



# B-WORK

*คริสต์เพื่อการลงทุน*  
*ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์*  
บัวหลวง ออฟฟิศ

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม หรือขอรับหนังสือชี้ชวนได้ที่  
ธนาคารกรุงเทพ หรือโทร. 1333 [www.bangkokbank.com](http://www.bangkokbank.com)  
บลจ.บัวหลวง หรือโทร. 0 2674 6488 กด 8 [www.bblam.co.th](http://www.bblam.co.th)

# ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ คืออะไร ?

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือ Real Estate Investment Trust ("REIT") มีลักษณะเป็น "กองทุนทรัสต์" ที่ถือกรรมสิทธิ์โดยทรัสต์ ("Trustee") ไม่มีฐานะเป็นนิติบุคคล จัดตั้งขึ้นโดยสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อกำหนดให้ผู้จัดการกองทุนทรัสต์ ("REIT Manager") เป็นผู้บริหารจัดการกองทุนทรัสต์ และทรัสต์เป็นผู้กำกับดูแลและเก็บรักษาทรัพย์สิน โดยมีผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นจากกองทุนทรัสต์

บริหารและจัดการการลงทุน โดยผู้จัดการกองทุนทรัสต์ (REIT Manager)

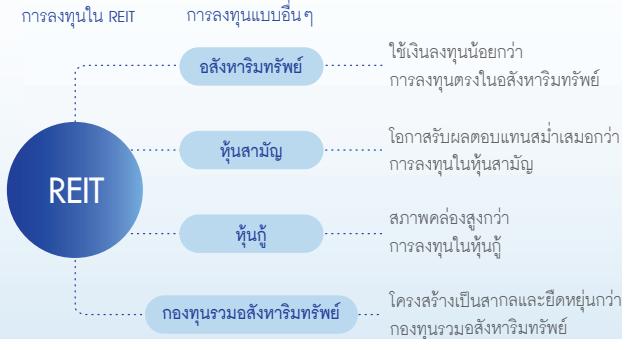
โครงสร้างการระดมทุน และการลงทุน เป็นไปตามแนวทางสากล

กำกับดูแล และเก็บรักษาทรัพย์สิน โดยทรัสต์ (Trustee)



สามารถลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ ได้หลากหลาย รวมถึงลงทุนในต่างประเทศ

## การลงทุนใน REIT ดีกว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างไร ?



พร้อมด้วยความมั่นใจด้วยการบริหารที่โปร่งใสและถ่วงดุลเมื่อเทียบกับการลงทุนรูปแบบอื่น

# B-WORK

## กองทุนทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารสำนักงาน

### นโยบายการลงทุน

#### 1. ลงทุนทั้งในกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า

มีนโยบายมุ่งเน้นการลงทุนทั้งในกรรมสิทธิ์ (Freehold) สิทธิการเช่า (Leasehold) หรือสิทธิการเช่าช่วงในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการลงทุนทางอ้อมผ่านหุ้นสามัญของบริษัท ในอัตราส่วนที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด นอกจากนี้กองทุนทรัสต์ยังลงทุนในทรัพย์สินอื่น เพื่อเป็นการบริหารสภาพคล่องส่วนเกินให้เกิดผลตอบแทนแก่กองทุนทรัสต์

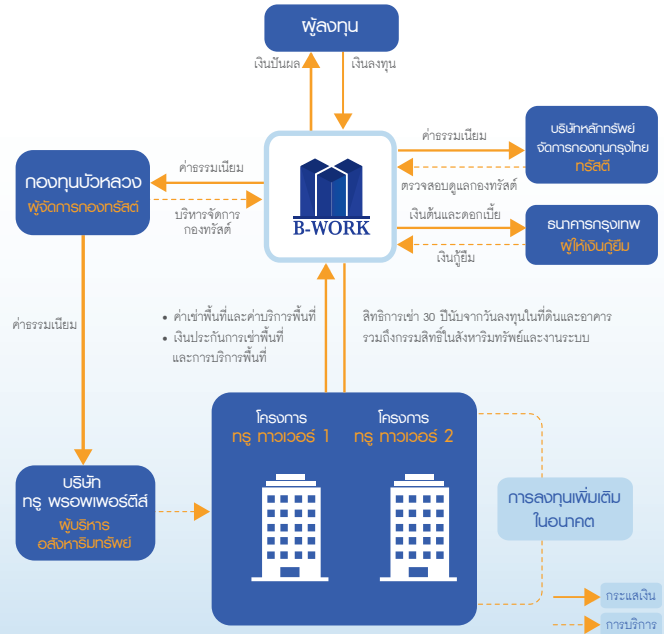
#### 2. ลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงาน

