

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง ออฟฟิศ

Bualuang Office Leasehold Real Estate Investment Trust (B-WORK)

สารบัญ

ส่วนที่ 1	สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์		
	1. สาระสำคัญของกองทรัสต์	ส่วนที่ 1	หน้า 2
	2. ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์	ส่วนที่ 1	หน้า 5
ส่วนที่ 2	การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์		
	1. ข้อมูลทั่วไป	ส่วนที่ 2	หน้า 2
	2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาประโยชน์	ส่วนที่ 2	หน้า 2
	3. ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่กองทรัสต์ลงทุน	ส่วนที่ 2	หน้า 19
	4. ปัจจัยความเสี่ยง	ส่วนที่ 2	หน้า 33
	5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์	ส่วนที่ 2	หน้า 33
	6. ข้อมูลสำคัญอื่น	ส่วนที่ 2	หน้า 34
ส่วนที่ 3	การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ		
	1. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์	ส่วนที่ 3	หน้า 2
	2. โครงสร้างการจัดการ	ส่วนที่ 3	หน้า 5
	3. การกำกับดูแลกองทรัสต์	ส่วนที่ 3	หน้า 38
	4. ความรับผิดชอบต่อสังคม	ส่วนที่ 3	หน้า 49
	5. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	ส่วนที่ 3	หน้า 50
	6. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	ส่วนที่ 3	หน้า 51
ส่วนที่ 4	ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน		
	1. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	ส่วนที่ 4	หน้า 2
	2. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์	ส่วนที่ 4	หน้า 6
	3. ความคิดเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	ส่วนที่ 4	หน้า 11
ส่วนที่ 5	การรับรองความถูกต้องของข้อมูล		

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

1. สารสำคัญของกองทรัสต์

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

ทรัพย์สินที่เข้าลงทุน

อสังหาริมทรัพย์	ลักษณะการลงทุน	ตำแหน่งที่ตั้ง	มูลค่าทรัพย์สินจากการประเมินมูลค่าประจำปี 2562 ⁽¹⁾	มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
โครงการทู ทาวเวอร์ 1	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร	ถนนรัชดาภิเษก	2,776.00 ล้านบาท	2,934.14 ล้านบาท
โครงการทู ทาวเวอร์ 2	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร	ถนนพัฒนาการ	1,689.00 ล้านบาท	1,635.71 ล้านบาท

หมายเหตุ (1) ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 โดย บริษัท ทีเอฟอี แวลูเอชั่น จำกัด จำกัดโดยวิธีรายได้ /

วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach)

**สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับ
การจัดหารายได้จาก
อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน**

นโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย ผู้จัดการกองทรัสต์โดยบลจ.บวหลวง (REIT Manager) เป็นผู้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ และมอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ ทูร พรอพเพอร์ตี้ส์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

**สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับ
การกู้ยืมเงิน**

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

**ข้อมูลสำคัญการประกันรายได้
ของอสังหาริมทรัพย์**

- ไม่มี -

**สรุปเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญ
ที่กระทบต่อการดำเนินงาน
ของกองทรัสต์**

- ไม่มี -

**ข้อมูลการจ่ายประโยชน์
ตอบแทนของกองทรัสต์**

กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน จากผลการดำเนินงาน และกำไรสะสม ในปี 2562 รวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง คิดเป็นมูลค่า 0.7558 บาทต่อหน่วยทรัสต์ โดยสามารถสรุปรายละเอียดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ ดังนี้

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

ข้อมูลการจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลงทุนชำระแล้ว

กองทรัสต์ไม่มีการจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลงทุนชำระแล้ว ตลอดปี 2562 โดยปัจจุบันมีมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ตราไว้คงเหลือ 9.8157 บาทต่อหน่วยทรัสต์ โดยสามารถสรุปรายละเอียดการจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลงทุนชำระแล้ว ดังนี้

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

ค่าใช้จ่าย และค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์ สำหรับรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

ในปี 2562 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม 272.34 ล้านบาท โดยเป็นต้นทุนการเช่าและบริการ 156.82 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุนและอสังหาริมทรัพย์ 65.06 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 2.91 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย 0.53 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงิน 47.02 ล้านบาท

