.ม.)	ธันวาคม 2562	
		อัตราการเช่า (%)	ค่าเช่าและบริการ (บาท/ตร.ม.)
CDC	36,021	90.6%	613
TC	30,778	99.3%	649
TCR	24,426	93.7%	601
AMR	5,092	96.3%	383
IMP	6,601	94.3%	601
PLN	11,353	85.5%	366
SRM	10,340	92.1%	446
SRS	3,413	92.5%	543
SRP	4,585	79.3%	517
TS	6,931	87.3%	646
รวม/เฉลี่ย	139,539	92.7%	576

ข้อมูลการหมดอายุของสัญญาเช่าจำแนกตามขนาดพื้นที่เช่าหลัก



ประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่ และโครงสร้างผู้เช่าจำแนกตามขนาดพื้นที่เช่าหลักของแต่ละประเภทธุรกิจ

ประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วนต่อพื้นที่ให้เช่า
อาหาร/เครื่องดื่ม	26,590	19.1%
ตกแต่งบ้าน	23,310	16.7%
สุขภาพ/ความงาม	18,440	13.2%
Supermarket	13,371	9.6%
โรงพยาบาล	10,398	7.5%
พื้นที่ว่าง	10,250	7.3%
การศึกษา	9,023	6.5%
สำนักงาน	7,268	5.2%
Lifestyle	5,989	4.3%
แฟชั่น	5,664	4.1%
การเงิน	5,210	3.7%
ไอที	2,391	1.7%
บริการ	1,606	1.2%



5. การกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

ธนาคารผู้ให้เงินกู้	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
ผู้ขอสินเชื่อ	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี. รีเทล
วัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงิน	เพื่อใช้ลงทุนในทรัพย์สินและการดำเนินงานของกองทรัสต์
วงเงินกู้	วงเงินกู้และสินเชื่อทั้งหมดจำนวนรวมไม่เกิน 4,405,000,000 บาท โดยแบ่งเป็น วงเงินที่ 1 : วงเงินกู้ระยะยาวเพื่อใช้ในการซื้อทรัพย์สิน ดังนี้ (1) จำนวนไม่เกิน 2,764,000,000 บาท ใช้สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก (2) จำนวนไม่เกิน 1,261,000,000 บาท ใช้สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต ภายในวันที่ 31 มกราคม 2565 วงเงินที่ 2 : วงเงินตั๋วสัญญาใช้เงิน (Promissory Note) จำนวน 280,000,000 บาท เพื่อชำระภาษีมูลค่าเพิ่มในการแปลงสภาพจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท วงเงินที่ 3 : วงเงินหนังสือค้ำประกัน จำนวน 100,000,000 บาท เพื่อค้ำประกันสาธารณูปโภค (ไฟฟ้าและประปา)
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	วงเงินกู้ที่ 1 และ 2 เป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว วงเงินกู้ที่ 3 เป็นอัตราค่าธรรมเนียมคงที่
อัตราดอกเบี้ย	1) อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.85 ต่อปี นับจากวันเบิกเงินกู้ครั้งแรก จนถึงวันที่ 2 ธันวาคม 2564 2) หลังจากนั้น อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR -1% ต่อปี โดย “อัตราดอกเบี้ย MLR” หมายถึงอัตราดอกเบี้ยลูกค้าย่อยขั้นต่ำประเภทเงินกู้แบบมีระยะยาวของธนาคารผู้ให้เงินกู้ (Minimun Loan Rate, “MLR”)
การชำระดอกเบี้ย	วงเงินกู้ที่ 1 ชำระราย 3 เดือน ในวันสุดท้ายของเดือน วงเงินกู้ที่ 2 ชำระรายเดือนทุกสิ้นเดือน วงเงินกู้ที่ 3 ชำระค่าธรรมเนียมล่วงหน้ารายปี จนกว่าจะคืนต้นฉบับ
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนเงินต้นทุก ๆ 3 เดือน ปีที่ 5 3.0% ของเงินกู้ ปีที่ 6 4.0% ของเงินกู้ ปีที่ 7 5.0% ของเงินกู้ ปีที่ 8 6.0% ของเงินกู้ ปีที่ 9 7.0% ของเงินกู้ ปีที่ 10 ชำระส่วนที่เหลือ หรือเท่ากับ 75.0% ของเงินกู้

ระยะเวลาปลอดการชำระคืนเงินต้น	เริ่มชำระเงินต้นงวดแรกในวันสุดท้ายของเดือนที่ 51 นับจากเดือนที่เบิกเงินกู้
หลักประกันการกู้ยืม	1) ไม่จำหน่ายจ่ายโอนหรือก่อภาระผูกพันกับบุคคลอื่นต่อหลักประกันทุกโครงการ (Negative Pledge) 2) จัดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจในสิทธิการเช่าของโครงการซีดี ซี คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ และโครงการเดอะ คริสตัล เอกมัย รามอินทรา 3) จัดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจในสิทธิเรียกร้องในลูกหนี้แห่งสิทธิของทรัพย์สินที่จะลงทุนครั้งที่ 1 4) การประกันภัยความเสี่ยงทุกประเภทในทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) และการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)

8. โครงสร้างการจัดการ

1. ผู้จัดการกองทรัสต์

ในการบริหารกองทรัสต์ร่วมกันนั้น บริษัท เค.อี.รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (KERM) และ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (BBLAM) ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมจะจัดตั้งคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Committee) เพื่อทำหน้าที่พิจารณาอนุมัตินโยบายและกลยุทธ์การลงทุน พิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สิน การบริหารจัดการกองทรัสต์ในด้านการดำเนินงานและความเสี่ยง รวมถึงกำกับดูแลการดำเนินงานของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามนโยบายที่ตั้งไว้ ทั้งนี้ คณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 4 ท่าน โดย KERM จะทำการแต่งตั้งกรรมการจำนวน 2 ท่าน และทาง BBLAM จะทำการแต่งตั้งกรรมการจำนวน 2 ท่าน คณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์มีการกำหนดการประชุมเป็นรายไตรมาสหรือเมื่อมีวาระสำคัญหรือตามที่เห็นสมควร

การบริหารงานของคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการผ่านส่วนงานผู้จัดการกองทรัสต์ของทั้งสองฝ่าย โดยส่วนงานผู้จัดการกองทรัสต์ของ KERM จะรับผิดชอบการบริหารงานและการดำเนินงานของโครงการ ต่าง ๆ เป็นหลัก เช่น การสรรหาผู้เช่า การบริหารต้นทุนโครงการ และการดูแลปรับปรุงโครงการ เป็นต้น ในขณะที่ส่วนงานผู้จัดการกองทรัสต์ของ BBLAM จะรับผิดชอบการสรรหาเงินทุนเพื่อใช้ในการเข้าลงทุนโครงการใหม่รวมถึงเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงานของกองทรัสต์ การบริหารสภาพคล่องของกองทรัสต์ การดูแลกิจการนักลงทุนสัมพันธ์ การเปิดเผยข้อมูล การติดต่อและนำส่งข้อมูลต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นต้น ทั้งนี้ ส่วนงานผู้จัดการกองทรัสต์ทั้งสองฝ่ายจะมีหน้าที่ร่วมกันทำงานต่าง ๆ เช่น การสรรหา คัดเลือก และศึกษาความเป็นไปได้ในการเข้าลงทุนโครงการใหม่ ๆ การจัดทำและตรวจสอบงบประมาณประจำปี การจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ การพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน และ/หรือลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ เป็นต้น

ภาพรวมโครงสร้างการบริหารงานของกองทรัสต์

เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ และสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยมีระบบงานหลักและการแบ่งขอบเขตการทำงานของผู้จัดการกองทรัสต์ทั้งสองฝ่ายดังนี้

1) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

คณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่เป็นผู้กำหนดกลยุทธ์การลงทุน นโยบายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ โครงสร้างเงินทุน กรอบการปฏิบัติงานของส่วนงานผู้จัดการกองทรัสต์ในแต่ละฝ่าย รวมถึงกำกับดูแลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ให้เป็นไปด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง นอกจากนี้ยังทำหน้าที่ทบทวนและอนุมัติ ข้อเสนอด้านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญ 3 เรื่อง คือ การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ และการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัท ก่อนที่จะนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทของแต่ละฝ่ายเพื่ออนุมัติต่อไป

2) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ส่วนงานผู้จัดการกองทรัสต์ทั้งสองฝ่ายจะร่วมกันวิเคราะห์ และจัดทำแผนการบริหารจัดการกับความเสี่ยงทั้งหมดที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์และเสนอต่อคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ส่วนงานผู้จัดการกองทรัสต์ทั้งสองฝ่ายจะจัดให้มีระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงภายในบริษัทของตนเองเพื่อให้ครอบคลุมถึงหน้าที่การทำงานที่ตนเองรับผิดชอบ

3) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

ส่วนงานผู้จัดการกองทรัสต์แต่ละฝ่ายจะทำการรวบรวมรายชื่อของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อใช้ในการตรวจสอบรายการที่จะเข้าทำธุรกรรมว่ามีบุคคลที่เกี่ยวข้องกันหรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือไม่ รวมถึงกำหนดกรอบการปฏิบัติงานให้ดำเนินการด้วยความรอบคอบและระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ หากมีกรณีที่สามารถก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ส่วนงานผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าว รวมถึงจัดให้มีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์

ส่วนงานผู้จัดการกองทรัสต์แต่ละฝ่ายจะกำหนดให้มีนโยบาย กระบวนการสรรหา การประเมินผลงานอย่างยุติธรรม รวมถึงแผนการพัฒนาและรักษามูลค่าบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถที่เหมาะสมและจะปรับปรุงนโยบายและแผนงานต่าง ๆ อย่างสม่ำเสมอ ส่วนงานผู้จัดการกองทรัสต์จะร่วมกับฝ่ายบุคคลกำหนดเกณฑ์ในการคัดเลือกบุคลากรในส่วนผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น การกำหนดคุณสมบัติและหน้าที่รับผิดชอบ ความรู้ความสามารถ ผลงานและประสบการณ์ ชื่อเสียงความน่าเชื่อถือ เป็นต้น เพื่อให้สามารถปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายได้อย่างมีประสิทธิภาพตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

5) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์

KERM และ BBLAM มีระบบในการควบคุมดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติงานด้านการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์และงานที่เกี่ยวข้องให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ประกาศ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องและมีการกำหนดแผนการตรวจสอบประจำปี มีวิธีการในการควบคุมดูแลและตรวจสอบอย่างชัดเจน ซึ่งผู้ปฏิบัติงานในหน้าที่ดังกล่าวจะต้องมีความเป็นอิสระมีการกำหนดขั้นตอน วิธีการและระยะเวลาอย่างชัดเจนในการรายงานผลการตรวจสอบไปยังคณะกรรมการบริษัท

อนึ่ง เพื่อให้สอดคล้องและส่งเสริมแนวทางการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ตามนโยบายของกองทรัสต์ KERM อาจพิจารณาประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม เพื่อเพิ่มศักยภาพให้กับทรัพย์สินที่กองทรัสต์อาจพิจารณาเข้าลงทุน โดยคำนึงถึงการก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ โดยเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะต้องตกลงให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการเข้าลงทุนในโครงการภายในระยะเวลาไม่เกิน 5 ปีนับจากการบริหารของ KERM (ระยะเวลา 5 ปีดังกล่าว ไม่บังคับใช้กับศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล พีทีที ชัยพฤกษ์ เนื่องจากเป็นโครงการร่วมทุนกับบุคคลอื่น) ทั้งนี้ การเข้าบริหารอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนของ KERM จะมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ของโครงการเหล่านั้นรวมแล้วจะต้องไม่เกิน 25% ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิต่อรวมของทุกโครงการที่ KERM บริหารทั้งหมด

นอกจากนี้ในกรณีที่กองทรัสต์มีการว่าจ้างบุคคลภายนอกเป็นผู้บริหารทรัพย์สิน (Outsource) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ ติดตามและกำกับการทำงาน รวมทั้งมีการตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจว่ามีการจัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์โดยครบถ้วนถูกต้อง ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไป และอยู่ภายใต้กรอบที่โครงการกำหนดให้เรียกเก็บได้ มีการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสม เพื่อให้สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว

6) การเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ส่วนงานผู้จัดการกองทรัสต์ทั้งสองฝ่ายจะร่วมกันกำหนดและปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการทำความเข้าใจความต้องการของผู้ลงทุนและผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมถึงการให้ข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้อง เพียงพอเพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจและให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เช่น การเปิดเผยผลการดำเนินงานต่อผู้ลงทุนหรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ การจัดทำสื่อเพื่อประชาสัมพันธ์กองทรัสต์และรายงานอื่น ๆ เป็นต้น

7) การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back office)

KERM และ BBLAM มีฝ่ายงานภายในที่เพียงพอในการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนการบริหารงานกองทรัสต์เช่น ฝ่ายบัญชีทำหน้าที่ตรวจสอบความถูกต้องรายการรับเงินและจ่ายเงิน ความถูกต้องในการบันทึกบัญชี คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ จัดทำงบการเงินประจำปี ฝ่ายบริหารความเสี่ยงทำหน้าที่ให้คำแนะนำในการบริหารความเสี่ยง ร่วมกับส่วนงานผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อกำหนดนโยบายและกรอบการบริหารความเสี่ยง ฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติงานและกฎหมาย (Compliance & Legal) ทำหน้าที่ให้คำแนะนำด้านกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องและกำกับการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนด เป็นต้น

8) การตรวจสอบและควบคุมภายใน

ฝ่ายควบคุมและตรวจสอบภายในของทั้งสองฝ่ายจะทำการตรวจสอบการปฏิบัติงานการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์อย่างสม่ำเสมอ โดยหากตรวจพบการดำเนินงานที่ไม่เป็นตามกฎหมายจรรยาบรรณและมาตรฐานการประกอบวิชาชีพจะดำเนินการตามมาตรการลงโทษตามนโยบายของบริษัทต่อไป

9) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน

ผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนสามารถร้องเรียนการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ตามช่องทางที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดไว้ หรือที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์ และทรัสต์ ทั้งนี้ส่วนงานผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการกับข้อร้องเรียน ตามขั้นตอน ระยะเวลา ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด โดยจะรายงานคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์รับทราบ

10) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามที่กฎหมายและกฎเกณฑ์กำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม ส่วนงานผู้จัดการกองทรัสต์ทั้งสองฝ่ายจะร่วมกันหาแนวทางในการแก้ไขและจัดการข้อพิพาทร่วมกับฝ่ายกฎหมายและ/หรือที่ปรึกษากฎหมาย เพื่อนำเสนอแก่คณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์พิจารณาต่อไป

ข้อมูลทั่วไปของผู้จัดการกองทรัสต์

1) บริษัท เค.อี.รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (KERM หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์รายที่ 1)

ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ	บริษัท เค.อี.รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (K.E.REIT Management Company Limited)
ใบอนุญาต	ได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2562
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	888 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	02-101-5799
เว็บไซต์	http://www.bkerreit.com/
เวลาทำการ	8.30 น. ถึง 17.00 น.
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	10,000,000 บาท
จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	100,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	100.00 บาทต่อหุ้น

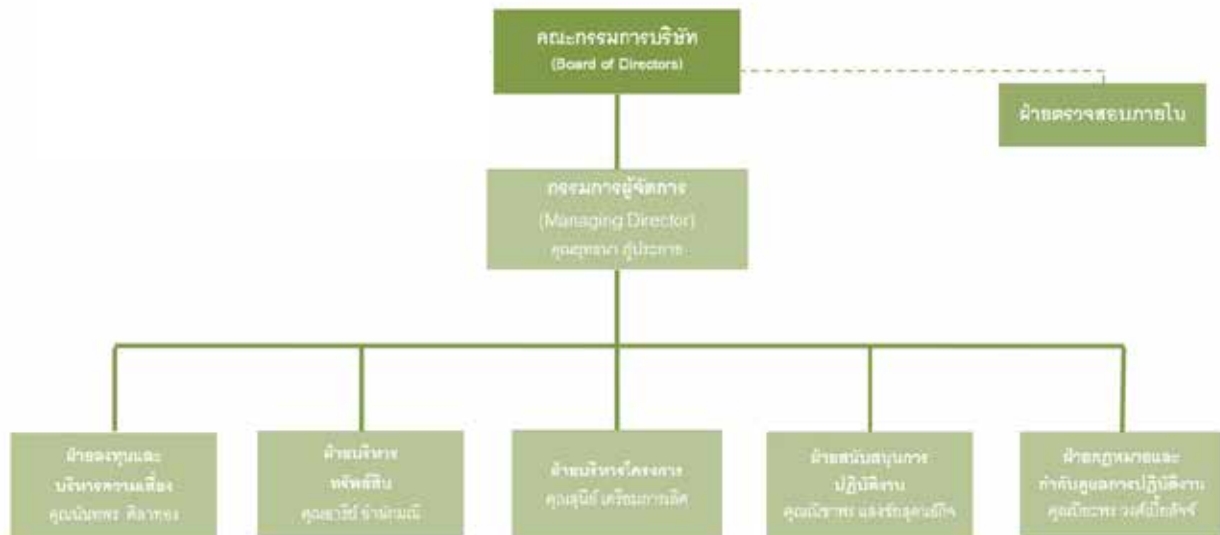
โครงสร้างการบริหารจัดการ

1) รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1.	บริษัท เค.อี.แลนด์ จำกัด	99,997	99.9997
2.	นายกวีพันธ์ เอี่ยมสกุลรัตน์	1	0.0001
3.	นายกวินทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์	1	0.0001
4.	นายยุทธนา ภูประกาย	1	0.0001

2) โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างคณะกรรมการของ KERM ประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท และฝ่ายงานที่ปฏิบัติหน้าที่ในการสนับสนุนงานที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ จำนวน 5 ฝ่ายงานตามโครงสร้าง ดังนี้



3) คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท มีจำนวนทั้งสิ้น 5 ท่าน ดังรายชื่อต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อและสกุล	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ (ย้อนหลัง 5 ปี)
1	นายธีระ ภูตระกูล Mr. Teera Phutrakul	กรรมการ อิสระ	- M.A. Economics in Finance & Investment Exeter University, UK - B.Sc. Economics, Bradford University, UK	- กรรมการอิสระ บริษัท เค.อี.วีท แมเนจเม้นท์ จำกัด - กรรมการอิสระ บริษัท ธนาคาร ชุมิตโตโม มิตรชอุย ทรัสต์ (ไทย) จำกัด (มหาชน) - ผู้ก่อตั้ง JT Financial Planners
2	นายกวินทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์ Mr. Kavin Eiamsakulrat	กรรมการ	- M.S. Real Estate Development, Columbia University, U.S.A - B.A. Financial Economics, Columbia University, U.S.A	- กรรมการ บริษัท เค.อี.วีท แมเนจเม้นท์ จำกัด / กลุ่มบริษัท เค.อี. - รองกรรมการผู้จัดการ บริษัท เค.อี. แลนด์ จำกัด - ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจบริษัท เค.อี.แลนด์ จำกัด - Internship PwC

ลำดับ	ชื่อและสกุล	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ (ย้อนหลัง 5 ปี)
3	นายยุทธนา ภูประกาย Mr. Yutthana Phuprakai	กรรมการ	- ปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต (บัญชีเพื่อการวางแผนและควบคุม) มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ - บัณฑิตบัณฑิต คณะการบัญชี มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ - ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต (CPA)	- กรรมการ บริษัท เค.อี.ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด / บริษัท เค.อี. แลนด์ จำกัด / บริษัท เค.อี.รีเทล จำกัด / บริษัท ลักซ์เซอรี แอท ลิฟวิ่ง จำกัด / บริษัท เค.อี.เอช จำกัด - ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ บริษัท เค.อี.รีเทล จำกัด - ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี และการเงิน บริษัท เค.อี.รีเทล จำกัด
4	นางศุภานวิต เอี่ยมสกุลรัตน์ Mrs. Supanavit Eiamsakulrat	กรรมการ	- M.B.A. International Business, Fairleigh Dickinson University, U.S.A - B.B.A., Chulalongkorn University	- กรรมการ บริษัท เค.อี.ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด / กลุ่มบริษัท เค.อี. - ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กลุ่มบริษัท เค.อี.
5	นายพนธ์ บุณศิริ Mr. Nont Buranasiri	กรรมการอิสระ	- วิศวกรรมบัณฑิต สาขาอุตสาหกรรม คณะวิศวกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - M.B.A. Finance, Indiana University, U.S.A	- กรรมการอิสระ บริษัท เค.อี.ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด - ผู้บริหารกลุ่มธุรกิจที่ปรึกษา ด้านการบริหาร ทรัพย์สิน ครอบครอง ธนาคาร กลไกกรไทย จำกัด (มหาชน) - รองกรรมการผู้จัดการ บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)

4) คณะกรรมการบริหาร (Executive Board)

คณะกรรมการบริหาร มีจำนวนทั้งสิ้น 5 ท่าน ดังรายชื่อต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อและสกุล	สัญชาติ	ตำแหน่ง
1	นายยุทธนา ภูประกาย Mr. Yutthana Phuprakai	ไทย	กรรมการผู้จัดการ
2	นางสาวนันทพร ศิลาทอง Ms. Nanthaporn Silathong	ไทย	ผู้จัดการฝ่าย Investment & Risk Management
3	นางสาวอารีย์ อำนัณมณี Ms. Aree Umnakmanee	ไทย	ผู้จัดการฝ่าย Retail Assets Management
4	นางสาวสุนีย์ เตรียมการเลิศ Ms. Sunee Triamkarnlert	ไทย	ผู้จัดการฝ่าย Facility Management
5	นางนิชาพร แสงชัยสุคนธ์กิจ Ms. Nichaporn Seangchaisukhonkit	ไทย	ผู้จัดการฝ่าย Operations Support
6	นางสาวปิยะพร วงศ์เปี้ยสัจจ Ms. Piyaporn Wongbiasaj	ไทย	ผู้จัดการฝ่าย Legal & Compliance

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทน KERM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทน KERM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ คือ กรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกัน

บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ (ก) หน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินกิจการของบริษัท และ (ข) หน้าที่และความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์ภายใต้การบริหารจัดการ โดยในส่วนหน้าที่และความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

(ก) หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อบริษัท

- (1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของ KERM ตลอดจนมติคณะกรรมการของ KERM และมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นของ KERM ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ระวังระมัดระวัง และรักษาผลประโยชน์ และเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นของ KERM
- (2) กำหนดนโยบายการดำเนินงานของ KERM และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายและกฎระเบียบ ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี
- (3) รายงานผลประกอบการของ KERM ให้ผู้ถือหุ้นทราบ
- (4) ควบคุม ดูแล ให้ฝ่ายงานต่าง ๆ ของ KERM มีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียอย่างเป็นธรรม และมีความเท่าเทียมกัน
- (5) พิจารณาเสนอวาระการประชุม กรณีที่เห็นว่ามีความสำคัญที่คณะกรรมการควรพิจารณา และยังมีได้มีการบรรจุไว้ในวาระการประชุมคณะกรรมการของ KERM
- (6) พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้งกรรมการของ KERM แทนกรรมการเดิมที่พ้นจากตำแหน่งรวมทั้งคัดเลือก เสนอแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของ KERM

- (7) พิจารณาและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่สำคัญของ KERM เช่น การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของ KERM การจัดประชุมผู้ถือหุ้นของ KERM ตามที่กฎหมายกำหนด แผนการตรวจสอบประจำปีของ KERM การคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของ KERM เป็นต้น
- (8) ให้ความรู้เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของ KERM รวมถึงกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง ให้กรรมการใหม่ได้รับทราบ
- (9) กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการของ KERM อย่างน้อยปีละ 4 (สี่) ครั้ง ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการบริษัทแต่ละครั้ง จะต้องมีการเข้าร่วมประชุมในจำนวนเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม โดยมติของที่ประชุมคณะกรรมการให้ถือตามเสียงข้างมากของกรรมการที่มาประชุม ทั้งนี้ กรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- (10) จัดให้มีตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการเพื่อนำเสนอวาระในการประชุมตามที่แต่ละฝ่ายงานนำเสนอ จัดทำและจัดเก็บรายงานการประชุมคณะกรรมการของ KERM และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมดังกล่าว
- (11) ประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการผู้จัดการ โดยในกรณีที่กรรมการผู้จัดการดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการที่ดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการท่านนั้นจะไม่เข้าร่วมพิจารณา และไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจ

(ข) หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อองค์กร

- (1) พิจารณาอนุมัตินโยบายที่สำคัญในการจัดการองค์กร ได้แก่ นโยบายในการจัดการองค์กร การจัดโครงสร้างเงินทุนขององค์กร การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- (2) พิจารณาอนุมัติการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รวมทั้งกำกับดูแลเพื่อให้เป็นไปตาม นโยบายของ KERM สัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการองค์กร แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้ง พิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการเพิ่มทุนขององค์กร รวมถึงการขออนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (3) พิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ขององค์กรเพื่อให้เป็นไปตาม นโยบายของ KERM สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการองค์กร แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) พิจารณาอนุมัตินโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการองค์กร เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- (5) พิจารณาอนุมัตินโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการต่าง ๆ ในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างองค์กรกับผู้จัดการองค์กรและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการองค์กร ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดขององค์กรหรือผู้ถือหุ้นโดยรวมนั้นเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น

- (6) พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งรายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ ดี และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดย กรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- (7) พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับ ที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- (8) พิจารณาคัดเลือกกรรมการผู้จัดการของ KERM เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์
- (9) พิจารณานุมัติการแต่งตั้ง และประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (10) พิจารณานุมัติระบบงานที่จะมอบหมายให้ผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) เป็นผู้รับ ดำเนินการ ตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงพิจารณาคัดเลือกผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) ดังกล่าว
- (11) พิจารณานุมัติการว่าจ้างที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์
- (12) ติดตาม ดูแลจัดการให้มีการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับ มอบหมายให้เป็นไปตามนโยบายของ KERM สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการ กองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการรายงานเรื่องที่สำคัญต่อคณะกรรมการในทุก ๆ ไตรมาส หรือเมื่อมีเหตุอัน ควรต้องรายงาน และประเมินผลงานของกรรมการผู้จัดการ
- (13) พิจารณานุมัติงบประมาณประจำปี
- (14) พิจารณานุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ งบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณ ประจำปี
- (15) กำกับดูแลให้มีการรายงานผลการตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) ตามแผนการและหลักเกณฑ์ ที่กำหนด
- (16) พิจารณานุมัติผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (17) พิจารณานุมัติการจัดประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเมื่อเห็นสมควร ให้มีการประชุมเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหุ้น ทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้ว ทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยระบุเหตุผลในการ ขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น
- (18) พิจารณานุมัติแนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยว กับการทำงานของกองทรัสต์ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ดำเนินการ แก้ไขข้อร้องเรียนและข้อพิพาทเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์จากบุคคลภายนอก หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนด ข้อบังคับ มติที่ ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดง รายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน
- (19) คณะกรรมการ KERM อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่น ใดปฏิบัติอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าว จะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบ อำนาจจากกรรมการสามารถนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มี ส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- (20) พิจารณานุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้น

(ค) บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ

KERM กำหนดให้มีกรรมการอิสระเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการของ KERM ซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์ต่อธุรกิจ ในการทำหน้าที่ติดตามดูแลตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารและฝ่ายงานของ KERM เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี พิจารณาให้ความเห็นสนับสนุนต่อนโยบายที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือคัดค้านเมื่อเห็นว่า KERM อาจตัดสินใจที่ส่งผลกระทบต่อทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในทางลบ โดยกรรมการอิสระต้องมีความเป็นอิสระจากการควบคุมของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ รวมทั้งไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับหรือมีส่วนได้เสียกับการตัดสินใจในการดำเนินงานของ KERM และมีบทบาทหน้าที่ ดังนี้