มีนโยบายลงทุนในอาคารและพื้นที่เพื่อให้เช่าเป็นสำนักงาน หรือให้บริการพื้นที่ทำงาน (Co-Working Space) รวมถึง อสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้อง สนับสนุนหรือส่งเสริมธุรกิจอาคารสำนักงานให้เข้า เช่น พื้นที่เชิงพาณิชย์ และพื้นที่จอดรถ เป็นต้น

## โครงสร้าง B-WORK

บริษัท นูร พรอเพอร์ตี้ส์  
ปีแรก ≥ 15%  
ปีที่ 2-5 ≥ 10%

นักลงทุนสถาบัน  
และ ผู้ลงทุนรายย่อย



# อาคารสำนักงานขนาดใหญ่ ในย่านศูนย์กลางธุรกิจแห่งใหม่ (New CBD)

# กลุ่มอาคารสำนักงาน บนทำเลที่มีศักยภาพในการเติบโต

โครงการทรู ทาวเวอร์ 1  
ติดถนนรัชดาภิเษก 8 เลน

โครงการทรู ทาวเวอร์ 2  
ติดถนนพัฒนาการ 6 เลน



\*แผนที่ข้างต้นไม่ได้แสดงสัดส่วนตามจริง โดยจัดทำขึ้นเพื่อแสดงทำเลและสถานที่สำคัญโดยรอบ

\*แผนที่ข้างต้นไม่ได้แสดงสัดส่วนตามจริง โดยจัดทำขึ้นเพื่อแสดงทำเลและสถานที่สำคัญโดยรอบ



อาคารสำนักงานขนาดใหญ่ สูง 36 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีพื้นที่เช่าทั้งหมดประมาณ 37,315 ตารางเมตร



ตั้งอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า MRT ศูนย์วัฒนธรรม และศูนย์การค้าหลายแห่ง เช่น เซ็นทรัลพระราม 9 ดิเอสพลาเนดรัชดาภิเษก และเดอะสตาร์ ซึ่งเป็นศูนย์การค้าแห่งใหม่บนถนนรัชดาภิเษก



ผู้เช่าพื้นที่เกือบทั้งหมดเป็นบริษัทในกลุ่มทรู และกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ และอาคารดังกล่าวถือเป็นอาคารสำนักงานใหญ่ของกลุ่มทรู ภายในอาคารตกแต่งอย่างสวยงาม



มีพื้นที่พักผ่อนและใช้งานร่วมกัน (Co-Working Space) ภายใต้อาคารในการตกแต่งที่แตกต่างกันไปในแต่ละชั้น

ประกอบด้วยอาคาร 4 อาคาร พื้นที่เช่าทั้งหมดประมาณ 25,072 ตารางเมตร โดยพื้นที่ออกแบบ และสร้างขึ้นเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่ารายย่อย ได้แก่



ห้องประชุมและศูนย์ฝึกอบรมในอาคาร 2 ชั้น 5 ถึง 7 ซึ่งสามารถรองรับผู้อบรมได้กว่า 250 คน



ห้องสตูดิโอที่มีความสูงจากพื้นถึงฝ้าเพดาน (Floor to ceiling) 10.5 เมตร ในอาคาร 4 พร้อมห้องตัดต่อในบริเวณเดียวกัน



พื้นที่ตั้ง Server ที่เป็น Data Center รองรับน้ำหนัก 1,000 ตัน (Floor Load) พร้อมระบบสนับสนุน เช่น เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง ยกพื้นสูงกว่าระดับน้ำทะเล 5.4 เมตร เพื่อป้องกันความเสียหายจากอุทกภัย

ผู้เช่าเป็นกลุ่มบริษัทขนาดใหญ่  
จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ  
และเป็นบริษัทชั้นนำในกลุ่มอุตสาหกรรมโทรคมนาคม

กลุ่มผู้เช่าของโครงการกู ทาวเวอร์ 1 และโครงการกู ทาวเวอร์ 2



- กลุ่มทรู 86.5%
- กลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ 11.0%
- ทรู พรอพเพอร์ตี้ส์ 1.9%
- ธนาคารพาณิชย์ 0.6%