รายการ	จำนวนเงิน (หน่วย : บาท)	ร้อยละของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด ⁽¹⁾
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	13,053,240	0.35%
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	8,499,685	0.23%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,470,390	0.04%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	40,501,146	1.09%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,536,000	0.04%
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	529,575	0.01%
ต้นทุนการเช่าและบริการ	156,820,035	4.23%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,906,884	0.08%
ต้นทุนทางการเงิน	47,020,822	1.27%
รวมค่าใช้จ่าย	272,337,777	7.34%

(1) มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด เท่ากับ 3,711,365,307 บาท

2. ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

2.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

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

2.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

การใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้นเผชิญกับความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอก เช่น ความเสี่ยงจากการถูกเวนคืนที่ดิน ความเสี่ยงจากกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ และความเสี่ยงจากปัจจัยภายใน เช่น ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่ารายย่อย ความเสี่ยงเกี่ยวกับความไม่เพียงพอของที่จอดรถยนต์ เป็นต้น

2.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนนี้เกี่ยวข้องกับความเสี่ยงตั้งแต่กระบวนการตรวจสอบข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ ก่อนการลงทุน ในขณะที่หลังจากเข้าลงทุนแล้วมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ก็จะเผชิญกับความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินนั้นไม่ได้เป็นเครื่องมือแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่ามูลค่าของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรืออนาคต

2.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์อาจจะส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนและมูลค่าหน่วยลงทุน เช่น ความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์ซึ่งอาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์และสภาพคล่องที่จำกัดในตลาดรอง สำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ ความเสี่ยงเกี่ยวกับผลการดำเนินงานจริงซึ่งอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จที่คาดคะเนตามสมมติฐานไม่ว่าโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยาย เป็นต้น

ส่วนที่ 2

การดำเนินการของกองทรัสต์

1. ข้อมูลทั่วไป

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

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาประโยชน์

2.1 ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ (“กองทรัสต์”) ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“บลจ.กรุงไทย”) เป็นทรัสต์ีของกองทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมบวหลวง จำกัด (“บลจ.บวหลวง”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

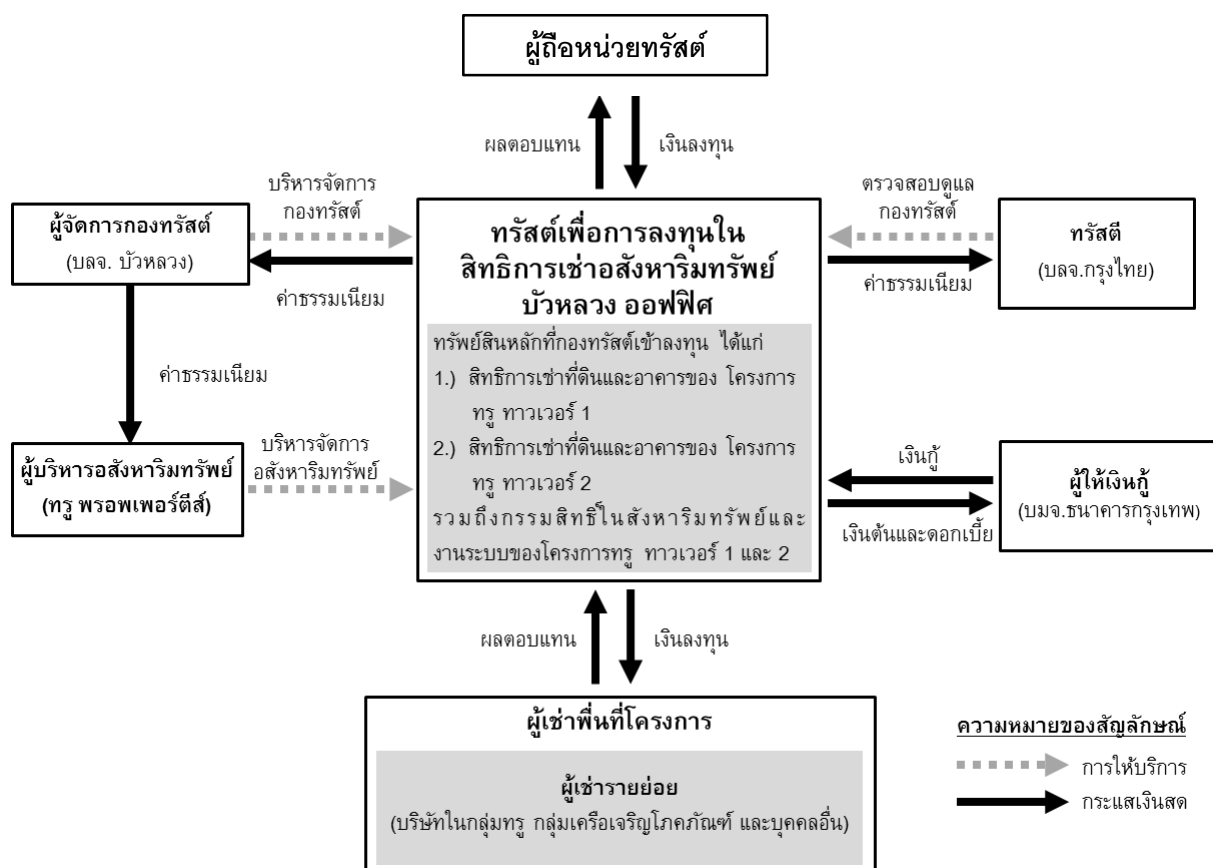
กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนดโดยมีวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust, “REIT”) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนตามประกาศที่ ทจ. 49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แล้ว บลจ.บวหลวง ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ได้แต่งตั้งบริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (“ทู พรอพเพอร์ตี้ส์”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) สำหรับโครงการทู ทาวเวอร์ 1 และโครงการทู ทาวเวอร์ 2 เพื่อดำเนินการจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่า และ/หรือให้เช่าช่วง รวมไปถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า โดยจะได้รับรายได้จากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้แก่ ค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการพื้นที่ และประโยชน์อื่นใดที่เกี่ยวข้อง