- (1) พิจารณาให้ความเห็นหรือให้ข้อสังเกตเกี่ยวกับรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (2) ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นในเรื่องที่สำคัญ เช่น โครงสร้างเงินทุน นโยบายของ KERM นโยบายการควบคุมการปฏิบัติงาน เป็นต้น
- (3) ให้ความเห็นเกี่ยวกับนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกิดขึ้นและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมหรือลดความเสี่ยง
- (4) พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำแก่ KERM ในการจัดทำงบการเงินของ KERM และกองทรัสต์ ให้มีความถูกต้องครบถ้วน
- (5) เสนอแนะเรื่องที่สำคัญที่ควรพิจารณาในที่ประชุมคณะกรรมการของ KERM
- (6) แต่งตั้ง ดูแลติดตามการดำเนินงาน ตรวจสอบ ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับแผนการดำเนินงาน ประเมินผลงาน และให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับผลการประเมินผลงาน ของผู้ตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) รวมถึงนำเสนอและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายงานการตรวจสอบภายในต่อที่ประชุมคณะกรรมการของ KERM
- (7) พิจารณาให้มีการตรวจสอบภายในเป็นรายไตรมาส หรือก่อนรอบระยะเวลารายไตรมาส เมื่อเห็นสมควร

การบริหารจัดการ

KERM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 5 (ห้า) ฝ่ายโดยมีกรรมการผู้จัดการทำหน้าที่ดูแลบริหารจัดการเพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามนโยบายของ KERM สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ โดยบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ ตลอดจนหน้าที่และความรับผิดชอบของฝ่ายงานต่าง ๆ มีดังนี้

บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ

(ก) หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ (Managing Director: MD)

กรรมการผู้จัดการมีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการควบคุมติดตามและดูแลการดำเนินงานของ KERM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

- (1) กำหนดแผนการดำเนินงานในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุน การตัดสินใจลงทุน การวางกลยุทธ์และนโยบายในการคัดเลือกและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้นโยบายของ KERM

- (2) พิจารณาอนุมัติแผนการตรวจสอบและสอบทานการปฏิบัติงานประจำปี
- (3) พิจารณาคัดเลือก อนุมัติการว่าจ้าง และอนุมัติการเลิกจ้าง รวมถึงเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการว่าจ้างบุคลากรของ KERM
- (4) ดูแลบริหารการดำเนินงาน และ/หรือ การบริหารงานประจำวันในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงการกำกับดูแลการปฏิบัติงานโดยรวมของ KERM และประเมินผลงานบุคลากรของ KERM ให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการของ KERM มติคณะกรรมการของ KERM สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์
- (5) พิจารณาอนุมัติการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับ KERM และการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (6) พิจารณาอนุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้น
- (7) เป็นตัวแทน KERM ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายให้บุคคลดำเนินการในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
- (8) มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม หรือปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการทำงานของ KERM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ภายในกรอบนโยบายที่ได้รับจากคณะกรรมการของ KERM
- (9) มีอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบใด ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการของ KERM

ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ มอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ การมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือ ให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของ KERM ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้นจะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งอาจมีส่วนได้เสียหรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใด ๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์

(ข) หน้าที่และความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานของ KERM

1) ฝ่ายลงทุนและบริหารความเสี่ยง (Investment & Risk Management)

- (1) จัดทำแผนการลงทุน โครงสร้างเงินทุน การจัดการลงทุน พิจารณาและดำเนินการคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก และการลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก และการลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี) ที่มีคุณสมบัติตามนโยบายของ KERM เพื่อให้กองทรัสต์มีการเติบโตและสามารถสร้างผลประโยชน์เพิ่มเติมให้กับผู้ถือหุ้น
- (2) ดำเนินการคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวังเพื่อพิจารณาก่อนการลงทุน โดยจะทำการบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย และนำเสนอรายงาน Due Diligence ต่อกรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการของ KERM

- (3) จัดทำแผนและนำเสนอโครงสร้างและแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม รวมถึงการก่อภาระหนี้ของกองทรัสต์เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยเสนอให้คณะกรรมการของ KERM พิจารณา
- (4) พิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่มีอยู่ โดยพิจารณาตามนโยบายการลงทุนของ KERM
- (5) พิจารณาลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลัก
- (6) ควบคุมดูแล รวมทั้งติดตาม ตรวจสอบ และรายงานผลการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามมาตรการป้องกันความเสี่ยงของ KERM ให้เป็นไปตามนโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงของ KERM สัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

2) ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน (Retail Assets Management)

- (1) วางแผนการตลาด ตลอดจนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (2) จัดทำงบประมาณ (ทั้งรายไตรมาสและรายปี) ของกองทรัสต์
- (3) จัดทำแผนรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ รายจ่ายนอกงบประมาณการลงทุนประจำปีของกองทรัสต์
- (4) จัดหาผู้เช่าทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ โดยดูแลจัดการให้มีการจัดหาผู้เช่าให้แก่กองทรัสต์อย่างเป็นธรรม ปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการมีบุคคลที่เกี่ยวข้องเข้ามาเกี่ยวข้องกับการจัดหาผู้เช่า

3) ฝ่ายบริหารโครงการ (Facilities Management)

- (1) จัดให้มีการสรรหา คัดเลือกเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งควบคุมตรวจสอบ ติดตามผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามเป้าหมาย นโยบายของ KERM สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาที่เกี่ยวข้อง
- (2) ควบคุมการดูแลคุณภาพของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ที่มีผลต่อความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์เพิ่มขึ้น โดยจัดให้มีการปรับปรุง ซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้จัดหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
- (3) ดูแลบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามเป้าหมาย นโยบายของ KERM และสัญญาที่เกี่ยวข้อง
- (4) สนับสนุนการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- (5) ตรวจสอบดูแลผู้ให้บริการภายนอกของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ระบบต่าง ๆ ของทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานได้ตลอดเวลา
- (6) ดูแลการจัดทำประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ การจัดทำประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้ง ประกันภัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์เพิ่มเติมตามที่ KERM เห็นสมควร เช่น ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption)

- (7) จัดให้มีการประเมินผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประจำปี
- (8) ตอบข้อซักถามและรับแจ้งปัญหาเรื่องร้องเรียนของผู้เช่า เพื่อหาแนวทางในการแก้ไข

4) ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน (Operations Support)

- (1) คำนวณ และจัดทำรายงานมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (“NAV”) และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ รวมทั้งเปิดเผยข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และดำเนินการจัดส่งรายงานให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด
- (2) จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ทุกสิ้นเดือน ทุกไตรมาสและทุกสิ้นปี โดยให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปสำหรับการทำธุรกรรมในแต่ละลักษณะ และจัดให้มีงบการเงินของกองทรัสต์ซึ่งผ่านการสอบทานและตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (3) วางแผนการเงิน จัดการเรื่องรายรับ รายจ่ายของกองทรัสต์ รวมทั้งการจัดเก็บค่าเช่าให้มีประสิทธิภาพ และบริหารเงินสดของกองทรัสต์
- (4) ตอบข้อซักถามและรับแจ้งปัญหาเรื่องร้องเรียนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อหาแนวทางในการแก้ไข
- (5) จัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกปี หรือกรณีมีการทำธุรกรรมที่มีนัยสำคัญ หรือมีขนาดรายการตามเกณฑ์ที่กฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด
- (6) ตรวจสอบผลประกอบการของกองทรัสต์เพื่อนำเสนอการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อที่ประชุมคณะกรรมการ KERM
- (7) จัดทำกรณียื่นคำขออนุญาต ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล (Filing) และรายงานผลการเสนอขาย รวมทั้งจัดทำและเปิดเผยข้อมูลตามกฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด เพื่อเสนอให้กรรมการผู้จัดการ และ/หรือ คณะกรรมการ KERM พิจารณาอนุมัติ
- (8) จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนหรือจำหน่ายไป รวมถึงจัดให้มีการประเมินและสอบทานมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามระยะเวลาที่กำหนด

5) ฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแลการปฏิบัติงาน (Legal & Compliance)

- (1) ให้ความรู้ คำแนะนำและคำปรึกษาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำแนะนำต่าง ๆ แก่ฝ่ายงานเพื่อให้เข้าใจและสามารถปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่กำหนด
- (2) จัดทำแผนการตรวจสอบการปฏิบัติงานประจำปีของKERM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้การปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงานเป็นไปตามนโยบายของ KERM สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการ KERM
- (3) ตรวจสอบการมีส่วนได้เสียของบุคลากรของ KERM และการดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
- (4) จัดทำแนวทางดำเนินการเพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายใน เพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลที่มีคนเข้าถึงได้ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการ KERM

- (5) จัดทำแนวทางในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการ KERM
- (6) ตรวจสอบ กำกับดูแล ติดตาม และจัดทำรายงานผลการตรวจสอบการปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงานปฏิบัติตามนโยบายของ KERM สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อนำเสนอต่อกรรมการผู้จัดการ
- (7) ดูแลติดตามการปฏิบัติงานของฝ่ายงานด้านต่าง ๆ ภายใน KERM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- (8) ตรวจสอบ ควบคุมดูแลการจัดการกองทรัสต์และการดำเนินงานของผู้บริหารของ KERM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ให้มีการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งกฎเกณฑ์ประกาศที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (9) ตรวจสอบการจัดทำรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ที่จัดส่งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามข้อกำหนดของกฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- (10) ติดตามการแก้ไข เพิ่มเติม เปลี่ยนแปลง กฎเกณฑ์ประกาศที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และดำเนินการแก้ไขคู่มือระบบการทำงาน และระบบควบคุมภายในฉบับนี้ ให้สอดคล้องกับกฎเกณฑ์ประกาศที่เปลี่ยนแปลงไป รวมถึงกำกับดูแล ติดตาม และปฏิบัติให้เป็นไปตามการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

ทั้งนี้ กรณีที่ผู้จัดการฝ่ายงานต่าง ๆ เห็นสมควร ผู้จัดการฝ่ายงานนั้นอาจพิจารณาเสนอวาระต่าง ๆ เพื่อให้ที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ กรรมการอิสระให้ความเห็นเพิ่มเติมจากกระบวนการทำงานโดยทั่วไปของฝ่ายงานได้

(ค) หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้บริการภายนอกที่ได้รับมอบหมายให้เป็นผู้ดำเนินการ (Outsource)

KERM อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการให้มีการตรวจสอบภายในซึ่งขึ้นตรงต่อกรรมการอิสระ โดยเป็นผู้ที่มีความเป็นอิสระและถูกแยกออกจากฝ่ายงานต่าง ๆ และมีหน้าที่หลักในการตรวจสอบและประเมินระบบการปฏิบัติงานภายในของ KERM และรายงานผลการตรวจสอบต่อกรรมการอิสระ เพื่อให้มีระบบควบคุมภายในที่ดี โดยมีการตรวจสอบในเรื่องดังต่อไปนี้

- ก. ประสิทธิภาพ ประสิทธิผลของการควบคุมภายใน การกำกับดูแลกิจการที่ดี และการบริหารความเสี่ยง
- ข. ความถูกต้องเชื่อถือได้ของข้อมูลทางการเงิน และไม่ใช้ทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์
- ค. การตรวจสอบระบบการควบคุมภายในเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- ง. ความเพียงพอ และประสิทธิผลของการบริหารความเสี่ยง

นอกจากนี้ KERM อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ในส่วนงานด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ กฎหมาย การจัดซื้อจัดจ้าง และ ทรัพยากรบุคคล (ไม่รวมถึงหน้าที่ของการคัดเลือกบุคลากรของ KERM โดยให้ถือปฏิบัติตามกฎเกณฑ์เช่นเดียวกันกับพนักงานภายใน KERM อาทิเช่น ในเรื่องการเข้าถึงข้อมูลภายในของกองทรัสต์ รวมทั้งให้รับทราบถึงนโยบายของ KERM กฎเกณฑ์ และ ประกาศที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงาน)

(ง) ความรับผิดชอบของบริษัทการให้ความร่วมมือแก่ทรัสต์

- (1) KERM มีหน้าที่จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด KERM จะให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่มั่นใจได้ว่า KERM ไม่มีการปฏิบัติฝ่าฝืน กฎหมายหรือข้อกำหนดของกองทรัสต์หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (2) ในช่วงระยะเวลาก่อนจัดตั้งกองทรัสต์ ทรัสต์จำเป็นต้องรู้และเข้าใจในรายละเอียดของกองทรัสต์ที่จะจัดตั้งขึ้น (เช่น การจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ วิธีการปล่อยเช่า การจัดหาและจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์และ KERM หรือบุคคลต่าง ๆ เป็นต้น) เพื่อนำมาวางแผนการปฏิบัติงานในการกำกับดูแล และตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ดังนั้น KERM มีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ทรัสต์สามารถวางแผนการปฏิบัติงานข้างต้นได้ นอกจากนี้ KERM และทรัสต์ต้องประสานงานและทำข้อตกลงเกี่ยวกับลักษณะของข้อมูล เอกสารหลักฐานประกอบการทำธุรกรรม อาทิ การเข้าลงทุนเพิ่มเติม การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ การก่อภาระหนี้ และรายงานต่าง ๆ (เช่น ลูกหนี้ค้างชำระ รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นต้น) รวมทั้ง ความถี่และระยะเวลาที่ KERM ต้องนำส่งข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (3) การส่งข้อมูลของกองทรัสต์ให้ทรัสต์ แต่ละฝ่ายงานพิจารณาจะจัดส่งข้อมูลของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องเพื่อรายงานต่อทรัสต์ ทั้งนี้ ตามนโยบายของ KERM รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (BBLAM หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์รายที่ 2)

ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ("บลจ.บัวหลวง") (BBL Asset Management Company Limited, "BBLAM")
ใบอนุญาต	ได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2560
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	175 อาคารสารคดีตึกยาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	02-674-6488
โทรสาร	02-679-5996
เว็บไซต์	http://www.bkerreit.com/
อีเมลล์	bkerreit@bblam.co.th
เวลาทำการ	8.30 น. ถึง 17.00 น.
ทุนจดทะเบียน	100,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	100,000,000 บาท
จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	1,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	100.00 บาทต่อหุ้น

โครงสร้างการบริหารจัดการ

1.) รายชื่อผู้ถือหุ้น (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1.	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	749,996	75.00
2.	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	100,000	10.00
3.	Asia Financial Holdings Ltd.	100,000	10.00
4.	บริษัท กรุงเทพประกันภัย จำกัด (มหาชน)	50,000	5.00
5.	นายเชิดชู โสภณพนิช	3	0.00
6.	นางวรวรรณ ธาราภูมิ	1	0.00

2.) โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างคณะกรรมการของบลจ.บัวหลวง ประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการบริหารตามโครงสร้าง ดังนี้



3.) คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท มีจำนวนทั้งสิ้น 9 ท่าน ดังรายชื่อต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อและสกุล	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ (ย้อนหลัง 5 ปี)
1	นายสตีเฟน แทน Mr. Stephen Tan	กรรมการ	- Master of Business Administration, St.John's University - BA Rutgers University	- Executive Director, Asia Financial Group - CEO, Asia Commercial Bank Ltd.
2	นายณรินทร์ โอภามูรธาวงศ์ Mr. Narin Opamurathawong	กรรมการ	- Master of Business Administration in Finance, University of Chicago	- ผู้ช่วยผู้จัดการใหญ่ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

ลำดับ	ชื่อและสกุล	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ (ย้อนหลัง 5 ปี)
3	นางสาวสุญญาณี ฐิริปัญญวานิช Ms. Suyanee Puripanyawanich	กรรมการ	- ปริญญาโท สาขา การเงิน สถาบัน บัณฑิต พัฒนบริหารศาสตร์	- Senior Vice President, ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
4	นายไพศาล เลิศโกวิท Mr. Paisarn Lertkowitz	กรรมการ	- Master of Commerce, Funds Management, University of New South Wales	- กรรมการ บริษัทหลัก ทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด - Dealer – Senior Vice President Treasury ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
5	นางสาวปิยะมาศ คำไทรแก้ว Ms. Piyamart Kumsaikaew	กรรมการ	- ปริญญาเอก สาขา วิศวกรรมอุตสาห การ Iowa State University - ปริญญาโท สาขา วิศวกรรมอุตสาห การ Iowa State University - ปริญญาตรี สาขา วิศวกรรม คอมพิวเตอร์ สถาบันเทคโนโลยี พระจอมเกล้าเจ้า คุณทหาร ลาดกระบัง	- Senior Vice President, ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
6	นายชิน ไสภณพนิช Mr. Chone Sophonpanich	กรรมการ	- ปริญญาโท Johns Hopkins University - ปริญญาตรี University College London	- กรรมการ / ที่ปรึกษา ประธานกรรมการ บมจ. กรุงเทพประกันชีวิต - กรรมการ / กรรมการ ตรวจสอบ บมจ. ไทยศรี ประกันภัย
7	นางวรวรรณ ธาราภูมิ Mrs. Voravan Tarapoom	กรรมการ / ประธาน กรรมการ บริหาร	- ปริญญาโท MBA University of North Texas - ปริญญาตรี สถาปัตยกรรม ศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัย ศิลปากร	- ประธานกรรมการ บริหาร บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุนรวม บัวหลวง จำกัด - ประธานเจ้าหน้าที่ บริหาร บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

ลำดับ	ชื่อและสกุล	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ (ย้อนหลัง 5 ปี)
8	นายพีรพงศ์ จิระเสวีจินดา Mr. Peerapong Jirasevijinda	กรรมการ / ประธาน เจ้าหน้าที่ บริหาร	- ปริญญาโท สาขา การตลาดและการเงิน สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจ ศศินทร์ - ปริญญาตรี สาขา การเงิน Georgia State University	- กรรมการผู้จัดการ สายงาน Fund Management บริษัท หลักทรัพย์จัดการ กองทุนรวม บัวหลวง จำกัด - EVP SSEC Asset Management Securities Co., Ltd. - Vice President บริษัท หลักทรัพย์จัดการ กองทุนรวม บัวหลวง จำกัด - Fund Manager บริษัท หลักทรัพย์จัดการ กองทุนรวม เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) - Institutional Sales Manager บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด - Deal Manager บริษัท เงินทุนหลักทรัพย์ ภัทร ธนกิจ จำกัด
9	นายวศิน วัฒนวรกิกุล Mr. Wasin Wattanaworakijkul	กรรมการ	- ปริญญาโท สาขา การตลาด จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี สาขา การตลาดระหว่างประเทศ จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย	- กรรมการผู้จัดการ สายงาน Business Distribution บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (ปัจจุบัน) - ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด กองทุนส่วนบุคคล บริษัทหลักทรัพย์ จัดการกองทุนรวม เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) - หัวหน้าฝ่ายการตลาด The Siam Industrial Credit Public Co Ltd.

4.) คณะกรรมการบริหาร (Executive Board)

คณะกรรมการบริหาร มีจำนวนทั้งสิ้น 6 ท่าน ดังรายชื่อต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อและสกุล	สัญชาติ	ตำแหน่ง
1	นางวรวรรณ ธาราภูมิ Mrs. Voravan Tarapoom	ไทย	ประธานกรรมการบริหาร
2	นายนรินทร์ โอภามูรธาวงค์ Mr. Narin Opamurathawong	ไทย	กรรมการ
3	นางสาวสุญาณิ ฐิริปัญญวานิช Ms. Suyanee Puripanyawanich	ไทย	กรรมการ
4	นายไพศาล เลิศโกวิทย์ Mr. Paisarn Lertkowit	ไทย	กรรมการ
5	นายพีรพงศ์ จิระเสวีจินดา Mr. Peerapong Jirasevijinda	ไทย	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
6	นายวศิน วัฒนวรกิจกุล Mr. Wasin Wattanaworakijkul	ไทย	กรรมการ

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทน บลจ.บัวหลวง ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทน บลจ.บัวหลวง ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แก่ นางวรวรรณ ธาราภูมิ นางสาวสุญญาณี ภูริปัญญวานิช นายไพศาล เลิศโกวิทย์ นายณรินทร์ โอภามธุราชวงศ์ นางสาวปิยะมาศ คำไทรวแก้ว นายวศิน วัฒนวรกิกุล และนายพิรพงศ์ จิระเสวีจินดา สองในเจ็ดคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

บทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบ

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ (ก) หน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินกิจการของบริษัท และ (ข) หน้าที่และความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์ภายใต้การบริหารจัดการ โดยในส่วนของหน้าที่และความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายหน้าที่ในการพิจารณา ทบทวนและอนุมัติให้กับคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ดำเนินการ ยกเว้นเรื่องการอนุมัติที่เป็นไปตามประกาศ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

(ก) **หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อตัวบริษัท**

1. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง และรักษาผลประโยชน์ และมีความรับผิดชอบที่เป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้น
2. กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัทฯ และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายและกฎระเบียบอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี
3. รายงานให้ผู้ถือหุ้นทราบถึงผลประกอบการของบริษัทฯ ในที่ประชุมผู้ถือหุ้น
4. ดำเนินการให้มีรายงานทางการเงิน การควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิผลและเชื่อถือได้

5. ควบคุม ดูแล ให้ฝ่ายบริหารมีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างมีจริยธรรม และมีความเท่าเทียมกัน
6. มีความพร้อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนเองอย่างเป็นอิสระในการพิจารณา กำหนดกลยุทธ์ การบริหารงาน การแต่งตั้งกรรมการ และการกำหนดมาตรฐานการดำเนินงาน ตลอดจน พร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่นหรือฝ่ายจัดการ ในกรณีที่มีความเห็นขัดแย้งในเรื่องที่มีผลกระทบต่อความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นทุกราย
7. พิจารณาเสนอวาระการประชุม กรณีที่เห็นว่ามีความสำคัญที่คณะกรรมการควรพิจารณา และยังมิได้มีการบรรจุไว้ในวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัท
8. พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้งกรรมการบริษัทแทนกรรมการเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือก เสนอแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท
9. พิจารณาและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่สำคัญของบริษัท เช่น การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท การจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท การคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของบริษัท เป็นต้น

(ข) หน้าที่และความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์

1. กำหนดนโยบายที่สำคัญของกองทรัสต์ ได้แก่ นโยบายการลงทุน การให้เข้าทรัพย์สิน การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น
2. ควบคุมจัดการให้ผู้บริหารมีการรายงานผลประกอบการของกองทรัสต์ รวมทั้งรายงานประเด็นต่างๆ ที่สำคัญต่อคณะกรรมการในทุกๆ ไตรมาส หรือในเวลาอันสมควร
3. พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการตามประกาศที่เกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ และการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
4. พิจารณาอนุมัติแนวทางดำเนินการเพื่อบริหารความเสี่ยงต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์
5. ดูแลให้กองทรัสต์มีการควบคุมภายในที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในระบบการควบคุมภายในของกองทรัสต์
6. หากกรรมการรับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญอันจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ กรรมการจะต้องระงับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ในช่วงระยะเวลาที่เหมาะสมก่อนที่จะข้อมูลในนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชน และจะต้องไม่เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น โดยผู้ฝ่าฝืนอาจได้รับโทษตามกฎหมาย

5.) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง (Risk Management Committee)

องค์ประกอบของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงประกอบด้วยตัวแทนจากหน่วยงานต่างๆ ดังต่อไปนี้

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

บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงมีหน้าที่กำหนดกรอบนโยบายและแนวทางการบริหารความเสี่ยงโดยรวมของบริษัท ควบคุมให้ระบบบริหารความเสี่ยงของบริษัทมีกลไกด้านการบ่งชี้ การวัด การควบคุม และการติดตามความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ รวมทั้งดูแล ติดตามและประเมินผลกระบวนการบริหารความเสี่ยงของฝ่ายบริหารให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนด โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

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

6.) คณะกรรมการตรวจสอบ (Internal Audit Committee)

องค์ประกอบของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วย กรรมการบริษัทอย่างน้อย 2 ท่าน

บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ

1. รายงานทางการเงิน
 - 1.1 สอบทานให้มีรายงานทางการเงินอย่างเพียงพอ ถูกต้อง เชื่อถือได้และเป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป
 - 1.2 สอบทานกับผู้สอบบัญชีถึงประเด็นสำคัญ ๆ อันอาจกระทบต่อความเชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินที่มีสาระสำคัญ
 - 1.3 สอบทานการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทในกรณีที่เกิดรายการเกี่ยวโยงหรือ รายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์นี้ให้มีความถูกต้องและครบถ้วน
2. การควบคุมภายใน
 - 2.1 สอบทานและประเมินประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายใน รวมถึงการควบคุมภายในสำหรับการจัดทำรายงานทางการเงิน
 - 2.2 สอบทานเพื่อให้มั่นใจได้ว่าข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้ตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชีเสนอแนะนั้นฝ่ายบริหารได้นำไปปรับปรุงแก้ไขแล้ว
3. การตรวจสอบภายใน
 - 3.1 สอบทานและอนุมัติกฎบัตรฝ่ายตรวจสอบภายในและแผนงานตรวจสอบประจำปี ตลอดจนบุคลากรและทรัพยากรที่จำเป็นในการปฏิบัติงาน

- 3.2 สอบทานกิจกรรมและการปฏิบัติงานของฝ่ายตรวจสอบภายในเพื่อให้มั่นใจได้ว่าปฏิบัติงานได้อย่างเป็นอิสระและเป็นไปตามแผนงานที่กำหนด
- 3.3 ให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้ง ถอดถอน โยกย้าย หรือเลิกจ้าง และพิจารณาความดีความชอบของผู้บริหารสูงสุดฝ่ายตรวจสอบ
4. การปฏิบัติตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และระเบียบที่เกี่ยวข้อง
 - 4.1 รับทราบประเด็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของหน่วยงานในองค์กร ตามการตรวจสอบของฝ่ายกำกับกับการปฏิบัติงาน
 - 4.2 สอบทาน และติดตามผลการแก้ไขข้อบกพร่องที่ตรวจพบโดยองค์กรที่มีหน้าที่ในการกำกับดูแลบริษัท
5. การบริหารความเสี่ยง
 - 5.1 รับทราบให้บริษัทมีมาตรการและระบบบริหารความเสี่ยง และนโยบายการประเมินและการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม
6. ความรับผิดชอบอื่น ๆ
 - 6.1 ปฏิบัติงานอื่นตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
 - 6.2 สอบทานและประเมินกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอ และนำเสนอข้ออนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทเมื่อมีการแก้ไข
 - 6.3 ตรวจสอบข้อเท็จจริงเบื้องต้น เมื่อได้รับแจ้งพฤติการณ์อันควรสงสัยจากผู้สอบบัญชีเกี่ยวกับการทุจริต หรือฝ่าฝืนกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการและผู้บริหาร ตามมาตรา 89/25 ของ พรบ.หลักทรัพย์ และแจ้งผลให้ผู้สอบบัญชีและสำนักงาน ก.ล.ต.ทราบภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด

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

องค์ประกอบของคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์

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

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

บทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบ

ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ มีดังต่อไปนี้

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

การบริหารจัดการ

บลจ.บวหลวง มีจำนวน 7 ฝ่ายงาน ที่ปฏิบัติหน้าที่ในการสนับสนุนงานที่เกี่ยวข้องกับการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ มีขอบเขตและหน้าที่ความรับผิดชอบซึ่งสามารถสรุปได้ ดังนี้

1.) ฝ่ายงาน Real Estate and Infrastructure Investment

ฝ่ายงาน Real Estate and Infrastructure Investment เป็นฝ่ายงานที่มีหัวหน้าฝ่ายงาน (Head of Real Estate and Infrastructure Investment) เป็นผู้ควบคุมดูแลการปฏิบัติงานของแต่ละส่วนงานให้เป็นไปตามนโยบายการปฏิบัติงานที่ได้กำหนดไว้ ซึ่งประกอบด้วย 3 ส่วนงาน คือ

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

2.) ฝ่ายงาน Compliance & Legal

ฝ่ายงาน Compliance & Legal มีหน้าที่ตรวจสอบการทำงานในหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และกำกับให้การทำงานของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามแนวทางที่กำหนดตามหลักการไว้วางใจได้เช่นการจัดตั้งกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎระเบียบของสำนักงานก.ล.ต. รวมถึงงานที่เกี่ยวข้องด้านกฎหมายทั่วไป

3.) ฝ่ายงาน Operation & System

ฝ่ายงาน Operation & System มีหน้าที่จัดเตรียมระบบการจัดสรรหน่วยทรัสต์การจูงซื้อหน่วยทรัสต์รวมทั้งงานบัญชีการเงินของกองทรัสต์ในส่วนที่ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบ

4.) ฝ่ายงาน Product Management

ฝ่ายงาน Product Management มีหน้าที่ร่วมจัดเตรียมเอกสารยื่นจัดตั้งและเสนอขายหน่วยทรัสต์ การจัดพิมพ์ใบจองซื้อและใบหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน และเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึง มีหน้าที่ร่วมวางแผน จัดเตรียม และดำเนินการงานโฆษณาประชาสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องกับงานจัดการกองทรัสต์ เช่น สื่อโฆษณา งานประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และงานโฆษณาประชาสัมพันธ์อื่นๆ ที่ได้รับการร้องขอเป็นครั้งคราว เป็นต้น

5.) ฝ่ายงาน Risk Management

ฝ่ายงาน Risk Management มีหน้าที่บริหารความเสี่ยงนำเสนอนโยบายการบริหารความเสี่ยงให้คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาและอนุมัตินำกรอบการบริหารความเสี่ยงไปใช้เป็นพื้นฐานและแนวทางในการประเมินและรายงานความเสี่ยง และถ่ายทอดให้ผู้บริหารและพนักงานได้รับทราบ

6.) ฝ่ายงาน Internal Audit

ฝ่ายงาน Internal Audit ทำหน้าที่ตรวจสอบและประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานด้านต่างๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์

7.) ฝ่ายงาน HR Strategy & Service Support

ฝ่ายงาน HR Strategy & Service Support ทำหน้าที่ร่วมวางแผน ประสานงาน และดำเนินการงานด้านทรัพยากรบุคคล รายละเอียดบุคลากรและผู้รับผิดชอบในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของหน่วยงานต่างๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์

2.1.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลและจัดการกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำเนินการใด ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงหน้าที่ดังต่อไปนี้

1.) หน้าที่โดยทั่วไป

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์มีขอบเขตอำนาจหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ หรือตามที่กฎหมาย และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด โดยขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในเรื่องต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึง
 - (ก) ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา และการดำเนินกิจการต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขเท่าที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ระบุไว้
 - (ข) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
 - (ค) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อมีเหตุผลการสมควรและไม่กระทบต่อการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ หากทรัสต์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือและนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้มั่นใจได้ว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - (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) จัดให้มีการประกันภัยกับผู้รับประกันภัยที่ทรัสต์ยอมรับเพื่อประกันภัยความรับผิดชอบที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาที่ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ทั้งนี้ ไม่รวมถึงความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่เกิดจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์มีเจตนากระทำความผิดต่อบุคคลภายนอกนั้น หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงจนเป็นผลละเมิดต่อบุคคลภายนอกนั้น อนึ่ง วงเงินประกันภัยให้เป็นไปตามที่ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์เห็นร่วมกันว่าเพียงพอและเหมาะสม
- (ช) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย 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
- (ซ) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยอาจเป็นผู้รับมอบฉันทะ (Proxy) จากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อใช้สิทธิในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เฉพาะในวาระการประชุมที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ทั้งนี้ ในวาระการประชุมที่ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้น ทรัสต์อาจเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์

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

2.) หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์

1. เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ และสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้
 - (1) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การพิจารณาเลือกการลงทุน และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามที่กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
 - (2) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง และเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
 - (3) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
 - (4) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เพื่อให้มีผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติและเพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด
 - (5) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์

เพื่อให้เป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์และกฎหมาย และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด

- (6) การเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์และกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด
- (7) การปฏิบัติการดำเนินงานสนับสนุน (Back Office)
- (8) การตรวจสอบและควบคุมภายใน
- (9) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
- (10) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้ โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 2 นี้

2. การจัดให้มีระบบงานที่กล่าวมาข้างต้นทั้งหมดนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็นเพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- (2) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้
- (3) ในกรณีที่มีการมอบหมายงานเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ ต้องมอบหมายให้กับผู้ที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

การมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการตามข้างต้น ต้องมีใช้การมอบหมายระบบและงานตามข้อ 1 (1) (2) (3) (4) และ (9)

3. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

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

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

เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยดังกล่าวขัดกับข้อกำหนดในสัญญาเช่าหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่ามีมาตรการหรือกลไกที่เหมาะสมเพียงพอในการนำเงินค่าสินไหมทดแทนมาสร้างทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนขึ้นใหม่เพื่อให้หาประโยชน์ได้ต่อไป และ/หรือ ชดเชยให้แก่กองทรัสต์สำหรับการขาดประโยชน์ในการครอบครองทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

- (7) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
 - (8) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน ตลอดจนดูแลและดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนนั้น ไม่ถูกนำไปใช้ในการประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตลอดจนไม่ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว
 - (9) จัดการและบริหารพื้นที่สำหรับให้บริการและพื้นที่ให้เช่า เช่น ควบคุมดูแลให้มีการให้บริการพื้นที่ในอัตราค่าเช่าที่สูงและเหมาะสมตามภาวะตลาด และดูแลการปล่อยเช่าให้มีการต่อสัญญาเช่าอย่างต่อเนื่อง หรือมีอัตราพื้นที่ว่างต่ำ เจรจาทอรองกับผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า ทบทวนอัตราค่าเช่า บอกละหรือต่ออายุสัญญาเช่าสำหรับการเช่าระยะยาว เป็นต้น ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาที่กองทรัสต์เป็นคู่สัญญา (ถ้ามี) และไม่เป็นการตัดสิทธิทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์หากปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเช่าทำสัญญาเช่าดังกล่าวโดยไม่เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาที่กองทรัสต์เป็นคู่สัญญา
 - (10) ประเมินผลการปล่อยเช่าและการให้บริการในอดีต เพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและการให้บริการ และจัดทำสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการให้เหมาะสม และประเมินผลความถูกต้อง การติดตามเรียกเก็บรายได้ ค่าเช่า ค่าใช้จ่ายเพื่อบันทึกราคาเผื่อนั้นสงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญ 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 แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขาย

หน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ งบการเงินและเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์และบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และการปฏิบัติตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว

8. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำและเผยแพร่ทางการเงิน รายงานประจำปี และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ ให้ถูกต้องครบถ้วนและเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รวมทั้งกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง
 ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่า ข้อมูลที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศสิ่งตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใดได้รับการตรวจสอบว่า มีความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นปัจจุบัน ไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งให้ทราบ หรือไม่มีข้อความที่อาจทำให้สำคัญผิดเกี่ยวกับการดำเนินงานหรือฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องแล้ว
9. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอ ก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่าง ๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รวมถึงกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง
10. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง หรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์
11. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กล่าวคือไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งหมายถึง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้
 - (1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
 - (2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีแล้วแต่กรณี

นอกจากนี้ให้รวมถึงเงื่อนไขเพิ่มเติมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยจะจ่ายภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

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

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

ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์อาจร่วมกันพิจารณาปรับขยาย หรือลดวงเงินสำหรับบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวันและบัญชีเงินสด (Petty Cash) ข้างต้นได้ โดยพิจารณาถึงความเหมาะสมในการดำเนินงานของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์

13. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการจัดทำ และ/หรือ จัดส่งและรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องหรือตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อมูลเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์
14. ในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์สูญหาย ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องดำเนินการใด ๆ เพื่อติดตามเอาคืนซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวให้กลับมาอยู่ในความครอบครองของกองทรัสต์ดั้งเดิม
15. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ตรวจตราและดำเนินการใด ๆ ตามสมควรเพื่อให้สัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ เป็นไปตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้และสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ตามที่ประกาศ ทจ. 49/2555 หรือกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง

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

โดยการกู้ยืมเงินนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีการนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไปโดยให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
17. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับคุณสมบัติหรือลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามที่ได้รับคำร้องขอจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
18. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปลี่ยนแปลง พื้นฟู และดัดแปลงทรัพย์สินหลัก ตามความจำเป็นและสมควรเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสัญญาจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยจะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบล่วงหน้า
19. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องควบคุมและดูแลการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก และการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก รวมตลอดถึงการบริหารจัดการในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน การซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ตามที่จำเป็น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบล่วงหน้าในกรณีที่เป็นการซ่อมแซมใหญ่
20. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการอื่นใดตามที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินหลักเป็นไปตามแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง
21. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการใด ๆ ร่วมกับทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์ได้มาซึ่งใบอนุญาต หนังสืออนุญาต หนังสือผ่อนผัน และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก
22. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่อำนวยความสะดวกให้กับทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในการตรวจตราทรัพย์สินหลัก ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ตามที่ทรัสต์ร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
23. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่อำนวยความสะดวกให้กับบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวในการสำรวจทรัพย์สินหลักเพื่อการประเมินค่า รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ตามบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม

24. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใด ๆ ที่อยู่ในความครอบครองของผู้จัดการกองทรัสต์อันเกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินหลัก และ/หรือ ได้ครอบครองไว้ในนามของกองทรัสต์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางการบัญชีที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบได้ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ และหากได้รับการร้องขอจากทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ตามที่ได้รับการร้องขอให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น
25. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่แจ้งให้ทรัสต์ทราบภายในระยะเวลาอันสมควรถึงความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินหลัก รวมถึงอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ หรือเมื่อเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ที่จะทำให้มูลค่าของทรัพย์สินหลักลดลงอย่างมีนัยสำคัญ
26. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการอื่นใดตามที่กองทรัสต์จะพิจารณาเห็นว่าจำเป็นและสมควร เพื่อให้ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมในการจัดหาผลประโยชน์หรือเป็นไปตามเจตนารมณ์ของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ทุกประการ รวมทั้งให้คำแนะนำเกี่ยวกับสถานะตลาดในกรณีที่กองทรัสต์ประสงค์จะจำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินหลัก
27. นอกเหนือจากการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตนนอกเหนือจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น การมอบหมายให้บุคคลอื่นบริหารทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง ตลอดจนการกำกับและตรวจสอบการดำเนินการของผู้รับดำเนินการ ทั้งนี้ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555 รวมถึงประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

3.) หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

1. การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะกระทำได้โดยการให้เช่า และ/หรือ ให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ซึ่งต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมดรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)
2. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการควบคุม ดูแล รวมทั้งสร้างมาตรการในการควบคุมดูแล และดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้เช่า ผู้เช่าช่วง (ถ้ามี) และ/หรือ บุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก ปฏิบัติตามหน้าที่ เงื่อนไข และ/หรือ ข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า สัญญาเช่าช่วง (ถ้ามี) และ/หรือ สัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก รวมถึงระเบียบกฎเกณฑ์ ข้อบังคับ หรือข้อกำหนดอื่นใดของทรัพย์สินหลัก หรือนโยบายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก

3. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการ สัญญาว่าจ้างกับผู้ให้บริการภายนอก และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก (ถ้ามี)

4.) การให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) รับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

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

1. การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน 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 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือกระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้แก่ผู้เช่ารายเดียวโดยกองทรัสต์ได้รับค่าตอบแทนทั้งหมดหรือบางส่วนในรูปส่วนแบ่งกำไร (Profit Sharing) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการคัดเลือกและติดตามตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้เช่ารายเดียวในลักษณะเดียวกับการมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ข้างต้นด้วย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้เช่ารายเดียวนี้อาจจะสามารถจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ได้ครบถ้วนตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าและไม่มีการรั่วไหลของรายได้ อันอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลตอบแทนอย่างเต็มที่ตามที่กองทรัสต์พึงได้รับ

- (6) ในกรณีที่ทรัสต์พบว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือกระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์อาจแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเป็นหนังสือถึงเหตุการณ์ดังกล่าวเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

2. การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ควบคุมดูแลและบริหารรายรับรายจ่ายของกองทรัสต์เพื่อให้ผลตอบแทนของกองทรัสต์เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ซึ่งมาตรการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการจัดทำหรือเป็นผู้พิจารณาอนุมัติแผนดำเนินการจัดทำงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละเดือน เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ กำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้แต่ละเดือน

และแต่ละปี รวมทั้งติดตามควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนงบประมาณประจำปีที่ตั้งไว้ โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์

- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ทางธุรกิจ แผนการตลาดและส่งเสริมการจำหน่าย รวมถึงแผนการดำเนินการด้านต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถเพิ่มการจัดหารายได้ และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ รวมถึงประสานงาน ติดตามและควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการในด้านต่าง ๆ ให้เป็นไปตามกลยุทธ์และแผนงานที่ได้กำหนดไว้
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ และวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าของทรัสต์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งจัดทำโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกำหนดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในแต่ละปี
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณา ทบทวน การกำหนดนโยบายค่าเช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้อัตราค่าเช่าเป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาด การให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น รวมทั้งต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายดังกล่าว และต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อตกลงกับผู้เช่าเกี่ยวกับการคำนวณและการชำระค่าเช่า
- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเข้าไปตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารที่กองทรัสต์ลงทุน เพื่อประเมินความเหมาะสมของการซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนทดแทน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่สูญเปล่าและก่อให้เกิดประโยชน์แก่กองทรัสต์โดยแท้จริง
- (6) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไป ความจำเป็น และอยู่ภายใต้กรอบที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญานี้ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (7) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมิน ติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่าครบถ้วน
- (8) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่าง ๆ ให้ครบถ้วนถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด รวมทั้งต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าว
- (9) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า
- (10) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือก ติดตาม ตรวจสอบ และประเมินระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการติดตามควบคุม และสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์อย่างน้อยในเรื่องดังต่อไปนี้

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

ค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ แบ่งเป็น 3 ส่วน ดังนี้

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV
ส่วนที่ 1 ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมแต่ทั้งนี้จะไม่น้อยกว่า 25 ล้านบาทต่อปีสำหรับปีแรก โดยมีอัตราการเพิ่มร้อยละ 3.00 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)
ค่าธรรมเนียมพิเศษจากอัตราผลตอบแทนที่สูงกว่าอัตราอ้างอิง (Outperformance Fee)	ไม่เกินร้อยละ 30.00 ของส่วนต่างระหว่างกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วต่อหน่วยที่ทำได้จริง (Actual Performance) เทียบกับกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วต่อหน่วยตามเป้าหมาย (Benchmark)
ส่วนที่ 2 ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ดูรายละเอียดในค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ส่วนที่ 3 ค่าธรรมเนียมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่มีการได้มาหรือจำหน่ายไป

เงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

1) การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์สามารถทำได้เฉพาะในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้เท่านั้น

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่โดยทรัสต์ เนื่องจากปรากฏเหตุใดเหตุหนึ่งดังต่อไปนี้

- (ก) เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นทรัสต์เห็นว่า เป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และการผิดสัญญานั้นทรัสต์เห็นว่าเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาที่ทรัสต์กำหนดตามสมควร ทรัสต์อาจบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ได้โดยบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วัน
- (ค) ปรากฏข้อเท็จจริงต่อทรัสต์ว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศ สช. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
- (ง) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลง และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศ สช. 29/2555
- (จ) ปรากฏว่ามีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อันทำให้ทรัสต์เห็นว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาฉบับนี้ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (ฉ) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 (เก้าสิบ) วัน ตามประกาศ สช. 29/2555
- (ช) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคล หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท หรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์
- (ฌ) กรณีการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นอายุ และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ยื่นคำขอต่ออายุการให้ความเห็นชอบต่อสำนักงาน ก.ล.ต.
- (ณ) ผู้จัดการกองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ หรือมีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และทรัสต์ได้ทำหนังสือแจ้งการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์แก่ผู้จัดการกองทรัสต์แล้ว

2) วิธีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

- (1) ทรัสต์ตกลงแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงรับการแต่งตั้งให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์และปฏิบัติงานและหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อเข้าดูแล บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์โดย

มีขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการ กองทรัสต์ ตลอดจนสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อผูกพันใดที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิด เผยแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อตกลงอื่นใดระหว่างผู้ จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ เป็นไปตามคู่มือระบบการทำงานและระบบ ควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. และสอดคล้องกับกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ในการแก้ไขปรับปรุงหรือเพิ่มเติมขอบเขตงาน หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ จัดการกองทรัสต์ คู่สัญญาตกลงว่าจะดำเนินการได้ต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากคู่ สัญญาแต่ละฝ่าย เว้นแต่เป็นการแก้ไขปรับปรุงหรือเพิ่มเติมขอบเขตงาน หน้าที่ และ ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง ทรัสต์มี สิทธิดำเนินการแก้ไขปรับปรุงหรือเพิ่มเติมขอบเขตงาน หน้าที่ และความรับผิดชอบของ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ โดยแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และใน กรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงขอบเขตของงาน หน้าที่ และความรับผิดชอบดังกล่าว เป็นการแก้ไขในสาระสำคัญและมีผลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรับภาระเพิ่มขึ้นหรือมีค่า ใช้จ่ายมากขึ้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มขึ้น ตามที่ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์จะได้ตกลงกัน

- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมในการปฏิบัติงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และมีสิทธิเบิกจ่ายเงินจากกองทรัสต์ได้ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์ ของกองทรัสต์ที่ตนเป็นผู้บริหารจัดการรวมกันได้ไม่เกินร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวน หน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

การบริหารจัดการกองทรัสต์อื่น

KERM ไม่มีการบริหารจัดการกองทรัสต์อื่น ในขณะที่ BBLAM มีกองทรัสต์อื่นที่อยู่ภายใต้บริการ จัดการ คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ (B-WORK) ซึ่ง ลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารสำนักงานและพื้นที่เกี่ยวข้องของโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 และทูล ทาวเวอร์ 2 ระยะเวลา 30 ปี โดยนักลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่ <http://www.bworkreit.com/>

2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท เค.อี. รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (KERM) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจพิจารณาแต่งตั้งบุคคลอื่นเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยคำนึงถึงความเหมาะสมในด้านประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการทรัพย์สินที่ได้รับมอบหมาย ทั้งนี้ สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก KERM จะเป็นผู้ทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทุกโครงการ ทั้งนี้ KERM อาจพิจารณาว่าจ้างเฉพาะงานบางส่วนที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ (เช่น งาน Day to Day Operation) แต่ทั้งนี้ขอบเขตงานดังกล่าวจะไม่รวมถึงหน้าที่ในการทำการตลาด จัดหาผู้เช่า (ยกเว้นกรณีนายหน้าเป็นครั้งคราว) และดูแลการจัดหาประโยชน์ของโครงการ โดย KERM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณากำหนดขอบเขตการว่าจ้างงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละโครงการตามความเหมาะสม และพิจารณาถึงการบริหารจัดการความเสี่ยงเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นจากขอบเขตการว่าจ้าง

2.1 ข้อมูลทั่วไป

โปรดพิจารณารายละเอียดในหัวข้อ ข้อมูลทั่วไปของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัท เค.อี.รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

2.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

หน้าที่และความรับผิดชอบหลักของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การดำเนินการติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยและลูกค้าผู้ใช้บริการต่าง ๆ ภายในโครงการ และการดำเนินการหาผู้สนใจเช่าพื้นที่รายย่อยหรือลูกค้าที่มีความประสงค์ใช้บริการส่วนกลางหรือใช้บริการต่าง ๆ อื่นใดภายในโครงการ ซึ่งรวมถึงการดำเนินการส่งเสริมการตลาด การเจรจาและการให้ผู้สนใจเข้าชมทรัพย์สิน การทำสัญญาและการต่อสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และการเก็บค่าเช่าและค่าบริการและติดตามลูกหนี้ ตลอดจนดำเนินการให้มีการบำรุงรักษาและซ่อมแซมโครงการที่บริหารจัดการให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมสำหรับการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ KERM อาจพิจารณาว่าจ้างบุคคลอื่นเฉพาะงานบางส่วนที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ข้างต้น โดยคำนึงถึงความเหมาะสมในด้านประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการทรัพย์สินที่ได้รับมอบหมาย

2.3 ค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

KERM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์ ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งประกอบไปด้วย

- ส่วนที่ 1: ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของรายได้จากการดำเนินงานสำหรับแต่ละโครงการ
- ส่วนที่ 2: ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร ไม่เกินร้อยละ 10.00 ของกำไรขั้นต้นจากอสังหาริมทรัพย์หลังปรับปรุง สำหรับแต่ละโครงการ และ
- ส่วนที่ 3: ค่าธรรมเนียมการบริการการทำสัญญา ไม่เกิน 3 เดือนของรายได้ค่าเช่าพื้นที่และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ สำหรับการเช่าทำสัญญาใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเดิมเพื่อการเช่าหรือการให้บริการพื้นที่ สำหรับกำหนดระยะเวลาตามสัญญา 3 (สาม) ปี และแปรผันตามระยะเวลาของสัญญา

ทั้งนี้ ในกรณีที่ KERM มีการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่น ๆ หรือว่าจ้างบุคคลอื่น เฉพาะงานบางส่วนที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ KERM จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าตอบแทนการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าจ้างการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้รับมอบงาน

2.4 การบริหารจัดการทรัพย์สินอื่นของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

KERM อาจทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อันได้แก่พื้นที่ในลักษณะดังต่อไปนี้

1. ศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล พีทีที ชัยพฤกษ์ ซึ่งพัฒนาโครงการโดยบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ KERM
2. พื้นที่บางส่วนของศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ และศูนย์การค้าคริสตัลเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา ในส่วนที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน
3. พื้นที่อื่นที่พัฒนาขึ้นเพิ่มเติมในบริเวณข้างเคียงของโครงการ CDC และโครงการ TC ซึ่งมีเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาตกลงกระทำการของทั้ง 2 โครงการ ซึ่งได้กำหนดให้ภายในระยะเวลา 3 ปีนับตั้งแต่วันที่เข้าทำสัญญา หากคู่สัญญาซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ KERM ประสงค์จะพัฒนาโครงการจะต้องได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์โดยทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร นอกจากนี้ สำหรับโครงการ CDC ซึ่งปัจจุบันเจ้าของโครงการได้ให้สิทธิในการใช้ที่จอดรถเพิ่มเติมแก่กองทรัสต์ตามสัญญาตกลงกระทำการ ทั้งนี้ ในกรณีที่เจ้าของโครงการนำพื้นที่บริเวณดังกล่าวไปจัดหาประโยชน์อื่น ๆ เจ้าของโครงการยังมีหน้าที่ในการจัดให้มีที่จอดรถในจำนวนที่เพียงพอตามสัญญาตกลงกระทำการเช่นกัน
4. พื้นที่โครงการอื่นที่ KERM รับบริหารจัดการ ภายใต้กรอบการบริหารจัดการโครงการอื่นของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อส่งเสริมแนวทางการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และเพิ่มศักยภาพให้กับทรัพย์สินที่กองทรัสต์อาจพิจารณาเข้าลงทุน โดยคำนึงถึงการก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ ซึ่งมีเงื่อนไขในการบริหารจัดการให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะต้องตกลงให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการเข้าลงทุนในโครงการภายในระยะเวลาไม่เกิน 5 ปีนับจากการบริหารของ KERM (ระยะเวลา 5 ปีดังกล่าว ไม่บังคับใช้กับศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล พีทีที ชัยพฤกษ์ เนื่องจากเป็นโครงการร่วมทุนกับบุคคลอื่น) ทั้งนี้ การเข้าบริหารอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนของ KERM จะมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ของโครงการเหล่านั้นรวมแล้วจะต้องไม่เกิน 25% ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวมของทุกโครงการที่ KERM บริหารทั้งหมด

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้ร่วมกันกำหนดมาตรการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดจากการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ระหว่างพื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุนและพื้นที่ในส่วนที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน ซึ่งมีดังต่อไปนี้

ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะแจ้งให้ทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยไม่ชักช้าในกรณีที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใด ๆ เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ในการปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อร่วมกันหารือโดยสุจริตและยุติธรรมเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นรายกรณี

ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตกลงให้สัญญาต่อกองทรัสต์ที่จะดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- (ก) กำหนดกรอบราคามาตรฐาน (Standard Price Range) สำหรับพื้นที่แต่ละโซน ขนาดพื้นที่เช่า ระยะเวลาการเช่า และรายละเอียดของการเช่าต่าง ๆ สำหรับพื้นที่ที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการ ทั้งหมด (ทั้งที่อยู่ในพื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุน และพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน) นำเสนอต่อทรัสต์เพื่อทราบ
- (ข) เมื่อมีผู้สนใจเช่า ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเสนอทรัพย์สินทั้งหมด (ทั้งที่อยู่ในพื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุน และพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน) ให้แก่ผู้สนใจเช่าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจโดยไม่มีการแบ่งแยกว่าจะเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด ภายใต้กรอบราคามาตรฐาน (Standard Price Range) ที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาดพื้นที่เช่า ทำเล รูปแบบ และอายุสัญญา ให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และให้ข้อมูลที่เพียงพอแก่ผู้สนใจเช่าในการตัดสินใจ โดยกองทรัสต์สามารถเข้าตรวจสอบการปฏิบัติงานและรายงานการติดต่อผู้สนใจเช่าได้
- (ค) ในกรณีที่ผู้สนใจเช่าพื้นที่ และมีการต่อรองราคาหรือเงื่อนไขในการเช่าจนแตกต่างไปจากกรอบราคามาตรฐาน (Standard Price Range) โดยมากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 5 (พิจารณาทั้งพื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุนหรือพื้นที่ที่กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุน) ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องนำเสนอราคาและเงื่อนไขดังกล่าวเพื่อขออนุมัติจากทรัสต์ ยกเว้นในกรณีที่นำเสนอในราคาที่สูงกว่ากรอบราคามาตรฐาน (Standard Price Range) ในอัตราที่ใกล้เคียงกัน
- (ง) ภายหลังผู้สนใจตัดสินใจเช่าหรือไม่เช่าพื้นที่ ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานสรุปให้แก่ทรัสต์เพื่อชี้แจงเหตุผลในการเลือกหรือไม่เลือกของผู้สนใจเช่า

3. กรณีศึกษา

3.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ใบอนุญาต	ได้รับใบอนุญาตการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ เมื่อวันที่ 18 กันยายน 2556
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
โทรศัพท์	02-949-1500
โทรสาร	02-949-1501
เว็บไซต์	http://www.scbam.com/

3.2 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

- (1) ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมรวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)
- (2) ทรัสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามนี้
 - (2.1) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
 - (2.2) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (3) ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
- (4) ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 โดยให้ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมและดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ในการดำเนินการดังกล่าว ทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และได้แก้ไขเพิ่มเติม
- (5) ทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

- (6) ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวอาจดำเนินการโดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลอื่นที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมายโดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม
- (7) ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผ่อนผัน ยกเลิก หรือเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน อันทำให้ต้องมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์จะต้องดำเนินการตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดเพื่อแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (8) ห้ามมิให้ทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
- (9) ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอกเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ให้ทรัสต์แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
- (10) ให้ทรัสต์จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณี ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่
- (11) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 11.3(10) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์จนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า
 - (11.1) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
 - (11.2) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์
 - (11.3) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์ ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย
- (12) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 11.3(10) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้นรวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใด ๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน

- (13) การใช้อำนาจและการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ในการจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่

- (13.1) สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
- (13.2) การทำธุรกรรมที่มีชื่อเรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเยี่ยงทรัสต์
- (13.3) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน
- (13.4) การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมถึงการติดตามการจ่ายเงินปันผล หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนายทะเบียนรายอื่นที่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ดำเนินการได้
- (13.5) เรื่องอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้องและที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม

ในกรณีที่ทรัสต์ฝ่าฝืนบทบัญญัติตามวรรคหนึ่ง ให้การที่ทำไปนั้นผูกพันทรัสต์เป็นการส่วนตัว ไม่ผูกพันกองทรัสต์

- (14) ในกรณีที่ทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 11.3(13) ทรัสต์ต้องเลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง รวมทั้งต้องกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ และต้องกำกับดูแล โดยจะกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กข. 1/2553 เรื่อง ระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์ หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และได้แก้ไขเพิ่มเติม ดังนี้

- (14.1) การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมายโดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมายตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์
- (14.2) การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติของผู้ได้รับมอบหมายงาน
- (14.3) การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป

ทั้งนี้ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดรายละเอียดในการปฏิบัติของทรัสต์ในกรณีดังกล่าวได้

- (15) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หากทรัสต์รายใหม่พบวก่อนที่ทรัสต์รายใหม่เข้ารับหน้าที่มีการจัดการกองทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์เสียหาย ให้ทรัสต์รายใหม่ดำเนินการดังต่อไปนี้

- (15.1) เรียกชดเชยค่าเสียหายจากทรัสต์รายที่ต้องรับผิดชอบ
- (15.2) ติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอก ไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรงจากทรัสต์รายเดิมหรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกองทรัสต์จะถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นก็ตาม เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะได้มาโดยสุจริต

เสียค่าตอบแทนและไม่รู้หรือไม่มีเหตุอันควรรู้ว่าทรัพย์สินนั้นได้มาจากการจัดการ
กองทรัสต์โดยมิชอบ

- (16) การจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 11.3(13) หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ต้องชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญาก่อตั้ง ทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนตามวรรคหนึ่ง ย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้ถือหน่วยทรัสต์และบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใด ๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่ต้องรอให้มีการเลิกทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูป หรือเปลี่ยนสภาพทรัพย์สินในกองทรัสต์เพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสต์ให้ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำโดยสุจริต และเป็นไปตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการที่ คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

- (17) ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อ 11.3(16) จนกว่าทรัสต์จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
- (18) ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์

ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบตามวรรคหนึ่ง

- (19) ทรัสต์มีหน้าที่ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(19.1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(19.2) ในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อ 11.3(19)(19.1) ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

(19.3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้นตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่งพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ

- (20) ทรัสต์มีหน้าที่ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต.