ข้อมูล ณ วันที่ 30 ก.ย. 60

## ยึดหยุ่นในการบริหารจัดการกองทรัสต์ และโครงสร้างทางการเงิน



โครงสร้างทางการเงิน  
ที่ยึดหยุ่นจากความสามารถ  
ในการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์



การตัดสินใจลงทุน  
โดยปราศจากความเสียด้าน  
ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์  
ช่วงระยะเวลาตั้งแต่ 1 ม.ค. ถึง 31 ธ.ค. 2561

ประมาณการอัตราเงินจ่าย  
แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

อัตราเงินลดทุน

ประมาณการ  
อัตราผลตอบแทนสุทธิ  
(เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน)

กรณีมีมูลค่าสิทธิการเช่าตามประมาณการงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์\*

ไม่ต่ำกว่า 7.31%

0.00%

ไม่ต่ำกว่า 7.31%

กรณีมีมูลค่าสิทธิการเช่าลดลงแบบเส้นตรง (Straight line unrealized loss)\*\*

ไม่ต่ำกว่า 7.31%

3.33%

ไม่ต่ำกว่า 3.98%



เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ราคา 10.00 บาทต่อหน่วย



เสนอขายหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 3,688 ล้านบาท  
กู้ยืมไม่เกิน 920 ล้านบาท

สแกนเพื่อดูข้อมูลเปรียบเทียบ  
ประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์



หมายเหตุ:

\*ประมาณการข้างต้นอ้างอิงจากงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานสำหรับ  
ช่วงประมาณการ 1 ม.ค. ถึง 31 ธ.ค. 2561 ซึ่งไม่อาจรับรองผลได้  
\*\*หากกำหนดให้มูลค่าตามราคาประเมิน ณ สิ้นงวดการประเมินลดลงแบบเส้นตรงตาม  
อายุของสิทธิการเช่าที่ดินซึ่งทำให้เกิดรายการขาดทุนที่ไม่ใช่เงินสด (Unrealized Loss)  
ในการประมาณการนั้น ประมาณการอัตราเงินจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ปีแรก ไม่ต่ำกว่า  
7.31% โดยแบ่งเป็น ประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนไม่ต่ำกว่า 3.98% และ  
ประมาณการอัตราเงินลดทุน 3.33% อย่างไรก็ตาม การลดลงของมูลค่าตามราคาประเมิน  
ณ สิ้นงวด การประเมินลดลงแบบเส้นตรงดังกล่าวจะไม่กระทบต่อประมาณการเงินจ่าย  
แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในภาพรวม และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าตามราคาประเมินที่แท้จริง  
จะขึ้นอยู่กับสมมติฐานของบริษัทประเมินมูลค่าในขณะนั้นซึ่งไม่สามารถคาดการณ์ได้

# การบริหารงานด้วยความมืออาชีพ โดยทีมงานที่เชี่ยวชาญ

# ความเสี่ยงที่สำคัญของกองทรัสต์\*

## กองทุนบัวหลวง

## ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์



อิสระ

คัดเลือกลงทุนในทรัพย์สินจากคุณภาพ  
ของทรัพย์สิน และอัตราผลตอบแทนที่จะได้รับ



ความเป็นกลาง

ให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์  
โดยปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์



ประสบการณ์

มีประสบการณ์ในการบริหารกองทุนรวม  
และกองทรัสต์มาอย่างยาวนาน



ความเป็นมืออาชีพ

ทีมงานมีความเป็นมืออาชีพในการบริหารทรัพย์สิน



โอกาสการเติบโต

มองหาโอกาสในการลงทุนอย่างต่อเนื่อง  
เพื่อการเติบโตของกองทรัสต์



กระจายความเสี่ยง

ลงทุนในทรัพย์สินหลากหลายทำเล  
เพื่อกระจายความเสี่ยงในการลงทุน

## บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนของไทย

## ในฐานะทรัสต์



เชี่ยวชาญ  
ด้านการดูแลกองทรัสต์



ทีมงานมีประสบการณ์

## บริษัท นู พรอเพอร์ตี้ส์

## ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนครั้งแรก



ประสบการณ์  
ด้านอสังหาริมทรัพย์  
กว่า 20 ปี



มีความสัมพันธ์  
แข็งแกร่ง  
กับผู้เช่ารายย่อย



ให้บริการแบบ  
One-Stop-Service

## ความเสี่ยงทั่วไปของกองทรัสต์

- ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงาน
- ความเสี่ยงสภาพคล่อง
- ความเสี่ยงด้านราคาในตลาดรอง
- ความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงิน
- ความเสี่ยงจากการลงทุนในสิทธิการเช่า
- ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