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

ทั้งนี้ การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 โดยผู้ลงทุนสามารถขอดูสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

โครงสร้างของกองทรัสต์ สามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ ดังต่อไปนี้



2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

- ไม่มี

2.3 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2562 บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหุ้นทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 15.18

แม้ว่าบริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด จะมีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ในฐานะผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตามกองทรัสต์มีกลไกและมาตรการในการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ระบุใน ส่วนที่ 3 หัวข้อ 3.6 โดยคำนึงถึงการรักษาประโยชน์สูงสุดให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

2.4 รายละเอียดสินทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

2.4.1 รายละเอียดสินทรัพย์

1.) โครงการทูล ทาวเวอร์ 1



โครงการทูล ทาวเวอร์ 1 เป็นอาคารสำนักงานขนาดใหญ่สูง 36 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ตั้งอยู่เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดใช้อาคารเมื่อปี พ.ศ. 2536 มีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดตามใบอนุญาตก่อสร้าง 63,615 ตารางเมตร และพื้นที่จอดรถจำนวน 431 คัน ปัจจุบันดำเนินการเป็นอาคารสำนักงานให้เช่าแก่บริษัทในกลุ่มทูลและกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์เป็นหลักและอาคารดังกล่าวถือเป็นอาคารสำนักงานใหญ่ของกลุ่มทูล ภายในอาคารมีระบบสาธารณูปโภคที่ครบครัน อันประกอบไปด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ระบบลิฟท์ ระบบโทรศัพท์ ระบบป้องกันอัคคีภัย รวมถึงระบบกล้องรักษาความปลอดภัยทั้งภายในและภายนอกอาคาร รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกที่จัดไว้ให้บริการแก่พนักงานของผู้เช่ารายย่อยในกลุ่มทูลและกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ เช่น ร้านอาหาร และเบเกอรี่ TRUE Coffee และห้องสมุด เป็นต้น

ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

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

งานระบบและสาธารณูปโภคภายในโครงการทูล ทาวเวอร์ 1

งานระบบภายในโครงการ	รายละเอียด
ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร (Electrical and Communication System)	- ระบบไฟฟ้าแรงสูง (High Voltage System) - ระบบสำรองไฟฟ้า (Electrical Emergency) - ระบบตู้ประธาน (Main Distribution Board) ตู้จ่ายไฟฟ้า (Load Center) และตู้สลับแหล่งจ่ายไฟฟ้าฉุกเฉินต่างๆ (Emergency Distribution Board) - ระบบโทรศัพท์ *(Telephone System) - ระบบโทรทัศน์วงจรเปิด (Television System) - ระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) - ระบบเครือข่ายคอมพิวเตอร์ (Computer Network System)
ระบบสุขาภิบาลและดับเพลิง (Sanitary and Fire Protection System)	- ระบบน้ำดี (Cold Water System) - ระบบบำบัดน้ำเสีย (Waste Water Treatment System) - ระบบระบายน้ำเสีย (Drainage System) - ระบบดับเพลิง (Fire Protection System)
ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ (Air Condition and Ventilation System)	- เครื่องปรับอากาศระบบ Chiller - เครื่องปรับอากาศระบบ VRV - ระบบระบายอากาศ
ระบบลิฟท์ (Elevator System)	- ลิฟท์โดยสาร Low Zone (ชั้น G ถึง 21) จำนวน 6 ชุด - ลิฟท์โดยสาร High Zone (ชั้น G, 21 ถึง 33) จำนวน 6 ชุด - ลิฟท์โดยสาร Car Park (ชั้น G ถึง 9) จำนวน 2 ชุด - ลิฟท์ขนของ (ชั้น G ถึง 33) จำนวน 1 ชุด

2.) โครงการทูล ทาวเวอร์ 2



โครงการทูล ทาวเวอร์ 2 เป็นโครงการอาคารสำนักงาน ตั้งอยู่เลขที่ 1252 ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร ปัจจุบันโครงการทูล ทาวเวอร์ 2 ดำเนินการเป็นอาคารสำนักงานให้เช่าแก่กลุ่มทุนและกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ โครงการประกอบด้วยอาคารจำนวน 4 อาคาร ดังนี้

1. อาคาร 1 เป็นอาคารสำนักงานสูง 14 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
2. อาคาร 2 เป็นอาคารสำนักงานสูง 7 ชั้น
3. อาคาร 3 เป็นอาคารที่จอดรถสูง 7 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
4. อาคาร 4 เป็นอาคารสำนักงานสูง 5 ชั้น

โดยอาคาร 1 ก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดใช้อาคารเมื่อปี พ.ศ. 2534 ส่วนอาคาร 2 อาคาร 3 และ อาคาร 4 ก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดใช้อาคารเมื่อปี พ.ศ. 2555 มีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดตามใบอนุญาตก่อสร้าง 25,459 ตารางเมตร รวมพื้นที่ใช้สอยทั้งโครงการประมาณ 41,417 ตารางเมตร และพื้นที่จอดรถจำนวนรวม 429 คัน ภายในมีระบบสาธารณูปโภคซึ่งประกอบไปด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ระบบลิฟท์ ระบบโทรศัพท์ ระบบป้องกันอัคคีภัย รวมถึงระบบกล้องรักษาความปลอดภัยทั้งภายในและภายนอกอาคารอีกทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกที่จัดไว้ให้บริการแก่พนักงานของผู้เช่ารายย่อย

ในกลุ่มทรูและกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ เช่น ร้านกาแฟและเบเกอรี่ TRUE Coffee และศูนย์ดูแลเด็กเล็กเป็นต้น นอกเหนือจากระบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับอาคารสำนักงานแล้ว โครงการทรู ทาวเวอร์ 2 ยังมีพื้นที่ที่ออกแบบและสร้างขึ้นเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่ารายย่อย อันได้แก่

- ห้องประชุมและศูนย์ฝึกอบรมในอาคาร 2 ชั้น 5 ถึง 7 ซึ่งสามารถรองรับผู้อบรมได้กว่า 250 คน
- ห้องสตูดิโอ ซึ่งมีความสูงของพื้นที่ฝ้าเพดาน (Floor to Ceiling) 10.5 เมตร ในอาคาร 4 พร้อมห้องตัดต่อ
- พื้นที่ Server ซึ่งสามารถรองรับน้ำหนัก 1,000 ตัน (Floor Load) พร้อมพื้นที่สำหรับระบบสนับสนุน เช่น

เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง เครื่องจ่ายกระแสไฟฟ้าสำรอง และระบบดับเพลิงแบบสารเคมี มีการยกพื้นของอาคารให้สูงกว่าระดับน้ำทะเล 5.4 เมตร เพื่อป้องกันความเสียหายจากอุทกภัย

ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการทรู ทาวเวอร์ 2 มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