กำหนด การติดตาม ดูแล และตรวจสอบข้างต้น ให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย

- (20.1) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่
- (20.2) ติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
- (20.3) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (20.4) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (20.5) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- (21) ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องให้ทรัสต์มีหน้าที่ ดังนี้
 - (21.1) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
 - (21.2) ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ตามที่เห็นสมควร
- (22) ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใดๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์
- (23) ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์ หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบและระเบียบข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักทรัพย์
- (24) ทรัสต์ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์
- (25) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหายลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ทรัสต์มีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร

3.3 ค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นทรัสต์ และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินโดยได้รับค่าธรรมเนียมในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) แต่ทั้งนี้จะไม่น้อยกว่า 12 ล้านบาทต่อปี โดยไม่รวมค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ หรือค่าธรรมเนียมตราสารอื่นใดที่กองทรัสต์ สามารถเข้าลงทุนและได้พิจารณาเข้าลงทุน เนื่องจากการรับหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ออกตราสารดังกล่าวโดยทรัสต์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

4. ชื่อ ที่อยู่ และโทรศัพท์ของนายทะเบียนหลักทรัสต์ 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

- | | |
|----------|--|
| (1) ชื่อ | : บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด |
| ที่อยู่ | : 972/1 อาคารวรสุปิน ชั้น 2 ถนนริมคลองสามเสน แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร |
| โทรศัพท์ | : 0-2641-5157 |
| (2) ชื่อ | : บริษัท เอ็ดมัน ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด |
| ที่อยู่ | : เลขที่ 900 อาคารต้นสน ทาวเวอร์ ชั้น 8 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร |
| โทรศัพท์ | : 0-2257-0499 |

9. ปัจจัยความเสี่ยง

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินการและโครงสร้างของกองทรัสต์

- (1) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- (2) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชี หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือแนวทางการปฏิบัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
- (3) ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม
- (4) ความเสี่ยงจากการที่รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับ การตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่ารายย่อยสิ้นสุดลง
- (5) ความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants)
- (6) ความเสี่ยงจากการปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ และความเพียงพอของเงินสำรองสำหรับการปรับปรุง
- (7) ความเสี่ยงจากการประกันภัย
- (8) ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่ารายย่อยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนจะไม่ให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวคู่สัญญาจากผู้ให้เช่าพื้นที่เดิมเป็นกองทรัสต์
- (9) ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถด้านการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์
- (10) ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของทรัพย์สินขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้จัดการกองทรัสต์ในการทำหน้าที่บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- (11) ความเสี่ยงในเรื่องความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์กับผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทำหน้าที่บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- (12) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน
- (13) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น
- (14) ความเสี่ยงจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดต่อเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 หรือ COVID-19

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

- (1) ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (2) ความเสี่ยงของโครงสร้างการลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กระจุกตัวเมื่อเปรียบเทียบกับกองทุนรวมและตราสารทางการเงินประเภทอื่น
- (3) ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจต้องเผชิญกับความเสียหายจากภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นและการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิตของผู้บริโภค
- (4) ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนถูกเวนคืนที่ดิน

- (5) ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนอาจจะมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น
- (6) ความเสี่ยงจากการที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม โดยการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน
- (7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม
- (8) ความเสี่ยงจากการให้บริการพื้นที่จอดรถ
- (9) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทางเข้าออกบางทางของโครงการไม่ได้รับสิทธิในการเชื่อมทางสู่ถนนส่วนบุคคลหรือถนนสาธารณะเป็นทางเข้าออกของโครงการ
- (10) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดัดแปลงอาคารและสิ่งปลูกสร้าง
- (11) ความเสี่ยงเกี่ยวกับภาระจ่ายอสมบนที่ดินของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน
- (12) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการเช่าช่วงที่ดิน
- (13) ความเสี่ยงจากกรณีกองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินโดยตรง
- (14) ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนลงทุน
- (15) ความเสี่ยงที่กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย
- (16) ความเสี่ยงที่มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน

- (1) ความเสี่ยงโดยทั่วไปที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์
- (2) ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ที่อยู่ระหว่างการก่อตั้ง โดยยังไม่มีผลการดำเนินงานในอดีตที่นักลงทุนสามารถอ้างอิงในการพิจารณาก่อนตัดสินใจลงทุน
- (3) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) ความเสี่ยงอันอาจเกิดจากการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน
- (5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจดทะเบียนรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ
- (6) ความเสี่ยงที่ราคาหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย
- (7) ความเสี่ยงด้านภาษีเงินได้ของผู้ถือหน่วยลงทุนจากการแปลงสภาพและเลิกกองทุนรวม
- (8) ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจเกิดรายการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทางบัญชี
- (9) ความเสี่ยงจากการที่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงที่กองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือมีการเลิกกองทรัสต์
- (10) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

- (11) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
- (12) ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์
- (13) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจจดทะเบียนสิทธิการเช่าได้ล่าช้า
- (14) ความเสี่ยงกรณีที่มีเลิกกองทรัสต์เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน
- (15) ความเสี่ยงทางการเมืองในประเทศไทย
- (16) ความเสี่ยงที่สมมติฐานในงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานมีความไม่แน่นอน และขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเงิน กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และการแข่งขัน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประกอบการที่แท้จริงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ อย่างมีนัยสำคัญและอาจส่งผลต่อมูลค่าที่ได้ลงทุนในกองทรัสต์

10. การกำกับดูแลกองทรัสต์

1. นโยบายการกำกับดูแลกองทรัสต์

เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด บลจ.บัวหลวง และ เค.อี. รีท แมเนจเม้นท์ ร่วมกันแต่งตั้งคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ : Real Estate Investment Committee (“BKERIC”) เพื่อทำหน้าที่พิจารณาอนุมัตินโยบายและกลยุทธ์การลงทุน พิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สิน และการบริหารจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่มีนัยสำคัญ รวมถึงกำกับดูแลการดำเนินงานของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หลักเกณฑ์ประกาศ และ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2. คณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ร่วม (BKERIC)

BKERIC ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 4 ท่าน โดยทาง KERM จะทำการแต่งตั้งกรรมการจำนวน 2 ท่าน ทาง BBLAM จะทำการแต่งตั้งกรรมการจำนวน 2 ท่าน โดยผู้บริหารของแต่ละบริษัท (KERM และ BBLAM) จะดำเนินการแต่งตั้งกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ของตนเองเพื่อเข้าปฏิบัติหน้าที่ในคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ร่วมข้างต้น

3. การประชุมคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Committee: “BKERIC”)

คณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ร่วมมีการกำหนดการประชุมเป็นรายไตรมาสหรือเมื่อมีวาระสำคัญหรือตามที่เห็นสมควร ในการประชุมต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการจึงจะครบองค์ประชุม การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก ทั้งนี้ กรรมการที่มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในเรื่องใด จะต้องไม่เข้าร่วมในการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องนั้นๆ

โดยทั่วไปจะมีวาระที่สำคัญในการประชุม ดังนี้

วาระที่ 1	พิจารณารับรองรายงานการประชุมคณะกรรมการครั้งที่ผ่านมา
วาระที่ 2	พิจารณารับทราบรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
วาระที่ 3	พิจารณารับทราบงบการเงิน
วาระที่ 4	พิจารณาอนุมัติการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
วาระที่ 5	พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

3.1 ข้อกำหนดในการประชุม

1. การกำหนดการประชุมเป็นรายไตรมาสหรือเมื่อมีวาระสำคัญหรือตามที่เห็นสมควร
2. KERM และ BBLAM มีสิทธิแต่งตั้งประธานกรรมการ BKERIC จากกรรมการทั้ง 4 ท่าน เพื่อดำรงตำแหน่งวาระละ 2 รอบปีบัญชี โดย KERM และ BBLAM จะมีสิทธิแต่งตั้งประธานกรรมการ BKERIC สลับกันไป
3. ในการประชุมต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการจึงจะครบองค์ประชุม การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด ทั้งนี้ กรรมการที่มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในเรื่องใด จะ

ต้องไม่เข้าร่วมในการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องนั้น ๆ พร้อมทั้งบันทึกในรายงานการประชุมเกี่ยวกับความมีส่วนได้เสีย หรือความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้น ๆ ว่ามีความเกี่ยวข้องอย่างไร

4. จัดทำบันทึกรายงานการประชุม และเก็บเอกสารเกี่ยวกับการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วน และสามารถตรวจสอบได้ และจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากที่ประชุมเพื่อเป็นหลักฐานต่อไป

3.2 ธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์

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

4. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีระบบป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกี่ยวกับการเก็บรักษาข้อมูลภายใน ดังต่อไปนี้

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

5. กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน รวมทั้งการบริหารจัดการทรัสต์

5.1 การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการดังต่อไปนี้ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง

- (1) ตรวจสอบรายละเอียดของทรัพย์สินซึ่งรวมถึงข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence)
- (2) จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินที่จะลงทุนตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (3) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า และเปิดเผยมาตรการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวต่อทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (4) เพื่อให้สอดคล้องและส่งเสริมแนวทางการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ตามนโยบายของกองทรัสต์ KERM อาจพิจารณาประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม เพื่อเพิ่มศักยภาพให้กับทรัพย์สินที่กองทรัสต์อาจพิจารณาเข้าลงทุน โดยคำนึงถึงการก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์โดยเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะต้องตกลงให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการเข้าลงทุนในโครงการภายในระยะเวลาไม่เกิน 5 ปีนับจากการบริหารของ KERM (ระยะเวลา 5 ปีดังกล่าว ไม่บังคับใช้กับศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล พีทีที ชัยพฤกษ์ เนื่องจากเป็นโครงการร่วมทุนกับบุคคลอื่น) ทั้งนี้ การเข้าบริหารอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนของ KERM จะมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิของโครงการเหล่านั้นรวมแล้วจะต้องไม่เกิน 25% ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวมของทุกโครงการที่ KERM บริหารทั้งหมด

ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการดังนี้ด้วย

- (1) จัดให้ทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบในการลงทุนในทรัพย์สิน ว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) ขออนุมัติการลงทุนในทรัพย์สิน ดังนี้

(2.1) การลงทุนในทรัพย์สินที่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นเจ้าของโดย

- เว้นแต่เป็นกรณีที่เปิดเผยไว้แล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้
- สำหรับธุรกรรมที่มีมูลค่าเกิน 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัท
- สำหรับธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไปหรือเกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- จัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์มีข้อมูลประกอบการตัดสินใจในการอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว
- ดำเนินการให้บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เสนอขายไม่มีส่วนร่วมในการอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

(2.2) การลงทุนในทรัพย์สินที่บุคคลทั่วไปที่มีผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นเจ้าของ

- การลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- การลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง

5.2 การจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ อาจจะพิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยมีกระบวนการ ดังต่อไปนี้

- (1) จัดให้มีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินอิสระตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- (2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักต้องกระทำโดยเปิดเผย มีสาระของรายการ และมีระบบในการอนุมัติตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อีกทั้งมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เช่นเดียวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สิน
- (3) การจำหน่ายทรัพย์สินที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ จะกระทำได้เมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร และได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
 - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
 - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

5.3 การบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ในการบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยคัดเลือกจากผู้ที่มีความสามารถในการบริหารทรัพย์สินในแต่ละประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน

5.4 การคัดเลือกบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ มีการคัดเลือกบุคลากรเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยพิจารณาจากประสบการณ์การทำงานในหน้าที่ที่เกี่ยวข้องเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ จะมีการตรวจสอบว่าบุคลากรที่เป็นผู้บริหารมีคุณสมบัติตามที่ระบุไว้ในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ดังนี้

- (1) เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 ปีก่อนวันเริ่มงานกับผู้จัดการกองทรัสต์
- (2) เป็นผู้ที่ไม่มีลักษณะต้องห้ามของบุคคลที่มีอำนาจในการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม
- (3) คณะกรรมการบริษัทหรือผู้ได้รับมอบหมาย (แล้วแต่กรณี) จะเป็นผู้ดูแลคัดเลือกบุคลากรตามคุณสมบัติที่กล่าวไว้ข้างต้น โดยมีฝ่ายกำกับปฏิบัติงานและนักลงทุนสัมพันธ์ร่วมตรวจสอบคุณสมบัติของผู้สมัครด้วย

ทั้งนี้ บุคลากรที่ได้รับการคัดเลือกในแต่ละตำแหน่งงาน จะมีข้อกำหนดมิให้ทำหน้าที่ในตำแหน่งงานอื่นที่อาจขัดแย้งต่อการปฏิบัติหน้าที่ในตำแหน่งงานหลักที่ได้รับการมอบหมาย

5.5 การลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพื่อการบริหารกระแสเงินสด

ผู้จัดการกองทรัสต์ มีระบบในการควบคุมดูแลการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพื่อการบริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์ โดยจะตรวจสอบประเภทของทรัพย์สินอื่นที่ต้องการลงทุนและสัดส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

6. การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจแต่งตั้งบุคคลอื่นที่เป็นนิติบุคคลรายเดียวหรือหลายรายเพื่อทำหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นผู้ที่มีความสามารถในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ได้รับมอบหมาย และมีบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์มาแล้วไม่น้อยกว่า 3 ปี โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกิดขึ้นจากการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการรักษาความสะอาด ค่าใช้จ่ายในการรักษาความปลอดภัย ค่าบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ทั้งนี้ หากมีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ นอกเหนือไปจากที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้ทรัสต์ทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันที่แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่

โดยผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดอายุตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามความเหมาะสมเป็นรายกรณี และสามารถต่ออายุได้โดยอัตโนมัติ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมหรือเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ หรือพิจารณากำหนดเงื่อนไขในการถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นรายกรณี

7. การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

รายละเอียด	การดำเนินการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์	การดำเนินการของทรัสต์
1) การรับ - ส่งมอบ ทรัพย์สินและสัญญาต่างภายหลังการจัดตั้งกองทรัสต์			
1.1 การรับ - ส่งมอบ ทรัพย์สิน และ สัญญาต่าง ๆ	- นำส่งเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ / สิทธิ ในทรัพย์สิน รวมทั้งสัญญาและเอกสารสำคัญต่าง ๆ ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ - เข้าตรวจสอบตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าลงทุนพร้อมกับผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ - จัดทำรายงานบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ให้ถูกต้องและครบถ้วนภายใน 30 วันนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจตราและส่งสำเนารายงานดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ทำบันทึกแล้วเสร็จ	- ตรวจสอบรายละเอียดทรัพย์สินและสัญญาต่าง ๆ ที่ได้รับจากเจ้าของทรัพย์สิน ผู้บริหารอสังหาฯ และหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น ที่ปรึกษา กฎหมาย ผู้ประเมินราคา เป็นต้น - จัดทำสำเนานางหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน และสัญญาต่าง ๆ เก็บไว้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ 1 ชุด เพื่อใช้อ้างอิงและประกอบการปฏิบัติงาน และจัดทำหนังสือส่งเอกสารสำคัณำส่งให้ทรัสต์เพื่อเก็บรักษาต่อไป - เข้าตรวจสอบตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าลงทุนพร้อมกับ ทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาฯ และตรวจสอบรายงานบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์	- รับมอบทรัพย์สินจากเจ้าของทรัพย์สิน ตามรายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุนพร้อมสอบทานรายละเอียดทรัพย์สิน สำเนาหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ รวมทั้งสัญญาต่าง ๆ ที่ได้รับจากผู้จัดการกองทรัสต์ - เข้าตรวจสอบตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าลงทุนให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่ทรัสต์เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ และตรวจสอบรายงานบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์
2) การติดตามควบคุมการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาฯ			
2.1 การจัดเก็บรายได้ และนำส่งให้กองทรัสต์ โดยครบถ้วนถูกต้อง	- กองทรัสต์ กำหนดนโยบายให้ผู้เช่าชำระเงินค่าเช่าเข้าบัญชีเงินฝากของกองทรัสต์โดยตรง อย่างไรก็ตาม กรณีที่ผู้เช่าชำระเงินเข้าบัญชีผู้บริหารอสังหาฯ จะนำเงินค่าเช่าเข้าบัญชีของกองทรัสต์ - ทุกสิ้นเดือนผู้บริหารอสังหาฯ จัดทำสรุปข้อมูลการเรียกเก็บรายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่า เงินสดค่าเช่ารับในเดือนนั้นๆ และลูกหนี้ที่ค้างชำระค่าเช่า นำส่งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ตรวจสอบ	- ทุกสิ้นเดือนตรวจสอบความถูกต้องของจำนวนเงินรายได้ที่โอนเข้าบัญชีเปรียบเทียบกับรายงานและเอกสารประกอบต่างๆ ที่ได้รับจากผู้บริหารอสังหาฯ - กรณีจำนวนเงินถูกต้อง จัดเก็บข้อมูล และเอกสารประกอบต่างๆ พร้อมจัดทำงบการเงิน และจัดทำรายงานเสนอต่อทรัสต์ - กรณีจำนวนเงินไม่ถูกต้อง แจ้งให้ผู้บริหารอสังหาฯ ชี้แจงเหตุผล และแก้ไขให้ถูกต้อง	- ทุกสิ้นเดือนตรวจสอบงบการเงินเปรียบเทียบกับรายงานและเอกสารประกอบต่างๆ ร่วมกับผู้ตรวจสอบบัญชี - กรณีไม่พบความผิดปกติ จัดเก็บรายงานและเอกสาร - กรณีพบความผิดปกติ แจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ตรวจสอบ และแก้ไขให้ถูกต้อง

รายละเอียด	การดำเนินการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์	การดำเนินการของทรัสต์
2.2 การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์	- ผู้บริหารอสังหาฯ จัดทำงบประมาณและเสนอแผนการดำเนินงานประจำปีให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อพิจารณากำหนดงบประมาณล่วงหน้าก่อนสิ้นรอบบัญชีในแต่ละปี - กรณีมีการกำหนดงบประมาณ ส่งเอกสารขอเบิกค่าใช้จ่าย พร้อมหลักฐานประกอบการเบิกจ่ายมายังผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อตรวจสอบและพิจารณาการเบิกจ่าย - กรณีไม่มีการกำหนดงบประมาณ หรือกับผู้จัดการกองทรัสต์ชี้แจงเหตุผลความจำเป็นในการเบิกจ่ายเพื่อกำหนดวงเงินค่าใช้จ่ายที่จะต้องขออนุมัติ หากได้รับอนุมัติ ผู้บริหารอสังหาฯ ส่งเอกสารมายังผู้จัดการกองทรัสต์ โดยระบุ 1) รายละเอียดทรัพย์สิน 2) วงเงินที่ขออนุมัติ 3) เลขที่หนังสืออนุมัติ 4) อื่น ๆ ตามแต่กรณี - กรณีเป็นเรื่องเร่งด่วนที่จะต้องขออนุมัติ ผู้บริหารอสังหาฯ จะโทรศัพท์ / email มาแจ้งขออนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน	- ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแผนการจัดทำงบประมาณร่วมกับผู้บริหารอสังหาฯ และนำเสนอคณะกรรมการ BKERIC เพื่อพิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปี - กรณีมีการกำหนดงบประมาณ หากค่าใช้จ่ายดังกล่าวอยู่ในงบประมาณที่ได้รับอนุมัติ ตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารประกอบการเบิกจ่าย และแจ้งผลการตรวจสอบให้ทรัสต์พิจารณาดำเนินการส่งจ่ายเงินเข้าบัญชีผู้เกี่ยวข้อง - กรณีไม่มีการกำหนดงบประมาณ หรือ หากค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่อยู่ในงบประมาณที่ได้รับอนุมัติ หรือเกินกว่างบประมาณที่ได้รับอนุมัติ ผู้จัดการกองทรัสต์แจ้งผู้บริหารอสังหาฯ ให้ชี้แจงถึงความจำเป็นและเหมาะสมของค่าใช้จ่ายดังกล่าว และขอเอกสารเพิ่มเติม ทั้งนี้ หากมีความเห็นว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ ก็จะอนุมัติการส่งจ่าย หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่เห็นควรให้จ่ายเงิน แจ้งผู้บริหารอสังหาฯ คืนเอกสารชุดดังกล่าวกลับไป - จัดทำบันทึกการรายงาน และการเงิน เสนอต่อทรัสต์	- ทุกสิ้นเดือนตรวจสอบงบการเงินเปรียบเทียบกับรายงานและเอกสารประกอบต่างๆ ร่วมกับผู้ตรวจสอบบัญชี - กรณีไม่พบความผิดปกติ จัดเก็บรายงานและเอกสาร - กรณีพบความผิดปกติ แจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ตรวจสอบ และแก้ไขให้ถูกต้อง

รายละเอียด	การดำเนินการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์	การดำเนินการของทรัสต์
2.3 การดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทุนอย่างเพียงพอและเหมาะสม	- ตรวจสอบด้วยสายตาว่าทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพพร้อมจัดหาผลประโยชน์ หากพบทรัพย์สินชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งกระทบต่อการจัดหารายได้ของกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะทำการจัดบันทึกถ่ายภาพประกอบตามสภาพทางกายภาพที่เห็น และดำเนินการซ่อมแซมพร้อมแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ - กรณีผู้เช่าแจ้งความประสงค์ขอซ่อมแซมทรัพย์สินในภาพรวม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะพิจารณาความเหมาะสมและความจำเป็นของรายการซ่อมแซมดังกล่าวโดยคำนึงถึงการรักษาความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่าด้วย พร้อมแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ - กรณีผู้เช่าไม่ประสงค์ต่อสัญญาเช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะรับคืนทรัพย์สินจากผู้เช่า และให้ผู้เช่าซ่อมแซมปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้เช่นเดียวกับตอนเริ่มสัญญาเช่า	- กรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ขออนุมัติค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม ผู้จัดการกองทรัสต์ จะพิจารณาความเหมาะสมของการดำเนินการดังกล่าว - หากเห็นว่ามีความเหมาะสมในการทำรายการ ผู้จัดการกองทรัสต์ พิจารณาถึงความเหมาะสมในการจัดจ้างผู้ซ่อมบำรุงทรัพย์สินที่ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานและรายงานผลความคืบหน้าให้ทรัสต์ทราบ	- ตรวจสอบรายงานความคืบหน้าจากผู้จัดการกองทรัสต์ - กรณีไม่พบความผิดปกติ จัดเก็บรายงานและเอกสาร - กรณีพบความผิดปกติ แจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ตรวจสอบ และแก้ไขให้ถูกต้อง

รายละเอียด	การดำเนินการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์	การดำเนินการของทรัสต์
3) การบริหารจัดการกองทุน และการเปิดเผยข้อมูลกองทรัสต์			
3.1 การพิจารณาจ่าย จ่ายประโยชน์ ตอบแทน	-	- ตรวจสอบผลการดำเนินงาน และพิจารณาอนุมัติจำนวนเงินที่จะจ่ายประโยชน์ตอบแทน - ทำจดหมายแจ้งกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนเพื่อกำหนดสิทธิในการรับเงินประโยชน์ตอบแทนผลภายใน 14 วันนับจากวันแจ้งตลาดหลักทรัพย์ - กำหนดวันจ่ายประโยชน์ตอบแทนภายใน 14 วันนับจากวันปิดสมุดทะเบียน - แจ้งกำหนดการดังกล่าวต่อส่วนงานที่เกี่ยวข้องเพื่อดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป	- ทรัสต์ตรวจสอบรายงานการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผู้จัดการกองทรัสต์
3.2 การจัดให้มีการ ประเมิน/ ทบทวน ราคาทรัพย์สิน ประจำปี	- จัดส่งข้อมูลที่เป็นให้แก่ผู้ประเมินราคาอิสระ - อำนวยความสะดวกในการตรวจประเมินทรัพย์สินของผู้ประเมิน	- รวบรวมรายการทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ที่จะครบรอบประเมินในรอบปีปัจจุบัน - คัดเลือกและแต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระ ตามเกณฑ์การคัดเลือกผู้รับมอบหมายงาน พร้อมแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อจัดเตรียมเอกสารประกอบการประเมิน - ตรวจสอบสมมติฐานและความถูกต้องในการประเมินราคาทรัพย์สิน พร้อมนำส่งรายงานประเมินให้กับทรัสต์และกสท. - สรุปราคาประเมินเผยแพร่ในเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์ฯ	- ทรัสต์ตรวจสอบรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินจากผู้จัดการกองทรัสต์

รายละเอียด	การดำเนินการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์	การดำเนินการของทรัสต์
3.3 การตรวจตราทรัพย์สินประจำปี	- เข้าทำการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์พร้อมผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์	- รวบรวมรายการทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ครบกำหนดการเข้าตรวจตราสภาพประจำปี - ประสานงานกับทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาฯ เพื่อทำตารางนัดหมายวันที่เข้าทำการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ - เข้าทำการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ว่ามีอยู่จริงและมีสภาพที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ - จัดทำรายงานบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ให้ถูกต้องตามความเป็นจริง ให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่เข้าตรวจตราทรัพย์สิน - นำส่งสำเนารายงานบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ให้ทรัสต์ภายใน 5 วันทำการ นับแต่วันที่ทำรายงานดังกล่าวแล้วเสร็จ	- ทรัสต์ตรวจสอบรายงานบันทึกสภาพทรัพย์สินจากผู้จัดการกองทรัสต์
3.4 การลงทุนเพื่อบริหารสภาพคล่องของกองทุน	-	- ตรวจสอบข้อมูลเงินสดคงเหลือในบัญชีของกองทรัสต์ - พิจารณาสำรองเงินสดไว้สำหรับค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ล่วงหน้าประมาณ 1 เดือน โดยส่วนที่เหลือพิจารณำไปลงทุนเพื่อบริหารสภาพคล่องตามความเหมาะสม โดยแจ้งรายละเอียดการลงทุน จำนวนเงินลงทุน และระยะเวลาที่ต้องการลงทุนเพื่อขออนุมัติจากทรัสต์ - หากได้รับอนุมัติ ประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อนำเงินสดไปลงทุนตามขั้นตอน	- พิจารณาความเหมาะสมในการบริหารสภาพคล่องของผู้จัดการกองทรัสต์

รายละเอียด	การดำเนินการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์	การดำเนินการของทรัสต์
3.5 การตรวจสอบสำเนากรรมสิทธิ์ประกันภัย	- กรณีกรรมสิทธิ์ใกล้เคียง กำหนดระยะเวลาการประกันภัย แจ้งผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อดำเนินการต่ออายุกรรมสิทธิ์ประกันภัย ทรัพย์สินของกองทรัสต์	- พิจารณาความเพียงพอและเหมาะสมของเงื่อนไขกรรมสิทธิ์ที่จะต่ออายุ - ตรวจสอบผู้รับประกันภัยในกรรมสิทธิ์ประกันภัยให้เป็นไปตามเกณฑ์ - ตรวจสอบประเภทการประกันภัยและวงเงินประกันภัยในแต่ละประเภท Property Damage ทั้งนี้การทำประกันภัยต้องไม่ต่ำกว่า Replacement Cost	- พิจารณาความเหมาะสมของวงเงินประกันภัย

8. คำตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ แบ่งเป็น 3 ส่วน ดังนี้

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV
ส่วนที่ 1 ค่าธรรมเนียมการบริหาร จัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมแต่ทั้งนี้จะไม่ น้อยกว่า 25 ล้านบาทต่อปีสำหรับปีแรก โดยมีอัตราการเพิ่มร้อย ละ 3.00 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษี อื่นใดในทำนองเดียวกัน)
ค่าธรรมเนียมพิเศษจาก อัตราผลตอบแทนที่สูงกว่าอัตรา อ้างอิง (Outperformance Fee)	ไม่เกินร้อยละ 30.00 ของส่วนต่างระหว่างกำไรสุทธิที่ปรับปรุง แล้วต่อหน่วยที่ทำได้จริง (Actual Performance) เทียบกับกำไร สุทธิที่ปรับปรุงแล้วต่อหน่วยตามเป้าหมาย (Benchmark)
ส่วนที่ 2 ค่าธรรมเนียมการบริหาร อสังหาริมทรัพย์	ดูรายละเอียดในค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ส่วนที่ 3 ค่าธรรมเนียมการได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่มีการได้มาหรือ จำหน่ายไป

9. การเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้น

1. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ พร้อมกับหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ประกาศกำหนด
2. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำและจัดส่งงบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยให้เป็นไปตามรายละเอียดรายการและระยะเวลาดังต่อไปนี้
 - (1) งบการเงินรายไตรมาสที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานแล้ว ให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ ยกเว้นงบการเงินรายไตรมาสสี่
 - (2) งบการเงินประจำรอบปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้วให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 2 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี ทั้งนี้ ยกเว้นกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ เลือกที่จะส่งงบการเงินรายไตรมาสสี่ ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของไตรมาสสี่ ให้ระยะเวลาในการจัดส่งงบการเงินประจำรอบปีบัญชีขยายเป็น 3 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี
 - (3) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 3 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี
 - (4) รายงานประจำปีและหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปีให้ส่งสถานะต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่ช้ากว่าวันที่ส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ไม่เกิน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี

10. การจัดประชุมผู้ถือหุ้น

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นอย่างน้อยดังต่อไปนี้

1. การประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์
2. การประชุมวิสามัญคือ การประชุมคราวอื่นที่มิใช่การประชุมสามัญประจำปีซึ่งจะจัดให้มีขึ้นเมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้
 - (1) เมื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหุ้นทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - (2) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่า เป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
 - (3) ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า เป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิผู้จัดการกองทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

11. ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) จนถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee) เป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,000,000 บาท

11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ฝ่ายตรวจสอบภายในทำหน้าที่ตรวจสอบและประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของฝ่ายงานต่าง ๆ ที่รับผิดชอบในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามขั้นตอนการปฏิบัติงานที่กำหนด โดยการตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในนี้เป็นไปตามแผนงานการตรวจสอบประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบ เนื่องจากฝ่ายตรวจสอบภายในเป็นฝ่ายงานที่มีความอิสระในการดำเนินงาน จึงรายงานผลการปฏิบัติงานโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ จากการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน ฝ่ายตรวจสอบภายในมีความเห็นว่าระบบการควบคุมภายในในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์มีความรัดกุมและเหมาะสม มีการมอบหมายบุคคลากรให้ปฏิบัติหน้าที่อย่างเพียงพอและแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบอย่างชัดเจน (Segregation of Duties) ทำให้สามารถปฏิบัติงานตามระบบการควบคุมภายในอย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทำให้สามารถควบคุมและติดตามการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างรัดกุมและเหมาะสม

12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

1. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ได้ ดังต่อไปนี้

- 1) การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเป็นธุรกรรมที่มีรายการเข้าลักษณะดังนี้
 - 1.1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 1.2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - 1.3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - 1.4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - 1.5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- 2) การอนุมัติธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังนี้
 - 2.1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - 2.2) ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องนำเสนอเรื่องดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริหารบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติในลำดับถัดไป
 - 2.3) ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- 3) ในกรณีที่ธุรกรรมนั้นเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย
- 4) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีดังต่อไปนี้
 - 4.1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมที่เป็นไปตามข้อ 1) พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
 - 4.2) ทรัสต์ต้องเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วย
- 5) ในกรณีที่ได้มีการแสดงข้อมูลสำหรับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน การทำธุรกรรมดังกล่าวไม่ต้องได้รับการอนุมัติตามข้อ 2) และไม่ต้องผ่านกระบวนการขอความเห็นชอบตามข้อ 4)

2. รายละเอียดการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ชั่วคราว

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้อง กับโครงการ	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล ของการดำเนินการ	ความเห็นของผู้จัดการทรัพย์สิน
บจ. เค.อี.วี.เอ็ม. (KERM)	กองทรัสต์แต่งตั้ง KERM เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	KERM และบริษัทในเครือ มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอมมูนิตีโฮมลิฟต์เป็นระยะเวลา 12 ปี และบริษัทในเครือยังเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คนปัจจุบันของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	ค่าธรรมเนียมและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องสอดคล้องกับหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ และเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ในตลาด โดยมีรายละเอียดค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ได้เปิดเผยในหัวข้อ ค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ จากข้อมูลที่ได้รับเห็นว่า การเข้าทำรายการมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์
บจ. เบญจกิจพัฒนา	กองทรัสต์จะรับโอนสัญญาเช่าที่ดินและพื้นที่ในอาคารโครงการคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ ระหว่างกองทรัสต์ CRYSTAL และ บจ. เบญจกิจพัฒนา	เป็นการรับโอนสัญญาต่าง ๆ ที่กองทรัสต์ CRYSTAL ได้เข้าทำเพื่อจัดทำประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุน ทั้งนี้ จากข้อมูลที่ได้รับไม่มีความเห็นที่ขัดแย้ง และเห็นว่า การเข้าทำรายการมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์	CRYSTAL ได้เข้าทำเพื่อจัดทำประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุน
บจ. เบญจกิจพัฒนา	กองทรัสต์นำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินไปลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 สำหรับศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ โดยแบ่งเป็น 2 ส่วนดังนี้ 1) การขยายระยะเวลาสิทธิการเช่าเพิ่มเติมของโครงการ CDC ในส่วนที่โอนจากกองทรัสต์ CRYSTAL มายังกองทรัสต์ โดยหลังจากกองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินจากกองทรัสต์ CRYSTAL มายังกองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์จะมีการขยายระยะเวลาสิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนและพื้นที่อาคารบางส่วนอีกประมาณ 6.3 ปี ส่งผลให้ระยะเวลาสิทธิการเช่าดังกล่าวรวมเป็น 30 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	การดำเนินการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลเนื่องจาก 1) การขยายระยะเวลาสิทธิการเช่าเพิ่มเติมทำให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักประเภทที่มีทำเลที่ตั้งดีและมีศักยภาพในเชิงพาณิชย์ ซึ่งส่งผลให้กองทรัสต์ มีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นระยะเวลานานขึ้น อันจะช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ในระยะยาว	สำหรับมูลค่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีการพิจารณากำหนดขึ้นโดยพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. (2) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่คาดว่าจะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (3) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (4) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (5) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (6) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (7) มูลค่าที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงร่วมกัน

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์
2) การลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าพื้นที่เพิ่มเติมในอาคารบางส่วน เป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และกรรมสิทธิ์ในเพอร์มิเตอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ของศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ (นอกเหนือจากทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทรัสต์รวม CRYSTAL มายังกองทรัสต์) ทั้งนี้ มูลค่าการลงทุนสุดท้ายในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะมีจำนวนไม่เกิน 255 ล้านบาท สำหรับการขยายระยะเวลาสิทธิการเช่า และไม่เกิน 1,015 ล้านบาท สำหรับการลงทุนเพิ่มเติม (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่า) ทั้งนี้ มูลค่าการเช่าการลงทุน 1,015 ล้านบาทข้างต้น รวมค่ากรรมสิทธิ์ในเพอร์มิเตอร์ และอุปกรณ์บางส่วนของผู้ประกอบการค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ ซึ่งกองทรัสต์จะชำระเงินให้แก่ บจ. เค.อี.ริทล ซึ่งป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เพอร์มิเตอร์และอุปกรณ์ดังกล่าว	2) การลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าพื้นที่เพิ่มเติมในอาคารบางส่วน เป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และกรรมสิทธิ์ในเพอร์มิเตอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ของศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ (นอกเหนือจากทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทรัสต์รวม CRYSTAL มายังกองทรัสต์) ทั้งนี้ มูลค่าการลงทุนสุดท้ายในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะมีจำนวนไม่เกิน 255 ล้านบาท สำหรับการขยายระยะเวลาสิทธิการเช่า และไม่เกิน 1,015 ล้านบาท สำหรับการลงทุนเพิ่มเติม (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่า) ทั้งนี้ มูลค่าการเช่าการลงทุน 1,015 ล้านบาทข้างต้น รวมค่ากรรมสิทธิ์ในเพอร์มิเตอร์ และอุปกรณ์บางส่วนของผู้ประกอบการค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ ซึ่งกองทรัสต์จะชำระเงินให้แก่ บจ. เค.อี.ริทล ซึ่งป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เพอร์มิเตอร์และอุปกรณ์ดังกล่าว	2) การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม นอกเหนือจากทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทรัสต์รวม CRYSTAL มายังกองทรัสต์จะส่งผลให้กองทรัสต์มีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังสามารถบริหารจัดการโครงการใดก็ได้ อย่างมีประสิทธิภาพ เนื่องจากการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวนั้นครอบคลุมพื้นที่ศูนย์การค้ามากยิ่งขึ้น	2) การลงทุนในทรัพย์สินที่เพิ่มเติมเห็นที่ขัดแย้ง และเห็นว่ากองทรัสต์มีความสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์
บจ. เกียรติสหมิตร	กองทรัสต์ได้รับโอนสัญญาเช่าที่ดินและพื้นที่ในอาคารโครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอ็ม-รามอินทรา และสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายการค้าระหว่างกองทรัสต์รวม CRYSTAL และ บจ. เกียรติสหมิตร	เป็นการรับโอนสัญญาต่าง ๆ ที่กองทรัสต์รวม CRYSTAL ได้เข้าทำ เพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุน	ทั้งนี้ จากข้อมูลที่ได้รับไม่มีความเห็นที่ขัดแย้งและเห็นว่ากองทรัสต์มีความสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของการดำเนินการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์
กองทรัสต์นำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินไปลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 สำหรับศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา โดยแบ่งเป็น 2 ส่วนดังนี้ 1) การขยายระยะเวลาสิทธิการเช่าเพิ่มเติมของโครงการ TC ในส่วนที่โอนจากกองทุนรวม CRYSTAL มายังกองทรัสต์ โดยหลังจากกองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม CRYSTAL มายังกองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์จะมีการขยายระยะเวลาสิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนและพื้นที่อาคารบางส่วนอีกประมาณ 6.3 ปี ส่งผลให้ระยะเวลาสิทธิการเช่าดังกล่าวรวมเป็น 30 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 2) การลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าพื้นที่เพิ่มเติมในอาคารบางส่วน เป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และการรวมสิทธิในเพอร์มิเจอร์ ออปรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ของศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา (นอกเหนือจากทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวม CRYSTAL มายังกองทรัสต์)	การดำเนินการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลเนื่องจาก 1) การขยายระยะเวลาสิทธิการเช่าเพิ่มเติมทำให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักประเภทที่มีทำเลที่ตั้งดีและมีศักยภาพในเชิงพาณิชย์ ซึ่งส่งผลให้กองทรัสต์ มีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นระยะเวลานานขึ้น อันจะช่วยให้กองทรัสต์มีรายได้เพิ่มขึ้น และผู้ถือหุ้นของทรัสต์ในระยะยาว 2) การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม นอกเหนือจากทรัพย์สินที่รับโอนจากกองทุนรวม CRYSTAL มายังกองทรัสต์ จะส่งผลให้กองทรัสต์มีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังสามารถบริหารจัดการโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ เนื่องจากการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวนั้นครอบคลุมพื้นที่ศูนย์การค้ามากยิ่งขึ้น 3) การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมจะเป็นการลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งโครงการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีความเกี่ยวข้องกับ (1) ราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. (2) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่คาดว่าจะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (3) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (4) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (5) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (6) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (7) มูลค่าที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงร่วมกัน ทั้งนี้ จากข้อมูลที่ได้รับ ไม่มีความเห็นที่ขัดแย้ง และเห็นว่ากองทรัสต์สามารถสร้างความสมดุลและผลประโยชน์ต่อกองทรัสต์	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีความเกี่ยวข้องกับ (1) ราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. (2) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่คาดว่าจะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (3) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (4) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (5) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (6) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (7) มูลค่าที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงร่วมกัน ทั้งนี้ จากข้อมูลที่ได้รับ ไม่มีความเห็นที่ขัดแย้ง และเห็นว่ากองทรัสต์สามารถสร้างความสมดุลและผลประโยชน์ต่อกองทรัสต์

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของการขาย	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์
	ทั้งนี้ มูลค่าการเข้าลงทุนสุดท้ายในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะมีจำนวนไม่เกิน 180 ล้านบาท สำหรับการขายระยะเวลาสิทธิการเช่า และไม่เกิน 1,165 ล้านบาท สำหรับการลงทุนเพิ่มเติม (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่า) ทั้งนี้ มูลค่าการเข้าลงทุน 1,165 ล้านบาทข้างต้น รวมค่ากรรมสิทธิ์ในเฟอริไนเจอร์ และอุปกรณ์บางส่วนของผู้ประกอบการค้าเคอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา ซึ่งกองทรัสต์จะชำระเงินให้แก่ บจ. เค.อี.ริเทล ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในเฟอริไนเจอร์และอุปกรณ์ดังกล่าว		
บจ. เค.อี.ริเทล	กองทรัสต์นำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินไปลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งรวมไปถึงกรรมสิทธิ์ในเฟอริไนเจอร์และอุปกรณ์บางส่วนของผู้ประกอบการ CDC ในส่วนที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และโครงการ TC ในส่วนที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งปัจจุบัน บจ. เค.อี.ริเทล เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในเฟอริไนเจอร์และอุปกรณ์ดังกล่าว	เป็นส่วนหนึ่งของธุรกรรมการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าที่ดินที่เพิ่มเติมในอาคารบางส่วน และการกรรมสิทธิ์ในเฟอริไนเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ของศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ และศูนย์การค้าเคอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา	

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ลักษณะของรายการภาระหนี้ร่วมกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของการดำเนินการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์
บจ. เดอะคริสตัล ราชพฤกษ์ ริเทอ	กองทรัสต์นำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแปลงเงินในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 สำหรับศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี ราชพฤกษ์ ซึ่งได้แก่การลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และสิทธิการเช่าพื้นที่ในอาคารบางส่วนของระยะเวลาประมาณ 23.4 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งรวมถึงกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์และงานระบบต่าง ๆ ของศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี ราชพฤกษ์	การดำเนินการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลเนื่องจาก 1) ทำให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักประเภทที่มีทำเลที่ตั้งที่ดีและมีศักยภาพในเชิงพาณิชย์ อันจะช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 2) ช่วยกระจายความเสี่ยงในการดำเนินงานของกองทรัสต์โดยทำให้รายได้ของกองทรัสต์ในระยะยาว มีความมั่นคงเพิ่มขึ้นผ่านการกระจายความเสี่ยงของการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และช่วยลดการพึ่งพารายได้ (Asset Diversification) เนื่องจากทรัพย์สินที่โอนจากกองทรัสต์รวมมายังกองทรัสต์ และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีทำเลที่ตั้งที่แตกต่างกัน การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะช่วยลดผลกระทบจากความผันผวนของกระแสรายได้ของกองทรัสต์ในกรณีที่เกิดการเช่า/เช่าช่วงของทรัพย์สินบางแห่งสิ้นสุดลง	สำหรับมูลค่าการเช่าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีการพิจารณากำหนดขึ้นโดยพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. (2) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่คาดว่าจะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (3) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (4) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (5) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (6) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (7) มูลค่าที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงร่วมกัน
บจ. ลักซ์เซอรี แอท ลิฟวิง	บจ. ลักซ์เซอรี แอท ลิฟวิง จะทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการในพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ใช้ในการดำเนินงานธุรกิจ ทั้งนี้ กองทุนรวม CRYSTAL มีรายได้ค่าเช่าพื้นที่จาก บจ. ลักซ์เซอรี แอท ลิฟวิง ในปี 2560 จำนวน 6.71 ล้านบาท และในปี 2561 จำนวน 2.64 ล้านบาท	เป็นการดำเนินการเพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีเป้าหมายในการให้ค่าเช่าโดยใช้ราคาตลาด และมีเงื่อนไขในการให้ค่าเช่าพื้นที่และบริการที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน (Arm's Length Basis)	ในการเช่าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจและดำเนินงานนั้น อัตราค่าเช่าและบริการดังกล่าวเป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่า/บริการพื้นที่ที่สามารถเปรียบเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่ารายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะของพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้งและขนาดของพื้นที่ ทั้งนี้ จากข้อมูลที่ได้รับไม่มีความเห็นที่ขัดแย้งและเห็นว่าการเช่าทำรายการมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้อง กับกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล ของการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์
บลจ.บัวหลวง ("BBLAM")	กองทรัสต์จะแต่งตั้ง BBLAM เป็นผู้จัดการกอง ทรัสต์	BBLAM มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการ การเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการ ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการบริหาร จัดการกองทุนรวมและทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ จึงมีความรู้ ความเข้าใจธุรกิจ จัดการกองทุนรวมและทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ รวมถึงกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องเป็น อย่างดี BBLAM จึงมีความเหมาะสมเป็นผู้ จัดการกองทรัสต์	ค่าธรรมเนียมและเงินปันผลที่เกี่ยวข้องสอดคล้อง กับหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้จัดการกอง ทรัสต์ และเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้ จัดการกองทรัสต์ในตลาด โดยมีรายละเอียดค่า ธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่เปิดเผยใน หัวข้อ ค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ผู้จัดการ กองทรัสต์ ทั้งนี้ จากข้อมูลที่ได้รับ เห็นว่าการเข้าทำการ มีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อกอง ทรัสต์

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมดุลผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ("BBL")	BBL เป็นผู้กู้ยืมเงินแก่กองทรัสต์ด้วยเงินรวมไม่เกิน 4,405 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น 1) วงเงินระยะยาว (Term Loan) จำนวนไม่เกิน 4,025 ล้านบาท สำหรับการเข้าลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ จะเป็นการกู้ยืมเงินจากวงเงินดังกล่าวจำนวนไม่เกิน 2,764 ล้านบาท และจำนวนไม่เกิน 1,261 ล้านบาท สำหรับนำไปลงทุน และ/หรือ ทรัพย์สินในอนาคต 2) วงเงินตัวสัญญาใช้เงิน (P/N) จำนวนไม่เกิน 280 ล้านบาท 3) วงเงินหนังสือค้ำประกัน (L/G) จำนวนไม่เกิน 100 ล้านบาท	การกู้ยืมเงินเพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินครั้งที่ 1 จะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ เนื่องจากกองทรัสต์มีต้นทุนทางการเงินของเงิน (Cost of Debt) ต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินของเงิน (Cost of Equity) ซึ่งส่งผลให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีโอกาสที่ได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนที่สูงขึ้นกว่าการระดมทุนผ่านเงินทุน (Equity) เพียงอย่างเดียว	เงื่อนไขในการกู้ยืมเงิน ซึ่งรวมถึงอัตราดอกเบี้ย การชำระเงินต้นและดอกเบี้ย จะเป็นไปอย่างสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยมีการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้องที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติ (Arm's Length Basis) ในกรณีนี้กองทรัสต์มีการเข้าทำสัญญากู้ยืมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองทรัสต์ นั่น สัญญาเงินกู้ที่เข้าทำจะมีเงื่อนไขที่ไม่ดีกว่าข้อเสนอจากธนาคารพาณิชย์ และ/หรือ สถาบันการเงินอื่นที่ประสงค์จะให้เงินกู้แก่กองทรัสต์ โดยในการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาให้สอดคล้องและเหมาะสมกับสถานะทางการเงินและกระแสเงินสดของกองทรัสต์ รวมถึงสภาพคล่องเงินดลาคทุน
	BBL จะทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการในพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ใช้ในการดำเนินธุรกิจ ดำเนินธุรกิจ ทั้งนี้ กองทุนรวมCRYSTAL มีรายได้ค่าเช่าพื้นที่จาก BBL ในปี 2560 จำนวน 2.24 ล้านบาท และในปี 2561 จำนวน 2.24 ล้านบาท	เป็นการดำเนินการเพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีเป้าหมายให้ราคาซื้อขายตราด และเมื่อเงินใหม่ในการให้เช่าพื้นที่และค่าบริการที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน (Arm's Length Basis)	จากการเช่าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจและดำเนินงานนั้น อัตราค่าเช่าและบริการดังกล่าวเป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่า/บริการพื้นที่ที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่ารายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะของพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้งและขนาดของพื้นที่
	กองทรัสต์อาจจะเปิดบัญชีเงินฝาก (กระแสรายวัน ออมทรัพย์ และ/หรือ ประจํา) กับ BBL เพื่อให้ทำธุรกรรมทางการเงิน	เป็นการดำเนินการเพื่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยมีการกำหนดราคาและค่าบริการที่เป็นไปตามมาตรฐานกับธนาคารพาณิชย์ทั่วไป	การเปิดบัญชีธนาคารกับ BBL นั้นเป็นการเปิดบัญชีเพื่อธุรกรรมทางการเงินทั่วไปของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานของธนาคารพาณิชย์ทั่วไป



3. รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงิน และกรรมการอิสระ
บลจ. ไทยพาณิชย์ ("SCBAM")	กองทรัสต์แต่งตั้ง SCBAM เป็นทรัสต์	SCBAM มีเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ รวมถึงการบริหารจัดการกองทรัสต์ รวมถึงความรู้ ความเข้าใจในธุรกิจการกองทรัสต์ และการลงทุนในกองทรัสต์ รวมถึงกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี SCBAM จึงมีความเหมาะสมเป็นทรัสต์	โครงสร้างของค่าธรรมเนียมทรัสต์นั้นเป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของทรัสต์อื่น ๆ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ โดยมีรายละเอียดค่าธรรมเนียมทรัสต์ตามที่เปิดเผยในหัวข้อ ค่าธรรมเนียมในการกำหนดทรัสต์ ทั้งนี้ จากข้อมูลที่ได้รับเห็นว่าการทำรายการมีความเหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์
SCB	SCB จะทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการในพื้นที่บางส่วนของบริษัทที่ดินที่กองทรัสต์ใช้ในการดำเนินธุรกิจ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายได้อื่น ๆ ที่เช่าพื้นที่จาก SCB ในปี 2560 จำนวน 2.91 ล้านบาท และในปี 2561 จำนวน 2.98 ล้านบาท	เป็นการดำเนินการเพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีเงื่อนไขในการเช่าโดยใช้ราคาตลาด และมีเงื่อนไขในการให้พื้นที่และค่าบริการที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน (Arm's Length Basis)	ในการเช่าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจและดำเนินงานอื่น อัตราค่าเช่าและบริการดังกล่าวเป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่า/บริการพื้นที่ที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่ารายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะของพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้งและขนาดของพื้นที่ ทั้งนี้ จากข้อมูลที่ได้รับเห็นว่าการทำรายการมีความเหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

4. นโยบายในการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ กับผู้จัดการกองทรัสต์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ (นอกเหนือจากที่ได้เปิดเผยข้างต้นและมีใบรายการทางการค้าที่กองทรัสต์ทำเป็นปกติเพื่อประกอบธุรกิจที่มีเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป) ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ดังนี้

- (1) บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้หมายความตามที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้องกับหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- (2) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ มีดังต่อไปนี้
 - ในการทำธุรกรรมของกองทรัสต์ กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องเป็นธุรกรรมที่มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

ในกรณีที่กฎหมายกำหนดให้การเข้าทำรายการโดยกองทรัสต์ไม่ว่ารายการใด ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ก่อนการเข้าทำรายการ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้กรรมการอิสระให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการดังกล่าว และความเห็นของกรรมการอิสระจะถูกนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อให้มั่นใจว่าการเข้าทำรายการตามที่เสนอนั้นเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ หากกรรมการอิสระไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีผู้เชี่ยวชาญอิสระ เช่น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ผู้สอบบัญชี เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อนำไปใช้ประกอบการพิจารณาและตัดสินใจของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตามแต่กรณี โดยผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษจะไม่มีสิทธิออกเสียงในรายการที่ตนมีส่วนได้เสีย โดยการพิจารณาและอนุมัติการทำรายการของกองทรัสต์ไม่ว่าจะโดยที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งจะมีการเปิดเผยรายการระหว่างกันในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

5. นโยบายในการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นต้องทำรายการกับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความสมเหตุสมผลในการเข้าทำรายการ โดยกรรมการอิสระจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและประโยชน์ที่กองทรัสต์จะได้จากการเข้าทำรายการ โดยขั้นตอนการพิจารณาและอนุมัติการทำรายการ จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องใดจะไม่สามารถออกเสียงเพื่ออนุมัติการทำรายการที่ตนมีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ กองทรัสต์จะเปิดเผยรายละเอียดเกี่ยวกับการทำรายการกับทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ให้เป็นไปตามข้อกำหนด



13. ข้อพิพาททางกฎหมาย

-ไม่มี-

14. ข้อมูลสำคัญอื่น

กองทรัสต์ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) ที่แสดงไว้ใน www.sec.or.th หรือข้อมูลเพิ่มเติมอื่นของกองทรัสต์ได้ที่เว็บไซต์ของกองทรัสต์ที่ www.bkerreit.com หรือเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ www.set.or.th

15. ความรับผิดชอบต่อสังคม

1. นโยบายภาพรวม

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการบริหารกองทุนภายใต้การจัดการด้วยความเป็นธรรม นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ ยังมีนโยบายในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยจะไม่ยอมรับการคอร์รัปชันใดๆ ทั้งสิ้น ซึ่งครอบคลุมถึงธุรกิจและรายการทั้งหมดในทุกประเทศและทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ไม่ว่าโดยการนำเสนอ การให้คำมั่นสัญญา การขอ การเรียกรับ การให้หรือรับสินบน หรือการกระทำผิดกฎหมายที่สื่อไปในทางคอร์รัปชัน และเพื่อให้เป็นไปตามหลักการดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้กำหนดนโยบายและแนวทางการปฏิบัติเพื่อให้บรรลุถึงหลักการดังกล่าวซึ่งครอบคลุม 5 ด้าน ดังนี้

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

โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถดูรายละเอียดนโยบายการต่อต้านการคอร์รัปชันของบริษัทจัดการเพิ่มเติมได้ที่ www.bblam.co.th

2. การดำเนินงาน

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดขั้นตอนเพื่อต่อต้านการคอร์รัปชันอย่างละเอียด โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะสอบทานขั้นตอนการปฏิบัติงานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย ธุรกิจ และรักษาชื่อเสียงของบริษัท โดยกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนต้องปฏิบัติตามนโยบายนี้โดยทั่วกัน

แนวทางการสื่อสาร และการเปิดเผยนโยบายการต่อต้านการคอร์รัปชัน

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

การควบคุมภายในและการรายงาน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะตรวจสอบการบันทึกการทางการเงิน และกระบวนการทำบัญชี อย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง เพื่อให้การปฏิบัติตามนโยบายการต่อต้านการคอร์รัปชันสามารถปฏิบัติได้อย่างมีประสิทธิภาพและต่อเนื่อง รวมทั้งเสนอรายงานผลการตรวจสอบดังกล่าวให้คณะกรรมการบริษัททราบ

หน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบ

ฝ่ายกำกับกับการปฏิบัติงาน เป็นหน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบดูแลการปฏิบัติงานของหน่วยงานต่างๆ ให้เป็นไปตามนโยบายนี้ โดยได้รับมอบหมายให้ มีอำนาจหน้าที่ในการออกระเบียบและกำหนดวิธีปฏิบัติงาน รวมถึงแก้ไขเพิ่มเติมรายละเอียดต่างๆ เพื่อให้มีความเหมาะสมต่อการปฏิบัติงานของบริษัทจัดการเพื่อบรรลุหลักการที่ให้ไว้

16. ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่กองทรัสต์ลงทุน

1. ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

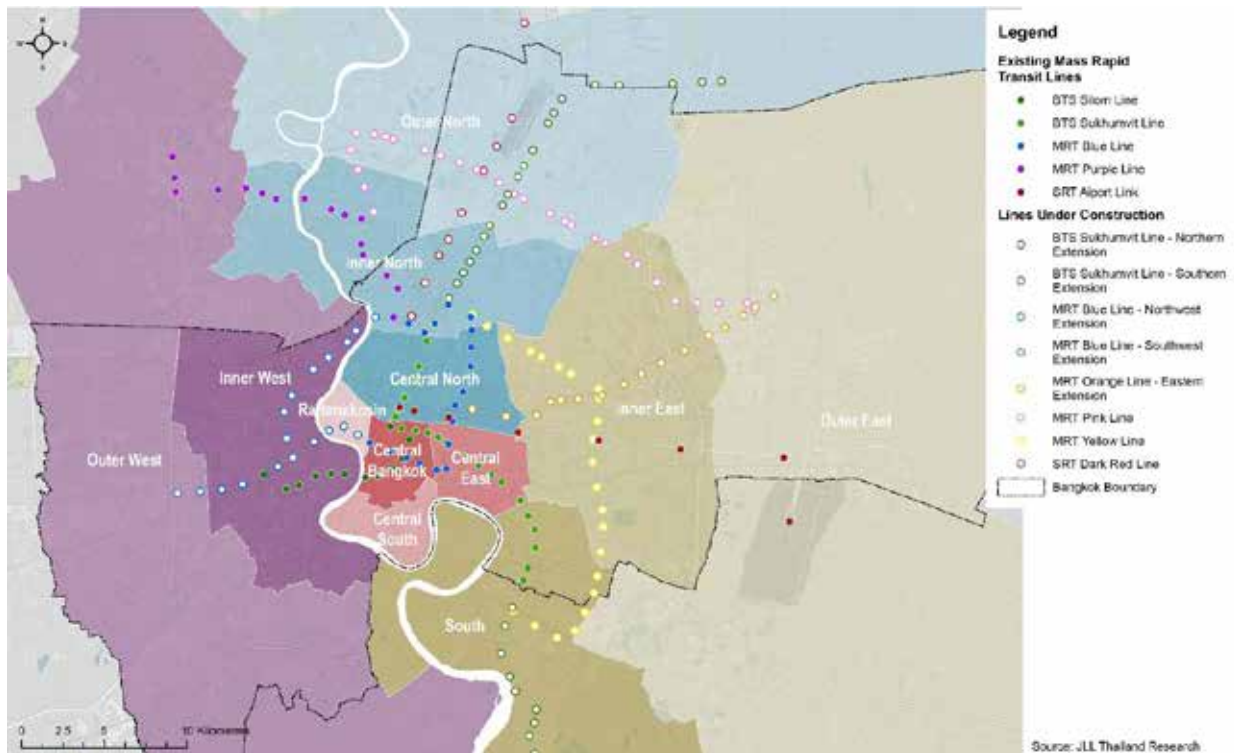
ภาพรวมเศรษฐกิจไทยในปี พ.ศ. 2563 ตามประมาณการของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติคาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 1.5 – 2.5 ชะลอตัวลงจากปี พ.ศ. 2562 ที่มีการขยายตัวร้อยละ 2.4 ด้วยปัจจัยกระทบจากการระบาดของไวรัสโควิด-19 ปัญหาภัยแล้ง และความล่าช้าของการเบิกจ่ายงบประมาณ ทั้งนี้คาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าจะขยายตัวร้อยละ 1.4 การบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมจะขยายตัวร้อยละ 3.5 และ 3.6 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 0.4-1.4 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 5.3 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP)

ในการประชุมวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2563 คณะกรรมการนโยบายการเงินมีมติเป็นเอกฉันท์ให้ปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายจากร้อยละ 1.25 มาอยู่ที่ร้อยละ 1.00 ด้วยสาเหตุหลักจากการที่อัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศไทยในปี พ.ศ. 2563 ที่มีแนวโน้มขยายตัวต่ำกว่าประมาณการเดิมและต่ำกว่าระดับศักยภาพขึ้นมาก และจะติดตามพัฒนาการของการขยายตัวทางเศรษฐกิจ อัตราเงินเฟ้อ และเสถียรภาพระบบการเงิน รวมทั้งปัจจัยเสี่ยงต่าง ๆ เพื่อประกอบการดำเนินนโยบายการเงินในระยะต่อไป โดยพร้อมใช้เครื่องมือเชิงนโยบายอย่างเหมาะสม

การลงทุนรวม คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.6 เติบโตจากร้อยละ 2.2 ในปี พ.ศ. 2562 ด้วยปัจจัยขับเคลื่อนหลักจากการลงทุนภาครัฐที่คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 4.8 เติบโตจากร้อยละ 0.2 ในปี พ.ศ. 2562 ในขณะที่การลงทุนภาคเอกชนคาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.2 ปรับตัวดีขึ้นอย่างช้า ๆ จากร้อยละ 2.8 ในปี พ.ศ. 2562 โดยการขยายตัวของการลงทุนภาคเอกชนในช่วงที่เหลือของปียังมีปัจจัยสนับสนุนจาก ความคืบหน้าโครงการลงทุนภาครัฐ การผ่อนคลายหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และการดำเนินมาตรการกระตุ้นการลงทุนเพิ่มเติมของภาครัฐ

การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคและบริโภคภาคเอกชนในปี พ.ศ. 2563 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.5 ชะลอตัวลงจากร้อยละ 4.5 ในปี พ.ศ. 2562 ตามแนวโน้มรายได้ในภาคการท่องเที่ยวที่ได้รับผลกระทบจากไวรัสโควิด-19 และฐานรายได้ในภาคเกษตรที่ได้รับผลกระทบภัยแล้ง รวมทั้งแนวโน้มการลดลงของการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวในต่างประเทศ โดยเฉพาะในช่วงครึ่งปีแรกที่นักท่องเที่ยวชาวไทยยังคงระมัดระวังสถานการณ์การระบาดของไวรัสโควิด-19 ในขณะที่คาดว่าจะการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคภาครัฐบาลคาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.6 เติบโตจากการขยายตัวในปี พ.ศ. 2562

2. ภาพรวมตลาดศูนย์การค้าไตรมาส 4 ปี 2562



ที่มา : การแบ่งเขตการศึกษาของพื้นที่ทั้งกรุงเทพมหานคร โดย บริษัท ใจส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด
การแบ่งเขตการศึกษาของพื้นที่ทั้งกรุงเทพมหานครเป็น 12 พื้นที่

บริเวณพื้นที่	เขต	ถนนสำคัญ
ศูนย์กลางกรุงเทพมหานคร (Central Bangkok)	บางรัก, ปทุมวัน, สาทร	สี่พระยา, สุรวงศ์, สีลม, สาทร, พระรามที่ 4, พญาไท, วิฑู, เพลินจิต, พระรามที่ 1, หลังสวน, รามฤดี, ราชดำริ, สยาม
ศูนย์กลางกรุงเทพมหานครตะวันออก (Central East)	คลองเตย, วัฒนา	พระรามที่ 4, สุขุมวิท, นานา, โอโศก, พร้อมพงษ์, เอกมัย, ทองหล่อ, อ่อนนุช
ศูนย์กลางกรุงเทพมหานครตอนใต้ (Central South)	บางคอแหลม, ยานนาวา	พระรามที่ 3, เจริญกรุง, สาธุประดิษฐ์, เจริญราษฎร์
รัตนโกสินทร์ (Rattanakosin)	พระนคร, ป้อมปราบศัตรูพ่าย, สัมพันธวงศ์	เยาวราช, เจริญกรุง, วรจักร/จักรวรรดิ, มหาชัย, หลานหลวง
ศูนย์กลางกรุงเทพมหานครตอนเหนือ (Central North)	ดินแดง, ดุสิต, ห้วยขวาง, พญาไท, ราชเทวี	รัชดาภิเษก, พหลโยธิน, เพชรบุรี, พระรามที่ 9, ราชเทวี, ศรีอยุธยา, ประดิพัทธ์ / สุทธิสาร, วิชาวดี-รังสิต
กรุงเทพมหานครชั้นในตอนเหนือ (Inner North)	บางซื่อ, จตุจักร, ลาดพร้าว, เมืองนนทบุรี	พหลโยธิน, รัชดาภิเษก, วิชาวดี-รังสิต, วงศ์สว่าง, ดิวนนท์, รัตนนิเบศร์ / งามวงศ์วาน, ราชพฤกษ์

บริเวณพื้นที่	เขต	ถนนสำคัญ
กรุงเทพมหานครชั้นนอกตอนเหนือ (Outer North)	บางเขน, ดอนเมือง, หลักสี่, สายไหม, ปากเกร็ด, เมืองปทุมธานี, คลองหลวง, ัญบุรี, หนองเสือ, ลาดหลุมแก้ว, ลำลูกกา, สามโคก	พหลโยธิน, วิภาวดี-รังสิต, แจ้งวัฒนะ, ชัยพฤกษ์, ลำลูกกา, รังสิต-นครนายก, รามอินทรา
กรุงเทพมหานครชั้นในตะวันตก (Inner West)	บางพลัด, บางกอกน้อย, บางกอกใหญ่, จอมทอง, คลองสาน, ภาษีเจริญ, ราษฎร์บูรณะ, ดลิ่งชัน, ธนบุรี	จรัญสนิทวงศ์, เพชรเกษม, กรุงเทพมหานคร, ราชพฤกษ์, บรมราชชนนี, สีรินธร, พระรามที่ 2, นครอินทร์
กรุงเทพมหานครชั้นนอกตะวันตก (Outer West)	บางบอน, บางแค, บางขุนเทียน, หนองแขม, ทวีวัฒนา, ทุ่งครุ, พระสมุทรเจดีย์, บางกรวย, บางใหญ่, บางบัวทอง, ไทรน้อย	พระรามที่ 2, เพชรเกษม, กาญจนาภิเษก, เอกชัย, ประชาอุทิศ, ราชพฤกษ์, บรมราชชนนี, นครอินทร์, รัตนธิเบศร์
กรุงเทพมหานครตอนใต้ (South)	บางนา, พระโขนง, เมืองสมุทรปราการ, พระประแดง	สุขสวัสดิ์, สุขุมวิท, แบริ่ง, เทพารักษ์, แพรกษา
กรุงเทพมหานครชั้นในตะวันออก (Inner East)	บางกะปิ, บึงกุ่ม, คันนายาว, ประเวศ, สะพานสูง, สวนหลวง, วังทองหลาง	รามคำแหง, ลาดกระบัง, อ่อนนุช, ศรีนครินทร์, พัฒนาการ, เสรีไทย, รามอินทรา-นวมินทร์, ลาดพร้าว
กรุงเทพมหานครชั้นนอกตะวันออก (Outer East)	คลองสามวา, ลาดกระบัง, มีนบุรี, หนองจอก, บางบ่อ, บางเสาธง, บางพลี	รามคำแหง, ลาดกระบัง, เสรีไทย, นิมิตรใหม่, ร่มเกล้า, กิ่งแก้ว, สุวินทวงศ์

ที่มา : บริษัท ไลน์ แล่ง ลาชาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด

ภาพรวมธุรกิจค้าปลีกในปีที่ผ่านมาจนถึงปัจจุบัน

ตาราง : ความเคลื่อนไหวของตลาดศูนย์การค้ากรุงเทพมหานคร – ทั้งกรุงเทพมหานคร ไตรมาส 4 ปี 2562

	ภาพรวมทั้งตลาดกรุงเทพมหานคร				
	ไตรมาส 4 ปี 62	ไตรมาส 3 ปี 62	ไตรมาส 4 ปี 61	อัตราการเปลี่ยนแปลงต่อไตรมาส	อัตราการเปลี่ยนแปลงต่อปี
ปริมาณการดูดซับพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (พื้นที่เช่าสุทธิ - ตร.ม.)	61,611	47,415	269,862	29.9%	-82.4%
พื้นที่ศูนย์การค้าให้เช่าที่มีทั้งหมด (พื้นที่เช่าสุทธิ - ตร.ม.)	7,017,660	6,965,402	6,716,900	0.8%	4.5%
อัตราว่างของพื้นที่ให้เช่า (พื้นที่เช่าสุทธิ - ตร.ม.)	8.5%	8.7%	7.9%	-20 bps	67 bps
อัตราค่าเช่า (บาท/ ตารางเมตร/ เดือน)	ไม่ระบุ	ไม่ระบุ	ไม่ระบุ	ไม่ระบุ	ไม่ระบุ

ที่มา : บริษัท ไลน์ แล่ง ลาชาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปสงค์

ในไตรมาส 4 ของปี 2562 ปริมาณการดูดซับพื้นที่ให้เช่าสุทธิของตลาดศูนย์การค้าในกรุงเทพมหานคร เพิ่มขึ้นจาก 47,415 ตารางเมตร เป็น 61,611 ตารางเมตร หรือคิดเป็น 29.9% เมื่อเปรียบเทียบกับ ไตรมาสก่อน เป็นผลอันเนื่องมาจากมีศูนย์การค้าเปิดใหม่หลายโครงการ ซึ่งมีอัตราการปล่อยเช่าพื้นที่ มากกว่า 50% ก่อนวันเปิดตัวโครงการ จึงส่งผลให้ระดับความต้องการปริมาณพื้นที่เช่าเปลี่ยนแปลงใน ในทิศทางเชิงบวก

อย่างไรก็ตามปัญหาเศรษฐกิจรวมถึงการแข็งค่าของเงินบาทส่งผลให้อัตราการเติบโตของนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เข้ามาในประเทศไทยลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวชาวจีนซึ่งถือเป็นกลุ่มที่มีศักยภาพและพร้อมใช้จ่ายไปกับสินค้าที่มีความเฉพาะและสินค้าแบรนด์หรู อาจทำให้ศูนย์การค้า ในบางพื้นที่ที่จำนวนของผู้มาเยือนชาวต่างชาติลดลงอาจมีอัตราว่างของพื้นที่ให้เช่าสูงขึ้นในอนาคต

อุปทาน

ภาพรวมของอุปทานพื้นที่ศูนย์การค้า เมื่อเปรียบเทียบกับการเติบโตของปีที่ผ่านมา อัตราการเติบโตอยู่ที่ 4.5% อันเป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของปริมาณพื้นที่ให้เช่า ซึ่งปัจจุบันมีพื้นที่ศูนย์การค้าให้เช่าใน กรุงเทพมหานครทั้งหมด 7,017,660 ตารางเมตร เติบโตจากไตรมาสก่อน 0.8% เนื่องจากการเปิดตัว ของโครงการศูนย์การค้าใหม่ จำนวน 9 แห่ง ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2562 โดยโครงการเปิดใหม่ที่สำคัญ ในไตรมาสนี้ ได้แก่ โครงการเวลา หลังสวน โครงการแอมโซนาทาวน์ โครงการโฮมโปร สาขาเจริญสุขนิทวงศ์ และโครงการ โรบินสันไลฟ์สไตล์ลาดกระบัง

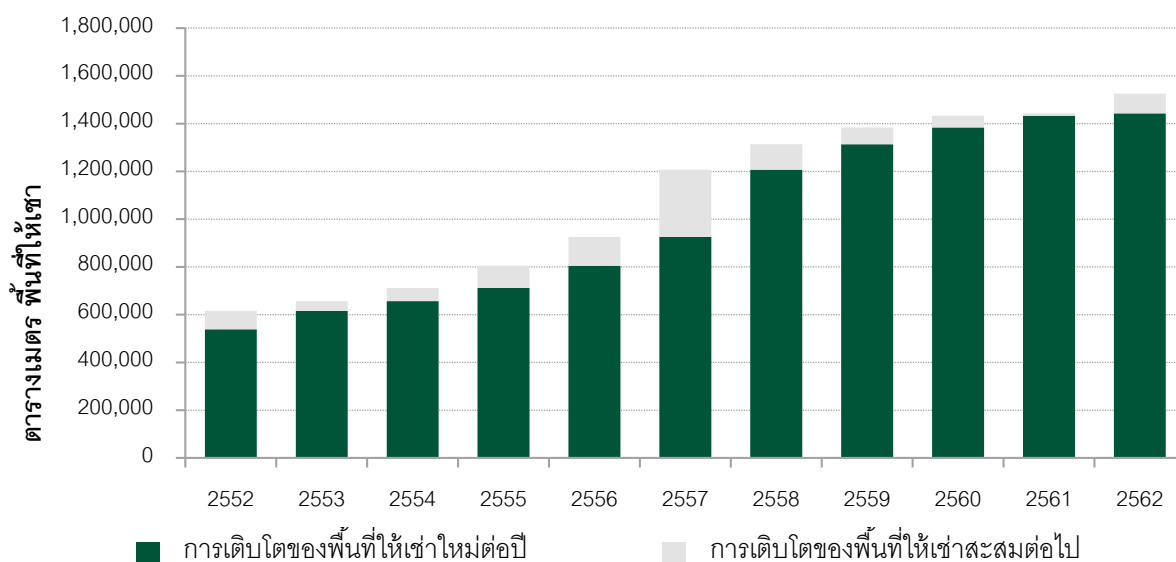
ใน ปี 2563 คาดว่าจะมีพื้นที่ศูนย์การค้าเพิ่มขึ้น โดยศูนย์การค้าเปิดใหม่ ที่จะเข้าสู่ตลาดศูนย์การค้าใน กรุงเทพมหานครมีจำนวน 12 โครงการ และขนาดพื้นที่ให้เช่ารวมกันมากกว่า 151,000 ตารางเมตร มี โครงการสำคัญได้แก่ โครงการเดอะ ปาร์ค โครงการสยามพรีเมี่ยมเอทเล็ดกรุงเทพและโครงการเดอะ ไนน์ เซ็นเตอร์ ดิวนนท์

อัตรารว่างของพื้นที่ให้เช่า

อัตรารว่างของพื้นที่ให้เช่า ในภาพรวมของตลาดศูนย์การค้าทั้งกรุงเทพมหานครลดลงจากไตรมาสก่อน 0.2% หรือ อยู่ที่ 8.5% ของพื้นที่ศูนย์การค้าให้เช่า ณ ไตรมาส 4 ปี 2562 ซึ่งยังอยู่ในระดับปกติ เมื่อ เทียบกับอัตรารว่างของพื้นที่ให้เช่าในช่วงหลายปีที่ผ่านมา โดยทั่วไปอัตรารว่างของพื้นที่ให้เช่าอยู่ระหว่าง 6%-9% ดังนั้นแสดงถึงแนวโน้มคงตัว

ภาพรวมพื้นที่ให้เช่าและการเปลี่ยนแปลงอุปทานตลาดคอมมูนิตีมอลล์ย้อนหลัง ปี 2552 ถึงปี 2562

กราฟ : ภาพรวมพื้นที่ศูนย์การค้าให้เช่าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ ปี 2552 ถึงปี 2562 –
ทั่วกรุงเทพมหานคร



ที่มา: บริษัท ไจนส์ แล่ง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด

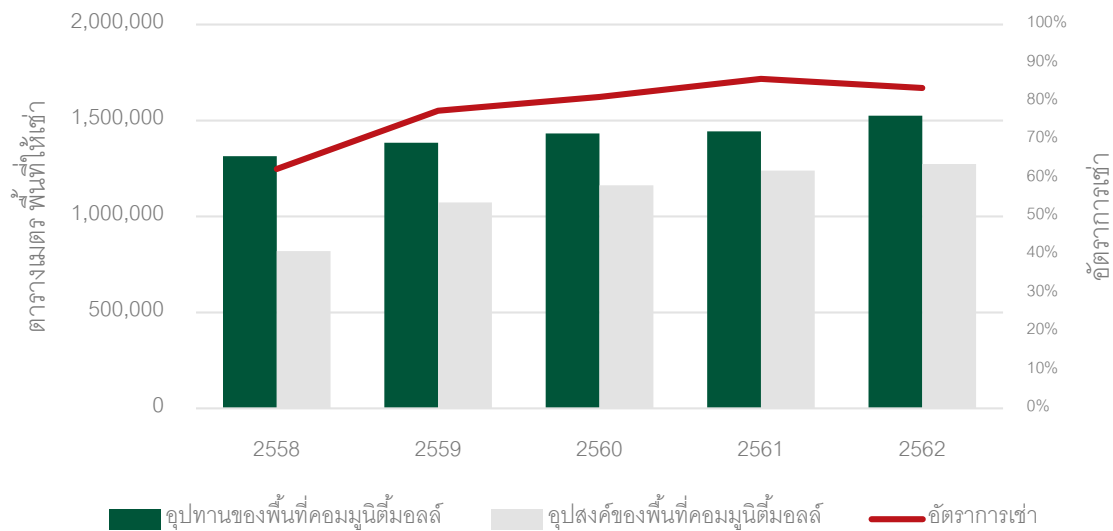
พื้นที่ศูนย์การค้าให้เช่าประเภทคอมมูนิตีมอลล์มีการเติบโตประมาณ 1,525,428 ตารางเมตร ในปี 2562 โดยมีพื้นที่ศูนย์การค้าให้เช่าเพิ่มใหม่มากกว่า 82,000 ตารางเมตร จากการเปิดให้บริการของศูนย์การค้าแห่งใหม่ จำนวน 12 แห่ง โดยโครงการที่สำคัญที่สร้างเสร็จในช่วงปี 2562 ได้แก่ โครงการเวลา หลังสวน โครงการพีเพิล พาร์ค อ่อนนุช โครงการมาร์เก็ตเพลส ดุสิต โครงการดองกิ มอลล์ ทองหล่อ และโครงการโรบินสันไลฟ์สไตล์ลาดกระบัง

ปี 2557 เป็นปีที่มีการเปลี่ยนแปลงของอุปทานในตลาดคอมมูนิตีมอลล์สูงมากอย่างเห็นได้ชัด นั่นเป็นเหตุจากการที่ผู้ประกอบการ ซึ่งเดิมเป็นนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หน้าใหม่ที่ต้องการต่อยอดธุรกิจด้วยการเพิ่มมูลค่าโครงการที่อยู่อาศัยพร้อมยึดทำเลทองตามแนวรถไฟฟ้า และย่านชานเมืองที่ตั้งอยู่ท่ามกลางที่อยู่อาศัย ณ ขณะนั้นถือเป็นธุรกิจที่เป็นที่น่าจับตามองในเชิงการลงทุนและการบริโภค ที่เติบโตตามการขยายตัวของชุมชน รวมถึงการเติบโตของกำลังซื้อและไลฟ์สไตล์ของคนรุ่นใหม่ ที่นิยมการซื้อของใกล้บ้านเน้นความสะดวกสบายและประสบการณ์รูปแบบใหม่

ในทางกลับกัน การพัฒนารูขี้อย่างคอมมูนิตีมอลล์ ผู้ประกอบการต้องมีประสบการณ์และมีความรู้ในการบริหารงาน เพื่อให้ธุรกิจเติบโตได้อย่างยั่งยืน เป็นผลทำให้ปีต่อมาการเปลี่ยนแปลงของอุปทานกลับไปสู่ในระดับปกติ เนื่องจากหลายโครงการไม่ประสบความสำเร็จและทำให้ผู้ประกอบการที่สนใจลงทุนต้องใช้เวลาในการตัดสินใจและศึกษานานขึ้น สาเหตุหลักที่นำไปสู่ความล้มเหลวในบางโครงการ โดยหลักตั้งอยู่ห่างจากชุมชน ไม่สะดวกในการเข้าถึง และการขาดประสบการณ์ในการพัฒนาและบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบใหม่นี้

ภาพรวมอุปทาน อุปสงค์ และ อัตราการเช่า ของตลาดคอมมูนิตีมอลล์ ปี 2558 ถึง ปี 2562

กราฟ: การเปรียบเทียบ อุปสงค์ อุปทาน และอัตราการเช่า ของตลาดคอมมูนิตีมอลล์ ปี 2558 ถึง ปี 2562 – กรุงเทพมหานคร



ที่มา: บริษัท ไจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด

สืบเนื่องจากอุปทานของศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์มีการเติบโตอย่างก้าวกระโดดเมื่อเทียบกับ 5 ปีที่แล้ว โดยพื้นที่ให้เช่าในศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ จากเดิม 1,313,716 ตารางเมตร ในปี 2558 เป็น 1,525,428 ตารางเมตร ในปี 2562 ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับการเติบโตของอุปสงค์แต่อยู่ในระดับที่ต่ำกว่า แต่โดยภาพรวมอุปสงค์ของตลาดคอมมูนิตีมอลล์ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา ยังคงมีแนวโน้มการเติบโตที่มากขึ้นในทุกปีและต่อเนื่อง ดังที่จะเห็นได้ว่าอัตราการเช่ายังคงอยู่ในระดับ 80%-85% ระหว่างปี 2560 และ ปี 2562

17. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



รายงานความเห็นของทรัสต์

5 มีนาคม 2563

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี. สิงคโปร์

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพินนา (“กองทรัสต์”) ซึ่งมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด และ บริษัท เค.อี. สิงคโปร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ร่วม ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรณ ภัทรวีกรม) (นางสาวรัศมี พลสุขเจริญ)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)

ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ปาร์ค พลารักษ์ เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
โทรศัพท์ 0 2949 1500 โทรสาร 0 2949 1501

SCB Asset Management Co., Ltd. (Head Office)

7th - 8th SCB Park Plaza 1 No. 18 Ratchadapisek Rd., Chatuchak, Bangkok 10900 Thailand Tel. 0 2949 1500 Fax. 0 2949 1501

WWW.SCBAM.COM

เอกสารแนบ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล

งบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)
ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

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 kpmg.com/th

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

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี. รีเทล

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี. รีเทล (“กองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วยงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่นๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

[Signature]
1



เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

มูลค่าของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	
อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 (ก) และ 6	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ได้รับโอนสิทธิเช่าอสังหาริมทรัพย์ครีเอทีฟ รีเทล โกธร (“กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์”) ซึ่งสิทธิที่รับโอนส่วนใหญ่เป็นเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวนเงิน 3,901 ล้านบาท และกองทรัสต์ได้ลงทุนเพิ่มเติมในเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จำนวนเงิน 7,270 ล้านบาท ในระหว่างวันที่ 3 ถึง 6 ธันวาคม 2562 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและมีนัยสำคัญในงบการเงินของกองทรัสต์มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้อสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มา กำหนดโดยใช้ราคาทุนซึ่งเป็นมูลค่ายุติธรรม ณ วันซื้อสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว มูลค่ายุติธรรม ณ วันซื้อ ประมาณโดยวิธีคิดจากรายได้โดยการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานประกอบกิจการของสินทรัพย์แต่ละแห่ง โดยกองทรัสต์ได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระจากภายนอกเพื่อประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว เนื่องจากการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมมีการใช้ดุลยพินิจในการกำหนดข้อสมมติที่สำคัญ เรื่องดังกล่าวจึงเป็นเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง • ทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่กองทรัสต์ใช้ในการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ • ประเมินความเป็นอิสระ คุณสมบัติน และความสามารถของผู้ประเมินราคาของกองทรัสต์ รวมถึงการอ่านเงื่อนไขในสัญญาจ้างงานระหว่างผู้ประเมินกับกองทรัสต์ • พิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของวิธีการวัดมูลค่าและข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่า รวมถึงพิจารณาความสมเหตุสมผลในการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมที่มีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับ ณ วันจัดตั้งกองทรัสต์ ตลอดจนการเข้าร่วมสังเกตการณ์อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เช่าลงทุน • พิจารณาความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน



ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องบการเงิน ไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์และขอให้ทำการแก้ไข

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต้องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

1

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยของผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการองค์กรใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้น โดยผู้จัดการองค์กร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการองค์กรและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถขององค์กรในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้องค์กรต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง





- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงิน โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างงบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