## ความเสี่ยงเฉพาะที่สำคัญของกองทรัสต์



1 ความเสี่ยงจากการที่  
ผู้เช่าส่วนใหญ่  
เป็นบริษัทในกลุ่มเดียวกัน



2 ความเสี่ยงจากการที่ผู้บริหาร  
อสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่  
เกี่ยวข้องกันกับผู้เช่ารายย่อย



3 ความเสี่ยงจากการที่ผู้บริหาร  
อสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้ให้บริการพิเศษ  
และผู้ให้เช่าเฟอร์นิเจอร์



4 ความเสี่ยงจากการปรับปรุง  
ซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์  
และมีผลกระทบต่อ  
การจัดหาผลประโยชน์

### \*คำเตือน

ความเสี่ยงที่ได้นำเสนอนั้นเป็นเพียงส่วนหนึ่งของความเสี่ยงที่เปิดเผย  
ในหนังสือชี้ชวน ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูล ความเสี่ยงทั้งหมดได้ใน  
หนังสือชี้ชวน ซึ่งเผยแพร่ใน [www.sec.or.th](http://www.sec.or.th)



ชื่อกองทรัสต์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง ออฟฟิศ Bualuang Office Leasehold Real Estate Investment Trust
ตัวย่อในภาษาอังกฤษ	B-WORK
นโยบายการลงทุน	กองทรัสต์จะเน้นลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตรงหรือโดยทางอ้อม ผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ ในธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในอัตราส่วนที่กฎหมายที่เกี่ยวข้อง กำหนด ทั้งนี้อาจรวมถึงพื้นที่ค้าปลีก และให้บริการที่อยู่ภายในอาคาร สำนักงานหรือบริเวณข้างเคียงรวมถึงอาคารที่จอดรถสำหรับผู้เช่า
อายุกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุกองทรัสต์
ทรัพย์สินที่จะลงทุน ครั้งแรก	ลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารประเภทสำนักงานเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากรวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าใน 1) โครงการทูลู ทาวเวอร์ 1 (ถนนรัชดาภิเษก) และ 2) โครงการทูลู ทาวเวอร์ 2 (ถนนพัฒนาการ) รวมพื้นที่เช่าสุทธิทั้งสิ้นประมาณ 62,387 ตร.ม. ทั้งนี้ รวมถึงกรมสิทธิ ในสิ่งทหรัิมทรัพย์และงานระบบของโครงการ ทูลู ทาวเวอร์ 1 และ 2
ผู้ให้สิทธิการเช่าและ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ทูลู พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนครั้งแรก
ผู้จัดการการจัดจำหน่าย	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
มูลค่าของทรัสต์สินรวม (TAV)	ไม่เกิน 4,608 ล้านบาท
มูลค่าการเสนอขายหน่วยทรัสต์	ไม่เกิน 3,688 ล้านบาท
จำนวนหน่วยที่เสนอขาย	ไม่เกิน 368.8 ล้านหน่วย
ราคาต่อหน่วย	10.00 บาท
จำนวนการจองซื้อขั้นต่ำ	2,000 หน่วย และเพิ่มขึ้นครั้งละ 100 หน่วย
วิธีการเสนอขาย	เสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปในครั้งแรก (Initial Public Offering)
วิธีการจัดสรร	จัดสรรโดยใช้ดุลพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดการจัดจำหน่าย ของสงวนสิทธิในการปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ ของบุคคลทั่วไปจนครบ กำหนดระยะเวลาจองซื้อที่ได้ประกาศไว้ในหนังสือชี้ชวน

หมายเหตุ: ขอสงวนสิทธิในการปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้จองซื้อรายย่อยก่อนครบกำหนด  
ระยะเวลาจองซื้อ

#### คำเตือน

- การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจ
- กองทรัสต์นี้อยู่ระหว่างการยื่นขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์จากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- การเสนอขายหน่วยทรัสต์จะกระทำเมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์  
จากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และได้จัดให้มีและแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนสรุปข้อมูลสำคัญ  
ที่ได้รับอนุมัติแก่ผู้ลงทุน
- การที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้อนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์นี้ มิได้เป็นการแสดงว่า  
สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้รับรองถึงความครบถ้วนและถูกต้องของข้อมูลเสนอขายและมี  
ประกันราคาหรือผลตอบแทนของกองทรัสต์