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

งานระบบและสาธารณูปโภคภายในโครงการทรู ทาวเวอร์ 2

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

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

2.4.2 มูลค่าทรัพย์สินจากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้าย

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

รายละเอียด	โครงการทูล ทาวเวอร์ 1	โครงการทูล ทาวเวอร์ 2
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach)	
ระยะเวลาโครงการคงเหลือ	28 ปี 7 เดือน 7 วัน นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
วันที่ประเมิน	1 กรกฎาคม 2562	
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	2,776,000,000 บาท	1,689,000,000 บาท
สมมติฐานสำคัญ		
พื้นที่เช่าสุทธิ (NLA)	อาคาร 36 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน พื้นที่เช่าสุทธิ 37,315 ตารางเมตร	- อาคาร 1 พื้นที่ 11,624 ตารางเมตร - อาคาร 2 พื้นที่ 7,788 ตารางเมตร - อาคาร 3 พื้นที่ 1,032 ตารางเมตร - อาคาร 4 พื้นที่ 4,628 ตารางเมตร รวมพื้นที่เช่าสุทธิ 25,072 ตารางเมตร
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย	เฉลี่ย 627 บาท/ตรม./เดือน	เฉลี่ย 581 บาท/ตร.ม./เดือน ⁽¹⁾

รายละเอียด	โครงการทูล ทาวเวอร์ 1	โครงการทูล ทาวเวอร์ 2
อัตราค่าเช่า	ปรับขึ้นร้อยละ 3.25 ต่อปี	
อัตราค่าเช่าพื้นที่	ร้อยละ 99.00	
รายได้อื่นๆ	ประกอบด้วยรายได้ค่าที่จอดรถ และ รายได้อื่น	ประกอบด้วยรายได้ค่าที่จอดรถ และ รายได้อื่น
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการบริหารจัดการ	ประมาณการจากค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง	
ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ตามสัญญาจ้างผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์	
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ค่าใช้จ่ายการปรับปรุง และ/หรือซ่อมแซมอาคารและสิ่งปลูกสร้างในทรัพย์สินที่เช่าครั้งใหญ่ (Major Renovation) - ปีที่ 1 ถึงปีที่ 4 คิดเป็นประมาณร้อยละ 1.5 ของรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมด - ตั้งแต่ปีที่ 5 เป็นต้นไป คิดเป็นประมาณร้อยละ 3.0 ของรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมด	ค่าใช้จ่ายการปรับปรุง และ/หรือซ่อมแซมอาคารและสิ่งปลูกสร้างในทรัพย์สินที่เช่าครั้งใหญ่ (Major Renovation) - ปีที่ 1 ถึงปีที่ 4 คิดเป็นประมาณร้อยละ 1.5 ของรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมด - ตั้งแต่ปีที่ 5 เป็นต้นไป คิดเป็นประมาณร้อยละ 3.5 ของรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมด
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.75	

หมายเหตุ (1) พิจารณาจากวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามพื้นที่ของแต่ละอาคาร

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินแล้ว เห็นว่ามีความสมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับผลประกอบการในปัจจุบัน และครอบคลุมถึงแนวโน้มของธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน

อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่างๆอาจจะเป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เนื่องจากความเห็นดังกล่าวตั้งอยู่บนปัจจัยสภาพแวดล้อมการดำเนินธุรกิจ และภาวะเศรษฐกิจปัจจุบัน ดังนั้นหากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในอนาคต อาจส่งผลให้ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.5.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