(นางสาวสุจิตรา มะเสนา)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 8645

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

27 กุมภาพันธ์ 2563

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี. รีเทล

งบดุล

	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2562 (บาท)
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน: 11,171.1 ล้านบาท)	6	11,171,144,318
เงินลงทุนในเงินฝากสถาบันการเงินตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน: 40.0 ล้านบาท)		40,000,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5, 7	738,349,287
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	5, 8	54,967,286
รายได้ค้างรับ	5	57,535,038
ดอกเบี้ยค้างรับ	5	296,953
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	9	103,457,702
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน		20,078,289
สินทรัพย์อื่น	5	3,460,366
รวมสินทรัพย์		12,189,289,239
หนี้สิน		
เจ้าหนี้การค้า	5	11,786,873
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	5	426,744,014
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		3,759,404
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	5	351,741,835
เงินกู้ยืมระยะยาว	5, 10	2,758,642,917
หนี้สินอื่น		1,791,334
รวมหนี้สิน		3,554,466,377
สินทรัพย์สุทธิ		8,634,822,862
สินทรัพย์สุทธิ		
ทุนจดทะเบียน	11	8,897,988,360
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	11	8,897,988,360
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์	11	(317,465,475)
กำไรสำหรับงวด	11	54,299,977
สินทรัพย์สุทธิ		8,634,822,862
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		9.8785
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)		874,100,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี. รีเทล
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

31 ธันวาคม 2562

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะ		ร้อยละของ	
	ส่วนของ	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าเงินลงทุน
	กองทรัสต์			
	(พื้นที่ให้เช่าสุทธิ)	(บาท)		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 6)				
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดิน อาคาร				
และสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 10 โครงการ				
1. โครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์				
ที่ตั้ง เลขที่ 1420-1 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงคลองจั่น				
เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร 10240				
สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง				
ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย				
พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ	36,021 ตร.ม.	3,610,000,000		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า		1,737,684		
เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ		12,574,766		
		3,624,312,450	3,624,312,450	32.33
2. โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล				
ที่ตั้ง เลขที่ 64/98-99 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงลาดพร้าว				
เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร 10230				
สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง				
ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย				
พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ	30,778 ตร.ม.	2,668,000,000		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า		1,216,543		
เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ		217,640,187		
		2,886,856,730	2,886,856,730	25.75
3. โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์)				
ที่ตั้ง เลขที่ 555/9 หมู่ที่ 1 ถนนราชพฤกษ์ ตำบลบางขุน				
อำเภอบางกรวย นนทบุรี 11130				
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง				
ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย				
พื้นที่ส่วนกลางและทางเข้า-ออก	24,426 ตร.ม.	1,535,000,000		
เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ		169,275,701		
		1,704,275,701	1,704,275,701	15.20

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

31 ธันวาคม 2562

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะ ส่วนของ กองทรัสต์ (พื้นที่ให้เช่าสุทธิ)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
4. โครงการศูนย์การค้าอมรินทร์ รัมอินทรา ที่ตั้ง เลขที่ 1 และ 1/1 ถนนสวนสยาม แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร 10230 สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ	5,092 ตร.ม.	316,923,573 2,975,796 319,899,369	319,899,369	2.85
5. โครงการศูนย์การค้าแอมพาร์ค จุฬา ที่ตั้ง เลขที่ 353 ถนนเจริญเมือง แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ สิทธิการเช่าช่วง เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ	6,601 ตร.ม.	267,561,910 41,049,928 308,611,838	308,611,838	2.75
6. โครงการศูนย์การค้าเพลินนารี มอลล์ วัชรพล ที่ตั้ง เลขที่ 242 244 และ 246 ถนนวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร 10220 สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ	11,353 ตร.ม.	699,000,000 967,290 699,967,290	699,967,290	6.24

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี. รีเทล
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

31 ธันวาคม 2562

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะ		ร้อยละของ	
	ส่วนของ	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าเงินลงทุน
	กองทรัสต์			
	(พื้นที่ให้เช่าสุทธิ)	(บาท)		
7. โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส รมคำแหง (เวสต์)				
ที่ตั้ง เลขที่ 86 ถนนรามคำแหง แขวงสะพานสูง				
เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร 10240				
สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง				
ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย				
พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ	10,340 ตร.ม.	502,467,225		
เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ		41,141,516		
		<u>543,608,741</u>	<u>543,608,741</u>	<u>4.85</u>
8. โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส รังสิต				
ที่ตั้ง เลขที่ 819/1-3 ถนนรังสิต-นครนายก				
ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี ปทุมธานี 12130				
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง				
ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย				
พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ	3,413 ตร.ม.	223,768,467		
เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ		6,027,698		
		<u>229,796,165</u>	<u>229,796,165</u>	<u>2.05</u>
9. โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส ราชพฤกษ์				
ที่ตั้ง เลขที่ 62/26-32 ถนนราชพฤกษ์ ตำบลอ้อมเกร็ด				
อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120				
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง				
ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย				
พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ	4,585 ตร.ม.	302,364,480		
เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ		26,731,554		
		<u>329,096,034</u>	<u>329,096,034</u>	<u>2.94</u>

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี. รีเทล
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ประเภทเงินลงทุน	31 ธันวาคม 2562		
	พื้นที่เฉพาะ	ร้อยละของ	
	ส่วนของ กองทรัสต์ (พื้นที่ให้เช่าสุทธิ)	ราคาทุน มูลค่ายุติธรรม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน
10. โครงการศูนย์การค้าเดอะ ชื่น ทาวน์ อิน ทาวน์ ที่ตั้ง เลขที่ 1323 ซอยลาดพร้าว 94 (ปัญจมิตร) แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310 สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ	6,931 ตร.ม.	516,440,000 8,280,000 <u>524,720,000</u>	<u>524,720,000</u> <u>4.68</u>
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		<u>11,171,144,318</u>	<u>11,171,144,318</u> <u>99.64</u>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี. รีเทล
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

				31 ธันวาคม 2562	
ประเภทเงินลงทุน/ ผู้ออกตราสาร	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในเงินฝากสถาบันการเงิน					
เงินฝากประจำ					
ธนาคาร ธนชาติ					
จำกัด (มหาชน)	20 กุมภาพันธ์ 2563	1.65	40,000,000	40,000,000	0.36
รวมเงินลงทุนในเงินฝากสถาบันการเงิน			40,000,000	40,000,000	0.36
รวมเงินลงทุน			11,211,144,318	11,211,144,318	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล งบกำไรขาดทุน

หมายเหตุ	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562	
	(บาท)	
รายได้จากการลงทุน	5	
รายได้ค่าเช่า		45,590,591
รายได้ค่าบริการ		62,457,802
ดอกเบี้ยรับ		619,429
รายได้อื่น		9,248,436
รวมรายได้		117,916,258
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	5, 12	4,463,909
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	5, 12	1,115,977
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	5, 12	9,470,515
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,000,000
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	9	1,493,559
ต้นทุนการเช่าและบริการ	5	36,825,324
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		815,773
ต้นทุนทางการเงิน	5	8,431,224
รวมค่าใช้จ่าย		63,616,281
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		54,299,977
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		54,299,977

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี. รีเทล
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 หมายเหตุ ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 (บาท)	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		54,299,977
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		54,299,977
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์		
หน่วยทรัสต์ที่ออกเพื่อแลกเปลี่ยนกับสินทรัพย์และภาระของกองทุนรวม		
อสังหาริมทรัพย์ในระหว่างงวดจำนวน 390,000,000 หน่วย	11	3,970,044,000
หน่วยทรัสต์ที่ขายในระหว่างงวดจำนวน 484,100,000 หน่วย	11	4,927,944,360
หัก ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์	11	(317,465,475)
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์		8,580,522,885
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างงวด		8,634,822,862
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)		-
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด		8,634,822,862

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล
งบกระแสเงินสด

สำหรับรอบระยะเวลา
ตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562
หมายเหตุ ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562
(บาท)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		54,299,977
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ให้เป็นเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน		
การซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	6	(7,270,144,318)
การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	9	1,493,559
การตัดจำหน่ายต้นทุนทางการเงินตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	10	170,917
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ		(36,770,498)
การเพิ่มขึ้นในรายได้ค้างรับ		(55,984,464)
การเพิ่มขึ้นในภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน		(20,078,289)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น		(3,254,448)
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้การค้า		1,873,228
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		414,733,112
การเพิ่มขึ้นในรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		2,440,391
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ		255,148,507
การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น		1,145,160
ดอกเบี้ยรับ		(420,525)
รับดอกเบี้ย		322,476
ต้นทุนทางการเงิน		8,431,224
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน		(6,646,593,991)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี. รีเทล
งบกระแสเงินสด (ต่อ)

		สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 (บาท)
หมายเหตุ		
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดรับจากผู้ถือหน่วยจากการออกทุนของกองทรัสต์ที่ได้รับ	11	4,647,360,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	10	2,764,000,000
เงินสดจ่ายต้นทุนการทำรายการเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	10	(5,528,000)
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	9	(104,951,261)
เงินสดรับจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มากองทรัสต์		84,062,539
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน		7,384,943,278
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ		738,349,287
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)		-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	7	738,349,287
ข้อมูลงบกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม		
รายการที่ไม่ใช่เงินสด		
รับโอนเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มากองทรัสต์	6	3,901,000,000
รับโอนสินทรัพย์จากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มากองทรัสต์		60,152,184
รับโอนหนี้สินจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มากองทรัสต์		112,051,838

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี. รีเทล

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับรอบระยะเวลา
ตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562
ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562
(บาท)

ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นงวด	-
รายได้จากกิจกรรมลงทุน	
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.0621
รวมรายได้จากกิจกรรมการลงทุน	0.0621
บวก การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	10.1796
หัก ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์	(0.3632)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด	9.8785

อัตราส่วนการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	0.73
---	------

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	8,634,822,862
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	0.86
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	1.59
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวด	
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)*	150.24
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด	7,435,541,909

* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดไม่ได้รวมเงินฝากสถาบันการเงินและเงินลงทุนในเงินฝากสถาบันการเงิน และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างงวด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี. รีเทล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หมายเหตุ	สารบัญ
1	ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี. รีเทล
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
3	นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน
4	นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
5	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
6	เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
7	เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
8	ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ
9	ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี
10	เงินกู้ยืมระยะยาว
11	ส่วนของผู้อื้อหน่วยทรัสต์
12	ค่าใช้จ่าย
13	ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน
14	ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้
15	เครื่องมือทางการเงิน
16	ภาระผูกพัน
17	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลาที่รายงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563

1 ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พระราชบัญญัติฯ”) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ระหว่างบริษัท เค.อี.รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมบัวหลวง จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์ร่วม”) ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ โดยมีบริษัท เค.อี.รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ซึ่งเป็นกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ครีस्टัล รีเทล โกรท (“กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์”) และได้รับมาซึ่งสินทรัพย์และภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2562 ตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการกองทรัสต์เป็นประเภทไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์และไม่มีกำหนดอายุโครงการ มีวัตถุประสงค์เพื่อระดมทุนจากนักลงทุนและนำเงินที่ได้ไปลงทุนในสินทรัพย์หลัก ด้วยการซื้อ และ/ หรือเช่า และ/ หรือเช่าช่วง และ/ หรือรับโอนสิทธิการเช่า และ/ หรือสิทธิการเช่าช่วงในสินทรัพย์หลัก โดยจะนำสินทรัพย์หลักไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ กองทรัสต์ลงทุนใน 10 โครงการ โดยมีลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดังต่อไปนี้

1.1 โครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์

1.1.1) ส่วนที่รับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และส่วนที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เพื่อขยายระยะเวลาสิทธิการเช่า

ที่ตั้ง	เลขที่ 1420-1 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร 10240
เจ้าของกรรมสิทธิ์	ที่ดินและอาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท เบญจกิจพัฒนา จำกัด
เนื้อที่ที่ดินรวม	42 ไร่ 1 งาน 56.00 ตารางวา
พื้นที่รวม (Gross floor area)	45,662 ตารางเมตร
พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net leasable area)	29,767 ตารางเมตร
ลักษณะการลงทุน	1. สิทธิการเช่าที่ดิน 2. สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน) 3. กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ 4. สิทธิการใช้ที่จอดรถในโครงการจำนวน 604 คัน

คริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บัวหลวง เค.อี. รีเทล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 (วันจัดตั้งกองคริสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ระยะเวลาการลงทุน

ส่วนที่รับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์: 23 ปี 6 เดือน 22 วัน
(สิ้นสุดวันที่ 23 มิถุนายน 2586)

ส่วนที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เพื่อขยายระยะเวลาสิทธิการเช่า:
6 ปี 5 เดือน 8 วัน (สิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592)

1.1.2) ส่วนที่กองคริสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ที่ตั้ง

เลขที่ 1420-1 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ
กรุงเทพมหานคร 10240

เจ้าของกรรมสิทธิ์

ที่ดินและอาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท เบญจกิจพัฒนา จำกัด

เนื้อที่ที่ดินรวม

5 ไร่ 1 งาน 5.91 ตารางวา

พื้นที่รวม (Gross floor area)

6,921 ตารางเมตร

พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net leasable area)

6,254 ตารางเมตร

ลักษณะการลงทุน

1. สิทธิการเช่าที่ดิน
2. สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน)
3. กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ

ระยะเวลาการลงทุน

30 ปี (สิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592)

1.2 โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล

1.2.1) ส่วนที่รับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และส่วนที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เพื่อขยายระยะเวลาสิทธิการเช่า

ที่ตั้ง

เลขที่ 64/98-99 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงลาดพร้าว
เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร 10230

เจ้าของกรรมสิทธิ์

ที่ดินและอาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท เกียรติสหมิตร จำกัด

เนื้อที่ที่ดินรวม

15 ไร่ 40.60 ตารางวา

พื้นที่รวม (Gross floor area)

18,997 ตารางเมตร

พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net leasable area)

13,118 ตารางเมตร

ลักษณะการลงทุน

1. สิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน)
2. สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน)
3. กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ
4. สิทธิการใช้ที่จอดรถในโครงการจำนวน 382 คัน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บัวหลวง เค.อี. รีเทล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ระยะเวลาการลงทุน	ส่วนที่รับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์: 23 ปี 6 เดือน 22 วัน (สิ้นสุดวันที่ 23 มิถุนายน 2586) ส่วนที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เพื่อขยายระยะเวลาสิทธิการเช่า: 6 ปี 5 เดือน 8 วัน (สิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592)
------------------	---

1.2.2) ส่วนที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ที่ตั้ง	เลขที่ 64/98-99 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร 10230
เจ้าของกรรมสิทธิ์	ที่ดินและอาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท เกียรติสมมิตร จำกัด
เนื้อที่ที่ดินรวม	10 ไร่ 83.33 ตารางวา
พื้นที่รวม (Gross floor area)	50,344 ตารางเมตร
พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net leasable area)	17,660 ตารางเมตร
ลักษณะการลงทุน	1. สิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน) 2. สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน) 3. กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ
ระยะเวลาการลงทุน	30 ปี (สิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592)

1.3 โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์)

ที่ตั้ง	เลขที่ 555/9 หมู่ที่ 1 ถนนราชพฤกษ์ ตำบลบางขุน อำเภอบางกรวย นนทบุรี 11130
เจ้าของกรรมสิทธิ์	ที่ดินมีผู้ทรงสิทธิการเช่าคือ บริษัท เดอะคริสตัล ราชพฤกษ์ รีเทล จำกัด และ บริษัท เอสบี ดีไซน์ด์สแควร์ จำกัด อาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท เดอะคริสตัล ราชพฤกษ์ รีเทล จำกัด และ บริษัท เอสบี ดีไซน์ด์สแควร์ จำกัด
เนื้อที่ที่ดินรวม	14 ไร่ 1 งาน 57.60 ตารางวา
พื้นที่รวม (Gross floor area)	51,635 ตารางเมตร
พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net leasable area)	24,426 ตารางเมตร
ลักษณะการลงทุน	1. สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน รวม 14 ไร่ 1 งาน 57.60 ตารางวา 2. สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน) 3. กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ
ระยะเวลาการลงทุน	23 ปี 2 เดือน 8 วัน (สิ้นสุดวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2586)

คริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี. รีเทล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 (วันจัดตั้งกองคริสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

1.4 โครงการศูนย์การค้าอมรินทร์ รามอินทรา

ที่ตั้ง	เลขที่ 1 และ 1/1 ถนนสวนสยาม แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร 10230
เจ้าของกรรมสิทธิ์	ที่ดินและอาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท เอ เอ็ม อาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
เนื้อที่ที่ดินรวม	5 ไร่ 3 งาน 25.40 ตารางวา
พื้นที่รวม (Gross floor area)	10,331 ตารางเมตร
พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net leasable area)	5,092 ตารางเมตร
ลักษณะการลงทุน	1. สิทธิการเช่าที่ดิน 2. สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง 3. กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ
ระยะเวลาการลงทุน	30 ปี (สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2592)

1.5 โครงการศูนย์การค้าแอมพาร์ค จุฬา

ที่ตั้ง	เลขที่ 353 ถนนเจริญเมือง แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
เจ้าของกรรมสิทธิ์	ที่ดินและอาคารมีผู้ทรงสิทธิการเช่าคือ บริษัท แกรนด์ ยูนิแลนด์ จำกัด เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์ และงานระบบ เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท แกรนด์ ยูนิแลนด์ จำกัด
เนื้อที่ที่ดินรวม	4 ไร่ 22.00 ตารางวา
พื้นที่รวม (Gross floor area)	14,165 ตารางเมตร
พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net leasable area)	6,601 ตารางเมตร
ลักษณะการลงทุน	1. สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน 2. สิทธิการเช่าช่วงอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน) 3. สิทธิการเช่าช่วงเครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ (บางส่วน)
ระยะเวลาการลงทุน	14 ปี 8 เดือน 4 วัน (สิ้นสุดวันที่ 6 สิงหาคม 2577)

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี. รีเทล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

1.6 โครงการศูนย์การค้าเพลินนารี มอลล์ วัชรพล

ที่ตั้ง	เลขที่ 242 244 และ 246 ถนนวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร 10220
เจ้าของกรรมสิทธิ์	ที่ดินมีผู้ทรงสิทธิการเช่าคือ บริษัท เพลินนารี มอลล์ จำกัด อาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท เพลินนารี มอลล์ จำกัด
เนื้อที่ที่ดินรวม	18 ไร่ 3 งาน 58.00 ตารางวา
พื้นที่รวม (Gross floor area)	25,527 ตารางเมตร
พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net leasable area)	11,353 ตารางเมตร
ลักษณะการลงทุน	1. สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน 2. สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน) 3. กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ
ระยะเวลาการลงทุน	30 ปี (สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2592)

1.7 โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส รามคำแหง (เวสต์)

ที่ตั้ง	เลขที่ 86 ถนนรามคำแหง แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร 10240
เจ้าของกรรมสิทธิ์	อาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท เพียวส์สมากร ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
พื้นที่รวม (Gross floor area)	22,050 ตารางเมตร
พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net leasable area)	10,340 ตารางเมตร
ลักษณะการลงทุน	1. สิทธิการใช้ที่ดิน พื้นที่ส่วนกลาง และทางเข้าออก 2. สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน) 3. กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ
ระยะเวลาการลงทุน	30 ปี (สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2592)

คริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี. รีเทล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 (วันจัดตั้งกองคริสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

1.8 โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส รังสิต

ที่ตั้ง	เลขที่ 819/1-3 ถนนรังสิต-นครนายก ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี ปทุมธานี 12130
เจ้าของกรรมสิทธิ์	ที่ดินมีผู้ทรงสิทธิการเช่าคือ บริษัท เพียวสัสมากร ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด อาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท เพียวสัสมากร ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
เนื้อที่ที่ดินรวม	5 ไร่ 3 งาน 48.70 ตารางวา
พื้นที่รวม (Gross floor area)	5,112 ตารางเมตร
พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net leasable area)	3,413 ตารางเมตร
ลักษณะการลงทุน	1. สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน (บางส่วน) 2. สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง 3. กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ
ระยะเวลาการลงทุน	30 ปี (สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2592)

1.9 โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส ราชพฤกษ์

ที่ตั้ง	เลขที่ 62/26-32 ถนนราชพฤกษ์ ตำบลอ้อมเกร็ด อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120
เจ้าของกรรมสิทธิ์	ที่ดินมีผู้ทรงสิทธิการเช่าคือ บริษัท เพียวสัสมากร ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด อาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท เพียวสัสมากร ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
เนื้อที่ที่ดินรวม	10 ไร่ 7.20 ตารางวา
พื้นที่รวม (Gross floor area)	7,037 ตารางเมตร
พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net leasable area)	4,585 ตารางเมตร
ลักษณะการลงทุน	1. สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน 2. สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง 3. กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ
ระยะเวลาการลงทุน	30 ปี (สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2592)

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี. รีเทล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

1.10 โครงการศูนย์การค้าเดอะ ชื่น ทาวน์ อิน ทาวน์

ที่ตั้ง	เลขที่ 1323 ซอยลาดพร้าว 94 (ปัญจมิตร) แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310
เจ้าของกรรมสิทธิ์	ที่ดินมีผู้ทรงสิทธิการเช่าคือ บริษัท ฟาบริคาลทรี จำกัด อาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ฟาบริคาลทรี จำกัด
เนื้อที่ที่ดินรวม	8 ไร่ 3 งาน 33.63 ตารางวา
พื้นที่รวม (Gross floor area)	10,797 ตารางเมตร
พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net leasable area)	6,931 ตารางเมตร
ลักษณะการลงทุน	1. สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน (บางส่วน) 2. สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง 3. กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ
ระยะเวลาการลงทุน	25 ปี 1 เดือน 29 วัน (สิ้นสุดวันที่ 31 มกราคม 2588)

เมื่อวันที่ 11 ธันวาคม 2562 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 12 ธันวาคม 2562 เป็นต้นไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัท เบญจกิจพัฒนา จำกัด เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 15.59

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

(ก) เกณฑ์การถือปฏิบัติ

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

กรรสด์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี. รีเทล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 (วันจัดตั้งกรรสด์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

มาตรฐานการรายงานทางการเงินหลายฉบับได้มีการออกและปรับปรุงใหม่ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 โดยกรรสด์ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินทุกฉบับมาถือปฏิบัติ

ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและกรรสด์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ 5) ลงวันที่ 27 มกราคม 2563 กองทุนรวมและกรรสด์ดังกล่าวต้องจัดทำและเปิดเผยข้อมูลงบการเงินสำหรับรอบปี 2563 ตามแนวปฏิบัติทางบัญชีตามที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.)

ขณะนี้กรรสด์อยู่ระหว่างการพิจารณาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่องบการเงินในงวดแรกที่ถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชีดังกล่าวข้างต้น

(ข) สกูลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกูลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกรรสด์ ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้แสดงเป็นหลักพันบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

(ค) การใช้วิจารณญาณและการประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้จัดการกรรสด์ต้องใช้วิจารณญาณ การประมาณการและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายการบัญชีของกรรสด์ ทั้งนี้ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้

ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

ข้อสมมติและความไม่แน่นอนของการประมาณการ

ข้อมูลเกี่ยวกับข้อสมมติและความไม่แน่นอนของการประมาณการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งมีความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญที่จะส่งผลให้ต้องมีการปรับปรุงที่มีสาระสำคัญในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินในปีบัญชีถัดไปได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 6 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี. รีเทล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

3 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น หมายความว่า กำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วย การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ และการหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
- (3) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์และจะแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร
- (4) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในช่วงถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี. รีกา

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

4 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

(ก) การวัดมูลค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย รายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้อสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มาโดยใช้ราคาทุนจากการซื้อสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไป โดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าสินทรัพย์และผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปี นับตั้งแต่วันที่ที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งสุดท้าย และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับตั้งแต่วันที่ที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งสุดท้าย

ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าสินทรัพย์รายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกัน 2 ครั้ง

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

เงินลงทุนในเงินฝากสถาบันการเงิน

เงินลงทุนในเงินฝากสถาบันการเงินแสดงตามมูลค่ายุติธรรม

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี. รีเทล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(ข) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในงบกระแสเงินสดประกอบด้วยยอดเงินสด และยอดเงินฝากสถาบันการเงิน

(ค) ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ ซึ่งประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกค้า หนี้สูญจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อเกิดขึ้น

รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงาน แสดงไว้เป็น “รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน” ภายใต้บัญชี “ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

(ง) รายได้ค้างรับ

รายได้ค้างรับคือ รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ได้ออกใบแจ้งหนี้เรียกเก็บจากลูกค้าแสดงในราคาทุนบวกกำไรที่รับรู้จนถึงวันที่รายงานที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการให้เช่าและบริการ

(จ) ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามที่จ่ายจริง ได้แก่ ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี

(ฉ) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นแสดงในราคาทุน

(ช) รายได้รับล่วงหน้า

รายได้รับล่วงหน้าหมายถึง จำนวนตามใบแจ้งหนี้ที่เรียกเก็บจากลูกค้าในส่วนที่เกินกว่ารายได้ที่รับรู้ และจำนวนเงินที่รับล่วงหน้าสำหรับงานของลูกค้าในส่วนที่กองทรัสต์ยังไม่ได้เริ่มให้บริการตามเงื่อนไขในสัญญา ซึ่งได้แสดงไว้ในราคาทุน

รหัสสำหรับการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี. รีเทล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(ข) ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้เมื่อกองทรัสต์มีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันจากการอนุมานที่เกิดขึ้นในปัจจุบันอันเป็นผลมาจากเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นในอดีตซึ่งสามารถประมาณจำนวนเงินภาระผูกพันได้อย่างน่าเชื่อถือและมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระผูกพันดังกล่าว ประมาณการหนี้สินประมาณโดยวิธีการประมาณการที่ดีที่สุด

(ค) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยบันทึกเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเกิดหนี้สิน ภายหลังจากการบันทึกหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจะบันทึกต่อมาโดยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย ผลต่างระหว่างยอดหนี้เริ่มแรกและยอดหนี้เมื่อครบกำหนดไถ่ถอนจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุการกู้ยืมโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

(ง) การวัดมูลค่ายุติธรรม

กองทรัสต์กำหนดกรอบแนวคิดของการควบคุมเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรม กรอบแนวคิดนี้รวมถึงกลุ่มผู้ประเมินมูลค่าซึ่งมีความรับผิดชอบโดยรวมต่อการวัดมูลค่ายุติธรรมที่มีนัยสำคัญ รวมถึงการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 และรายงานโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์

กลุ่มผู้ประเมินมูลค่ามีการทบทวนข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ และปรับปรุงการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญอย่างสม่ำเสมอหากมีการใช้ข้อมูลจากบุคคลที่สามเพื่อวัดมูลค่ายุติธรรม เช่น ราคาจากนายหน้า หรือการตั้งราคา กลุ่มผู้ประเมินได้ประเมินหลักฐานที่ได้มาจากบุคคลที่สามที่สนับสนุนข้อสรุปเกี่ยวกับการวัดมูลค่ารวมถึงการจัดลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมว่าเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินอย่างเหมาะสม

ประเด็นปัญหาของการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญจะถูกรายงานต่อผู้จัดการกองทรัสต์

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กองทรัสต์ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หากข้อมูลที่น่ามาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินถูกจัดประเภทลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่แตกต่างกัน การวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวมจะถูกจัดประเภทในภาพรวมในระดับเดียวกันตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมของข้อมูลที่อยู่ในระดับต่ำสุดที่มีนัยสำคัญสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวม

กองทรัสต์รับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

(ง) รายได้

รายได้ที่รับรู้ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ค่าเช่าจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญา และรายได้จากการให้บริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่งเมื่อมีการให้บริการแก่ลูกค้าแล้วตามอัตราที่ระบุในสัญญา รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้เป็น “ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่น

ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นบันทึกในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

(ฉ) ต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกันบันทึกในงบกำไรขาดทุนตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น

(ช) ค่าใช้จ่าย

สัญญาเช่าดำเนินงาน

รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ค่าใช้จ่ายอื่น

ค่าใช้จ่ายอื่นบันทึกในงบกำไรขาดทุนในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น

(ค) ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคลตามมาตรา 39 แห่งประมวลรัษฎากร

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี. รีเทล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(ค) การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์บันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

(ณ) บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกองทรัสต์ หรือบุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกองทรัสต์ หรือกองทรัสต์มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น

5 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ที่มีกับบุคคลหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท เค.อี.รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	รับค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์
		เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด	ไทย	เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	ไทย	เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์	รับค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์จากกองทรัสต์
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นบริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุดของ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด	รับฝากเงินให้กู้ยืมเงินแก่กองทรัสต์ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นบริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุดของ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	รับฝากเงินทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท เบญจกิจพัฒนา จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 15.59 ของหน่วยทรัสต์ที่ออก และชำระแล้ว	ทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่ดิน อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง (หมายเหตุ 6) ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เค.อี.รีเทล จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่ดิน อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง (หมายเหตุ 6) ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เค.อี.เอช จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เกียรติสหมิตร จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่ดิน อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง (หมายเหตุ 6) ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ลักซ์เซอรี แอท ลิฟวิง จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เดอะคริสตัล ราชพฤกษ์ รีเทล จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทในเครือของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สัญญา เช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (หมายเหตุ 6) ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภทอธิบายได้ดังต่อไปนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ราคาลดลงโดยขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ รูปแบบของการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทของการเช่า
ดอกเบี้ยรับ/ดอกเบี้ยจ่าย	อัตราดอกเบี้ยตามที่สถาบันการเงินประกาศ
รายได้อื่น	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ต้นทุนการเช่าและบริการ	ราคาลดลง

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บิวท์โฮม เค.อี. รีเทล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

รายการ

นโยบายการกำหนดราคา

ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	ราคาตลาด
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน

รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 สรุปได้ดังนี้

สำหรับรอบระยะเวลา
ตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562
ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562
(พันบาท)

รายได้

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

บริษัท เค.อี.รีเทล จำกัด	23,337
บริษัท เดอะคริสตัล ราชพฤกษ์ รีเทล จำกัด	14,618
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	3,492
รวม	41,447

ดอกเบี้ยรับ

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	565
--------------------------------	-----

รายได้อื่น

กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	1,927
----------------------------	-------

ค่าใช้จ่าย

ต้นทุนการเช่าและบริการ

บริษัท เค.อี.รีเทล จำกัด	14,333
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	5,245
รวม	19,578

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

สำหรับรอบระยะเวลา
ตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562
ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562
(พันบาท)

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

บริษัท เค.อี.รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด	2,790
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด	1,674
รวม	4,464

ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	1,116
---	-------

ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท เค.อี.รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด	9,471
--------------------------------------	-------

ต้นทุนทางการเงิน

ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	8,431
-----------------------------	-------

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

31 ธันวาคม 2562
(พันบาท)

เงินฝากสถาบันการเงิน

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	710,569
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	27,780
รวม	738,349

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	
บริษัท เค.อี.รีเทล จำกัด	8,490
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	1,570
รวม	10,060

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี. รีเทล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

31 ธันวาคม 2562

(พันบาท)

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการค้างรับ

บริษัท เค.อี.รีเทล จำกัด	24,242
บริษัท เดอะคริสตัล ราชพฤกษ์ รีเทล จำกัด	14,618
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	1,883
รวม	40,743

ดอกเบี้ยค้างรับ

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	44
--------------------------------	----

ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า

บริษัท เค.อี.รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด	1,284
--------------------------------------	-------

เจ้าหนี้การค้า

บริษัท เบญจกิจพัฒนา จำกัด	5,790
บริษัท เกียรติสหมิตร จำกัด	4,882
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	15
รวม	10,687

เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย

บริษัท เค.อี.รีเทล จำกัด	19,805
บริษัท เค.อี.รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด	13,236
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	8,073
รวม	41,114

เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ

กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	3,332
----------------------------	-------

เงินกู้ยืมระยะยาว

ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	2,758,643
-----------------------------	-----------

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

6 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ส่วนที่รับโอนเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ได้รับโอนเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยเป็นไปตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการลงวันที่ 2 ธันวาคม 2562

เงินลงทุนที่รับโอนดังกล่าวมีจำนวนเงินรวม 3,901.0 ล้านบาท ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

- 1) โครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ ซึ่งมีสัญญาเช่าคงเหลือ ระยะเวลา 23 ปี 6 เดือน 22 วัน (สิ้นสุดวันที่ 23 มิถุนายน 2586) เป็นจำนวนเงิน 2,353.0 ล้านบาท
- 2) โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ซึ่งมีสัญญาเช่าคงเหลือ ระยะเวลา 23 ปี 6 เดือน 22 วัน (สิ้นสุดวันที่ 23 มิถุนายน 2586) เป็นจำนวนเงิน 1,548.0 ล้านบาท

การลงทุนเพิ่มเติมในเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 1

ในระหว่างวันที่ 3 ถึง 6 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติม ประกอบด้วย

- 1) โครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ ประกอบด้วย การขยายระยะเวลาสิทธิการเช่าเพิ่มเติม ระยะเวลา 6 ปี 5 เดือน 8 วัน (สิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) และการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ระยะเวลา 30 ปี (สิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592)

เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง (“สินทรัพย์ที่เช่า”) กับบริษัท เบญจกิจพัฒนา จำกัด รวมถึงซื้อกรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ (ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 1) กับบริษัท เบญจกิจพัฒนา จำกัด และบริษัท เค.อี.รีเทล จำกัด โดยกองทรัสต์ได้จ่ายชำระเงินเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 1,269.6 ล้านบาท แบ่งเป็นสำหรับสินทรัพย์ที่เช่าจำนวนเงิน 1,257.0 ล้านบาท และซื้อกรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ จำนวนเงิน 12.6 ล้านบาท

กองทรัสต์ได้เข้าจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับกรมที่ดินแล้ว เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2562

คริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี. รีเทล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 (วันจัดตั้งกองคริสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

- 2) โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ประกอบด้วย การขยายระยะเวลาสิทธิการเช่าเพิ่มเติม ระยะเวลา 6 ปี 5 เดือน 8 วัน (สิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592) และการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ระยะเวลา 30 ปี (สิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592)

เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2562 กองคริสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง (“สินทรัพย์ที่เช่า”) กับบริษัท เกียรติสหมิตร จำกัด รวมถึงซื้อกรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ (ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 1) กับบริษัท เกียรติสหมิตร จำกัด และบริษัท เค.อี.รีเทล จำกัด โดยกองคริสต์ได้จ่ายชำระเงินเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 1,337.6 ล้านบาท แบ่งเป็นสำหรับสินทรัพย์ที่เช่าจำนวนเงิน 1,120.0 ล้านบาท และซื้อกรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ จำนวนเงิน 217.6 ล้านบาท

กองคริสต์ได้เข้าจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับกรมที่ดินแล้ว เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2562

- 3) โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์) ระยะเวลา 23 ปี 2 เดือน 8 วัน (สิ้นสุดวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2586)

เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2562 กองคริสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน และสัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (“สินทรัพย์ที่เช่า”) กับบริษัท เดอะคริสตัล ราชพฤกษ์ รีเทล จำกัด และ บริษัท เอสบี ดีไซน์ดิสเคอร์ จำกัด รวมถึงซื้อกรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ (ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 1) กับบริษัท เดอะคริสตัล ราชพฤกษ์ รีเทล จำกัด โดยกองคริสต์ได้จ่ายชำระเงินเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 1,704.3 ล้านบาท แบ่งเป็นสำหรับสินทรัพย์ที่เช่าจำนวนเงิน 1,535.0 ล้านบาท และซื้อกรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ จำนวนเงิน 169.3 ล้านบาท

กองคริสต์ได้เข้าจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับกรมที่ดินแล้ว เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2562

นอกจากนี้ กองคริสต์ยังมีภาระผูกพันสำหรับการจ่ายค่าเช่าที่ดินตามระบุในสัญญาเช่า เป็นระยะเวลา 1 ปี มีกำหนดชำระเป็นรายเดือน โดยมีรายละเอียดดังนี้

31 ธันวาคม 2562

(พันบาท)

ภาระผูกพันขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้

นางสรญา ขวาลดิฐ

ภายในหนึ่งปี

3,888

รวม

3,888

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

4) โครงการศูนย์การค้าอมรินทร์ งามอินทรา ระยะเวลาดำเนินการ 30 ปี (สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2592)

เมื่อวันที่ 4 และ 6 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง (“สินทรัพย์ที่เช่า”) รวมถึงซื้อกรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ (ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 1) กับบริษัท เอ เอ็ม อาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด โดยกองทรัสต์ได้จ่ายชำระเงินเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 319.9 ล้านบาท แบ่งเป็นสำหรับสินทรัพย์ที่เช่าจำนวนเงิน 316.9 ล้านบาท และซื้อกรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ จำนวนเงิน 3.0 ล้านบาท

กองทรัสต์ได้เข้าจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับกรมที่ดินแล้ว เมื่อวันที่ 4 และ 6 ธันวาคม 2562

5) โครงการศูนย์การค้าแอมพาร์ก จุฬา ระยะเวลาดำเนินการ 14 ปี 8 เดือน 4 วัน (สิ้นสุดวันที่ 6 สิงหาคม 2577)

เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง (“สินทรัพย์ที่เช่า”) และเช่าช่วงเครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ (ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 1) กับบริษัท แกรนด์ ยูนิแลนด์ จำกัด โดยกองทรัสต์ได้จ่ายชำระเงินเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 308.6 ล้านบาท แบ่งเป็นสำหรับสินทรัพย์ที่เช่าจำนวนเงิน 267.6 ล้านบาท และเช่าช่วงในเครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ จำนวนเงิน 41.0 ล้านบาท

กองทรัสต์ได้เข้าจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับกรมที่ดินแล้ว เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2562

นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังมีภาระผูกพันสำหรับการจ่ายค่าเช่าที่ดินตามระบุในสัญญาเช่า เป็นระยะเวลา 15 ปี มีกำหนดชำระเป็นรายปี โดยมีรายละเอียดดังนี้

31 ธันวาคม 2562

(พันบาท)

ภาระผูกพันขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้

บริษัท แกรนด์ ยูนิแลนด์ จำกัด

ภายในหนึ่งปี	5,016
--------------	-------

หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	20,064
-------------------------------	--------

หลังจากห้าปี	48,123
--------------	--------

รวม	73,203
-----	--------

ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี. รีกา

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 (วันจัดตั้งกองทริสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

6) โครงการศูนย์การค้าพินนารี มอลล์ วัชรพล ระยะเวลา 30 ปี (สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2592)

เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2562 กองทริสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน และสัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (“สินทรัพย์ที่เช่า”) รวมถึงซื้อกรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ (ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 1) กับบริษัท เพลินนารี มอลล์ จำกัด โดยกองทริสต์ได้จ่ายชำระเงินเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 700.0 ล้านบาท แบ่งเป็นสำหรับสินทรัพย์ที่เช่าจำนวนเงิน 699.0 ล้านบาท และซื้อกรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ จำนวนเงิน 1.0 ล้านบาท

กองทริสต์ได้เข้าจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับกรมที่ดินแล้ว เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2562

นอกจากนี้ กองทริสต์ยังมีภาระผูกพันสำหรับการจ่ายค่าเช่าที่ดินตามระบุในสัญญาเช่า เป็นระยะเวลา 30 ปี มีกำหนดชำระเป็นรายไตรมาส โดยมีรายละเอียดดังนี้

31 ธันวาคม 2562

(พันบาท)

ภาระผูกพันขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้

บริษัท เพลินนารี มอลล์ จำกัด

ภายในหนึ่งปี	13,470
หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	53,880
หลังจากห้าปี	335,628
รวม	402,978

7) โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส รามคำแหง (เวสต์) ระยะเวลา 30 ปี (สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2592)

เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2562 กองทริสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (“สินทรัพย์ที่เช่า”) รวมถึงซื้อกรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ (ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 1) กับบริษัท เพียวสุมมาร คีเวลลอปเม้นท์ จำกัด โดยกองทริสต์ได้จ่ายชำระเงินเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 543.6 ล้านบาท แบ่งเป็นสำหรับสินทรัพย์ที่เช่าจำนวนเงิน 502.5 ล้านบาท และซื้อกรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ จำนวนเงิน 41.1 ล้านบาท

กองทริสต์ได้เข้าจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับกรมที่ดินแล้ว เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2562

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

8) โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส รัชสิด ระยะเวลา 30 ปี (สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2592)

เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน และสัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (“สินทรัพย์ที่เช่า”) รวมถึงซื้อกรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ (ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 1) กับบริษัท เพียวสัสมากร ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด โดยกองทรัสต์ได้จ่ายชำระเงินเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 229.8 ล้านบาท แบ่งเป็นสำหรับสินทรัพย์ที่เช่าจำนวนเงิน 223.8 ล้านบาท และซื้อกรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ จำนวนเงิน 6.0 ล้านบาท

กองทรัสต์ได้เข้าจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับกรมที่ดินแล้ว เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2562

9) โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส ราชพฤกษ์ ระยะเวลา 30 ปี (สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2592)

เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน และสัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (“สินทรัพย์ที่เช่า”) รวมถึงซื้อกรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ (ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 1) กับบริษัท เพียวสัสมากร ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด โดยกองทรัสต์ได้จ่ายชำระเงินเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 329.1 ล้านบาท แบ่งเป็นสำหรับสินทรัพย์ที่เช่าจำนวนเงิน 302.4 ล้านบาท และซื้อกรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ จำนวนเงิน 26.7 ล้านบาท

กองทรัสต์ได้เข้าจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับกรมที่ดินแล้ว เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2562

10) โครงการศูนย์การค้าเดอะ ชิน ทาวน์ อิน ทาวน์ ระยะเวลา 25 ปี 1 เดือน 29 วัน (สิ้นสุดวันที่ 31 มกราคม 2588)

เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน และสัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (“สินทรัพย์ที่เช่า”) รวมถึงซื้อกรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ (ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 1) กับบริษัท ฟ้านันดัลทรี จำกัด โดยกองทรัสต์ได้จ่ายชำระเงินเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 524.7 ล้านบาท แบ่งเป็นสำหรับสินทรัพย์ที่เช่าจำนวนเงิน 516.4 ล้านบาท และซื้อกรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่ง อุปกรณ์และงานระบบ จำนวนเงิน 8.3 ล้านบาท

กองทรัสต์ได้เข้าจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับกรมที่ดินแล้ว เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2562

นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังมีภาระผูกพันสำหรับการจ่ายค่าเช่าที่ดินตามระบุในสัญญาเช่า เป็นระยะเวลาประมาณ 25 ปี มีกำหนดชำระเป็นรายเดือน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพยบวหลวง เค.อ. รินา

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

31 ธันวาคม 2562

(พันบาท)

ภาระผูกพันขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้
บริษัท ฟ้านันดาทรัสต์ จำกัด

ภายในหนึ่งปี	10,390
หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	48,292
หลังจากห้าปี	374,697
รวม	433,379

ในระหว่างปี 2562 กองทรัสต์ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต ซึ่งข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย พื้นที่เช่าสุทธิ อัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย อัตราการปรับเพิ่มค่าเช่า ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาผู้เช่ารายย่อย อัตราการครอบครองพื้นที่เฉลี่ย รายได้อื่นๆจากการบริการ ค่าใช้จ่ายในการบริหารกิจการ และอัตราคิดลด

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพยสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

(พันบาท)

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย - ราคาทุน

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย ณ วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562	-
บวก รับโอนเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพยจากการแปลงสภาพ	3,901,000
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย	
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย	2,954
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย	7,267,190
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	11,171,144

7 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

31 ธันวาคม 2562

(พันบาท)

เงินฝากสถาบันการเงิน	738,349
รวม	738,349

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีเงินฝากสถาบันการเงิน ดังนี้

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	(พันบาท)
เงินฝากออมทรัพย์		
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	0.38	710,569
เงินฝากกระแสรายวัน		
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	-	27,780
รวม		738,349

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดทั้งหมดของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นสกุลเงินบาท

8 ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

การวิเคราะห์อายุของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ มีดังนี้

	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2562 (พันบาท)
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		
ภายในกำหนดระยะเวลาการรับชำระหนี้		8,949
เกินกำหนดระยะเวลาการรับชำระหนี้		
น้อยกว่า 3 เดือน		1,111
	5	10,060
บุคคลหรือกิจการอื่นๆ		
ภายในกำหนดระยะเวลาการรับชำระหนี้		18,918
เกินกำหนดระยะเวลาการรับชำระหนี้		
น้อยกว่า 3 เดือน		23,277
3 - 6 เดือน		1,410
มากกว่า 6 เดือน		188
		43,793
รวม		53,853
รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน		1,114
รวมทั้งสิ้น		54,967

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี. รีเทล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าเช่าและบริการของกองทรัสต์มีระยะเวลา 30 วัน

9 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีและทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี

รายการเคลื่อนไหวของค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

	(พันบาท)
ณ วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562	-
เพิ่มขึ้น	104,951
ตัดจำหน่าย	(1,493)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	<u>103,458</u>

10 เงินกู้ยืมระยะยาว

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

	(พันบาท)
ณ วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562	-
เพิ่มขึ้น	2,764,000
หัก ต้นทุนการทำรายการเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(5,528)
บวก การตัดจำหน่ายต้นทุนทางการเงินตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	171
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	<u>2,758,643</u>

เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ได้กู้ยืมเงินจากธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“ธนาคาร”) จำนวน 2,764.0 ล้านบาท มีกำหนดชำระคืนเงินต้นตามอายุของสัญญา เป็นระยะเวลา 10 ปี โดยจะชำระเงินต้นเป็นงวดรวม 24 งวด เงินงวดแรกจะชำระในวันสุดท้ายของเดือนที่ 51 นับจากเดือนที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก และงวดต่อไป เมื่อครบกำหนดระยะเวลาทุกๆ 3 เดือน ผู้กู้ตกลงชำระคืนหนี้ตามสัญญานี้ทั้งหมดภายในกำหนดเวลา 120 เดือน นับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรกและชำระดอกเบี้ยเมื่อครบกำหนดระยะเวลาทุกๆ 3 เดือน โดยเงินกู้ยืมระยะยาวมีอัตราดอกเบี้ยดังนี้

คริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

- 1) อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.85 ต่อปี นับจากวันเบิกเงินกู้ครั้งแรก จนถึงวันที่ 2 ธันวาคม 2564
- 2) อัตรา MLR - 2.15 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2564 ถึงวันที่ 2 ธันวาคม 2567
- 3) อัตรา MLR - 2 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2567 เป็นต้นไป จนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น

หลักประกันการกู้ยืม มีดังนี้

- 1) สิทธิการเช่าในโครงการซีดีซี คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ และโครงการเดอะ คริสตัล เอกมัย รามอินทรา จดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจเป็นประกัน และ
- 2) สิทธิเรียกร้องที่จะได้รับชำระหนี้จากลูกหนี้แห่งสิทธิในทรัพย์สินที่จะลงทุนครั้งที่ 1 จดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจเป็นประกัน

นอกจากนี้ กองทรัสต์ต้องจัดให้มีประกันภัยประเภทคุ้มครองความเสี่ยงภัยทุกชนิด และประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนครั้งที่ 1 โดยระบุให้ธนาคารและกองทรัสต์เป็นผู้รับประโยชน์

ภายใต้สัญญาเงินกู้ กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น 1) การดำรงสัดส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) ไม่เกิน 1.5 เท่า 2) การดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกิน 5.5 เท่า 3) การดำรงสัดส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (Loan to Total Assets Ratio) ไม่เกินร้อยละ 50 4) ค่าเงินการให้ เค.อี.กรุ๊ป ดำรงสัดส่วนการถือหุ้นทรัสต์ในผู้กู้ทั้งทางตรง และ/หรือ ทางอ้อมรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ทั้งหมดสำหรับการเข้าลงทุนในครั้งแรก เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 1,641.0 ล้านบาท

11 ส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์

เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 บริษัท เค.อี.รีเทล แมเนจเม้นต์ จำกัด และบริษัทหลักทรัสต์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ได้จัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล โดยกองทรัสต์มีทุนจดทะเบียนเป็นจำนวนเงิน 8,898.0 ล้านบาท ประกอบด้วยหน่วยทรัสต์จำนวน 874.1 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10.1796 บาท โดยแบ่งเป็นหน่วยทรัสต์เพื่อการสับเปลี่ยนในการแลกเปลี่ยนสินทรัพย์และภาระผูกพันของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จำนวน 390.0 ล้านหน่วย ในราคาหน่วยละ 10.0850 รวมเป็นเงิน 3,933.16 ล้านบาท และส่วนที่ออกและเสนอขายเพื่อการลงทุนในสินทรัพย์ของกองทรัสต์จำนวน 484.1 ล้านหน่วย ในราคาหน่วยละ 9.6000 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 4,647.4 ล้านบาท ทั้งนี้กองทรัสต์ได้รับรู้ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์เป็นจำนวนเงิน 317.5 ล้านบาท กองทรัสต์ได้เรียกชำระเงินทุนดังกล่าวทั้งจำนวน และได้แจ้งการเรียกชำระเงินทุนดังกล่าวกับสำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี. รีเทล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	มูลค่า ต่อหน่วย (บาท)	31 ธันวาคม 2562 จำนวนหน่วย (พันหน่วย/พันบาท)	จำนวนเงิน
ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับ			
จากผู้ถือหุ้นทรัสต์	10.1796	874,100	8,897,988
หน่วยทรัสต์ต้นงวด	-	-	-
หน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้ว	10.1796	484,100	4,927,944
หน่วยทรัสต์ที่ออกเพื่อแลกกับสินทรัพย์			
หนี้สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	10.1796	390,000	3,970,044
หน่วยทรัสต์สิ้นงวด	10.1796	874,100	8,897,988

รายการเคลื่อนไหวของกำไรระหว่างงวด สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

	(พันบาท)
ณ วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)	-
บวก การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	
ระหว่างงวด	54,300
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	54,300

12 ค่าใช้จ่าย

(ก) ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

(1) ค่าธรรมเนียมการจัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) แต่ไม่น้อยกว่า 25 ล้านบาท ต่อปี โดยมีอัตราการเพิ่มร้อยละ 3.00 ต่อปี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี. รีเทล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(2) ค่าธรรมเนียมพิเศษจากอัตราผลตอบแทนที่สูงกว่าอัตราอ้างอิง

ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษจากอัตราผลตอบแทนที่สูงกว่าอัตราอ้างอิงเป็นรายปีในอัตราร้อยละ 30.00 ของส่วนต่างระหว่าง อัตรากำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วสำหรับการคำนวณค่าธรรมเนียมพิเศษ และอัตราผลตอบแทนอ้างอิง (ในกรณีที่ส่วนต่างระหว่างอัตรากำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วสำหรับการคำนวณค่าธรรมเนียมพิเศษในรอบปีบัญชีนั้นต่ำกว่าอัตราผลตอบแทนอ้างอิงจะไม่มีกรคิดค่าธรรมเนียมนี้) ค่าธรรมเนียมพิเศษจากอัตราผลตอบแทนที่สูงกว่าอัตราอ้างอิงนี้ จะมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 เป็นต้นไป

(ข) ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมเป็นรายปีในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวม (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ หรือค่าธรรมเนียมตราสารอื่นใดที่กองทรัสต์สามารถเข้าลงทุนและได้พิจารณาเข้าลงทุน เนื่องจากการรับหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ออกตราสารดังกล่าวโดยทรัสต์ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) แต่ไม่น้อยกว่า 12 ล้านบาท ต่อปี

(ค) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนคำนวณเป็นรายเดือนตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์กำหนด

(ง) ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนภายใต้สัญญาการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

(1) ค่าธรรมเนียมอัตราพื้นฐาน

ไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้จากการดำเนินงานสำหรับแต่ละโครงการ

(2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ

ไม่เกินร้อยละ 10 ของกำไรขั้นต้นจากอสังหาริมทรัพย์หลังปรับปรุงสำหรับแต่ละโครงการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี. รีเทล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(3) ค่าธรรมเนียมการบริการการทำสัญญา

ไม่เกิน 3 เดือนของรายได้ค่าเช่าพื้นที่ และ/หรือค่าบริการพื้นที่ สำหรับการเช่าทำสัญญาใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเดิมเพื่อการเช่าหรือการให้บริการพื้นที่ รวมถึงการนำทรัพย์สินของกองทรัสต์จัดหาประโยชน์สำหรับกำหนดระยะเวลาตามสัญญา 3 ปี และแปรผันตามระยะเวลาของสัญญา

13 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้ซื้อเงินลงทุนในระหว่างรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากสถาบันการเงิน เป็นจำนวนเงินรวม 11,171.1 ล้านบาท โดยอัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวดคิดเป็นอัตราร้อยละ 150.24

14 ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้

การดำเนินงานหลักของกองทรัสต์มาจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากธุรกิจหลักประเภทลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยที่กองทรัสต์มีส่วนงานทางภูมิศาสตร์เพียงส่วนงานเดียวเนื่องจากกองทรัสต์ดำเนินธุรกิจเฉพาะในประเทศไทยเท่านั้น

การจำแนกรายได้ จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้ในงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า มีดังนี้

สำหรับรอบระยะเวลา
ตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562
ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562
(พันบาท)

ประเภทของรายได้

รายได้ค่าบริการ	62,458
รายได้จากภายนอก	62,458
รายได้รวม	117,916

จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้

ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง	62,458
รวม	62,458

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี. รีเทล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

15 เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจตามปกติจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย และจากการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญาของคู่สัญญา กองทรัสต์ไม่มีการถือหรือออกตราสารอนุพันธ์เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

การจัดการความเสี่ยงเป็นส่วนที่สำคัญของธุรกิจของกองทรัสต์ กองทรัสต์มีระบบในการควบคุมให้มีความสมดุลของระดับความเสี่ยงให้เป็นที่ยอมรับได้ โดยพิจารณาระหว่างต้นทุนที่เกิดจากความเสี่ยงและต้นทุนของการจัดการความเสี่ยง ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการควบคุมกระบวนการจัดการความเสี่ยงของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่องเพื่อให้มั่นใจว่ามีความสมดุลระหว่างความเสี่ยงและการควบคุมความเสี่ยง

การบริหารจัดการทุน

นโยบายของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ คือการรักษาระดับเงินทุนให้มั่นคงเพื่อรักษานักลงทุน เจ้าหนี้และความเชื่อมั่นของตลาดและก่อให้เกิดการพัฒนาของธุรกิจในอนาคต คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการกำกับดูแลผลตอบแทนจากการลงทุน รวมถึงกำกับดูแลระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินกู้ยืมระยะยาว ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด

ความเสี่ยงด้านสินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านสินเชื่อ คือความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กองทรัสต์ตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด

กองทรัสต์ไม่มีการกระโดดของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ เนื่องจากกองทรัสต์มีลูกค้าจำนวนมากและอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทรัสต์มีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทรัสต์ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้

กรรณบัตรเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี. รีเทล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ความเสี่ยงจากสภาพคล่อง

กองทรัสต์มีการควบคุมความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดให้เพียงพอต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ และเพื่อให้ผลกระทบจากความผันผวนของกระแสเงินสดลดลง

มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม

ตารางดังต่อไปนี้แสดงมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน รวมถึงลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมสำหรับเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม แต่ไม่รวมถึงการแสดงผลมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม หากมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมอย่างสมเหตุสมผล

	มูลค่า ตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม			
		ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
		(ล้านบาท)			
31 ธันวาคม 2562					
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย					
มูลค่ายุติธรรม					
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	11,171	-	-	11,171	11,171
เงินลงทุนในเงินฝากสถาบันการเงิน	40	-	40	-	40

เทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ

เทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่าของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 6

16 ภาระผูกพัน

กองทรัสต์มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าเช่าที่ดิน ค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่างๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 6 และ 12

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บัวหลวง เค.อี. รีเทล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

17 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลาที่รายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เค.อี.รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บัวหลวง เค.อี. รีเทล เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563 ได้มีมติอนุมัติการจัดสรรผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นประโยชน์ตอบแทนในอัตราหน่วยละ 0.0600 บาท เป็นจำนวนเงิน 52.4 ล้านบาท โดยมีกำหนดจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเดือนมีนาคม 2563



KE REIT
MANAGEMENT



ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

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

ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เค.อี.ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด

เลขที่ 888 ถนนประดิษฐ์บุญธรรม แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร 10240
โทรศัพท์ 0-2101-5999

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า อาคาร 1 ชั้น 7-8 เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
โทรศัพท์ 0-2949-1500 โทรสาร 0-2949-1501
www.scbam.com