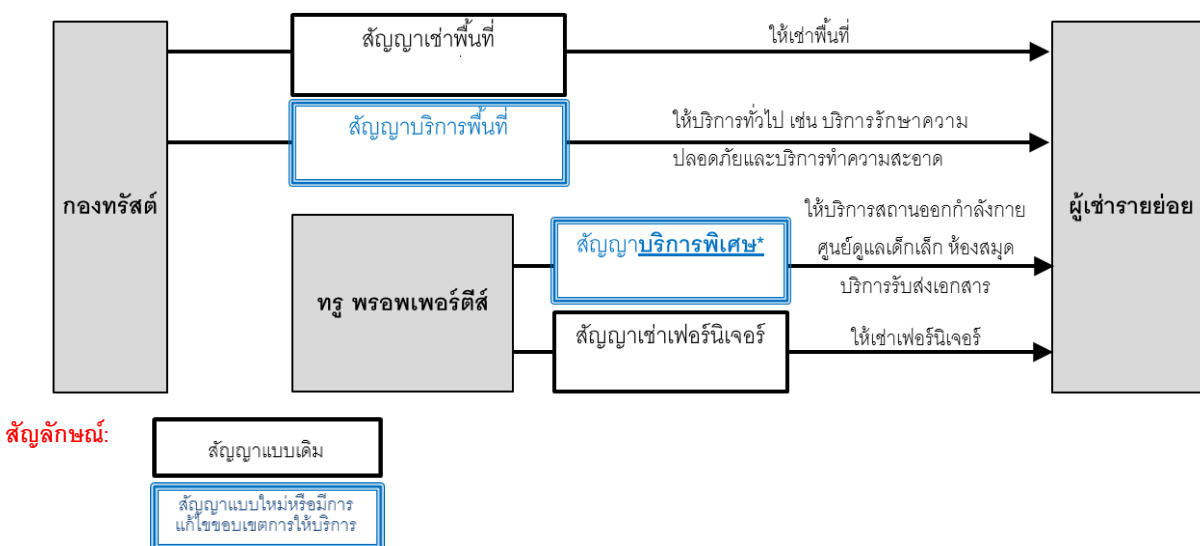
บลจ.บวหลวง ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนครั้งแรก โดยการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้ประกอบการรายย่อย โดยได้แต่งตั้งทูล พรอเพอร์ตีส ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการหาผู้สนใจเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าว และมีหน้าที่ในการทำการตลาดโดยการติดต่อลูกค้าเป้าหมายโดยตรง หรือการ

ติดต่อผ่านตัวกลางต่างๆ รวมทั้งการส่งเสริมการตลาด การให้ผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่เข้าชมทรัพย์สินดังกล่าว การเจรจากับผู้ที่สนใจจะเช่าพื้นที่ การทำสัญญาเช่าและการต่อสัญญาเช่า และการเก็บค่าเช่าและติดตามลูกหนี้ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะชำระค่าตอบแทนการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราที่อ้างอิงตามผลประกอบการของโครงการที่บริหารจัดการ

2.5.2 ลักษณะของสัญญาเช่าและผู้เช่า

ภายหลังการเข้าลงทุน กองทรัสต์โดยทรัสต์จะเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่ารายย่อยแทน ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ ในสัญญาเช่าพื้นที่และบริการพื้นที่ที่จัดทำขึ้นใหม่แทนสัญญาบริการฉบับเดิม เนื่องจากกองทรัสต์จะเป็นผู้ให้บริการพื้นที่ซึ่งเป็นบริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่เท่านั้น เพื่อให้ขอบเขตการให้บริการของกองทรัสต์เป็นไปตามการให้บริการพื้นที่ของสำนักงานให้เช่าทั่วไป ส่วน ทู พรอพเพอร์ตี้ส์จะยังคงเป็นคู่สัญญากับผู้เช่ารายย่อยในสัญญาเช่าเฟอร์นิเจอร์และสัญญาบริการพิเศษที่จัดทำขึ้นใหม่ เพื่อให้บริการพิเศษที่ไม่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าแก่บริษัทในกลุ่มทูและกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ ดังนั้นจะมีการจัดทำสัญญาฉบับใหม่ และการเปลี่ยนคู่สัญญาในสัญญาฉบับเดิม โดยมีรายละเอียดตามแผนภาพที่แสดง

1.) แผนภาพแสดงลักษณะการทำสัญญากับผู้เช่า



หมายเหตุ: * การให้บริการพิเศษและการให้เช่าเฟอร์นิเจอร์นั้นเป็นการให้บริการเฉพาะบริษัทในกลุ่มทูและกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์เท่านั้น และ/หรือผู้มีความประสงค์จะใช้บริการดังกล่าวเท่านั้นกองทรัสต์จะไม่เกี่ยวข้องกับการให้บริการพิเศษหรือการให้เช่าเฟอร์นิเจอร์ดังกล่าว อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์จะดูแลให้ ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ เรียกเก็บอัตราค่าบริการพิเศษและค่าเช่าเฟอร์นิเจอร์ดังกล่าว ในราคาที่สมเหตุสมผลจากผู้เช่ารายย่อยที่เป็นผู้เช่าพื้นที่จากกองทรัสต์

2.) อัตราการเช่า

โครงการทูล ทาวเวอร์ 1

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

โครงการทูล ทาวเวอร์ 2

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

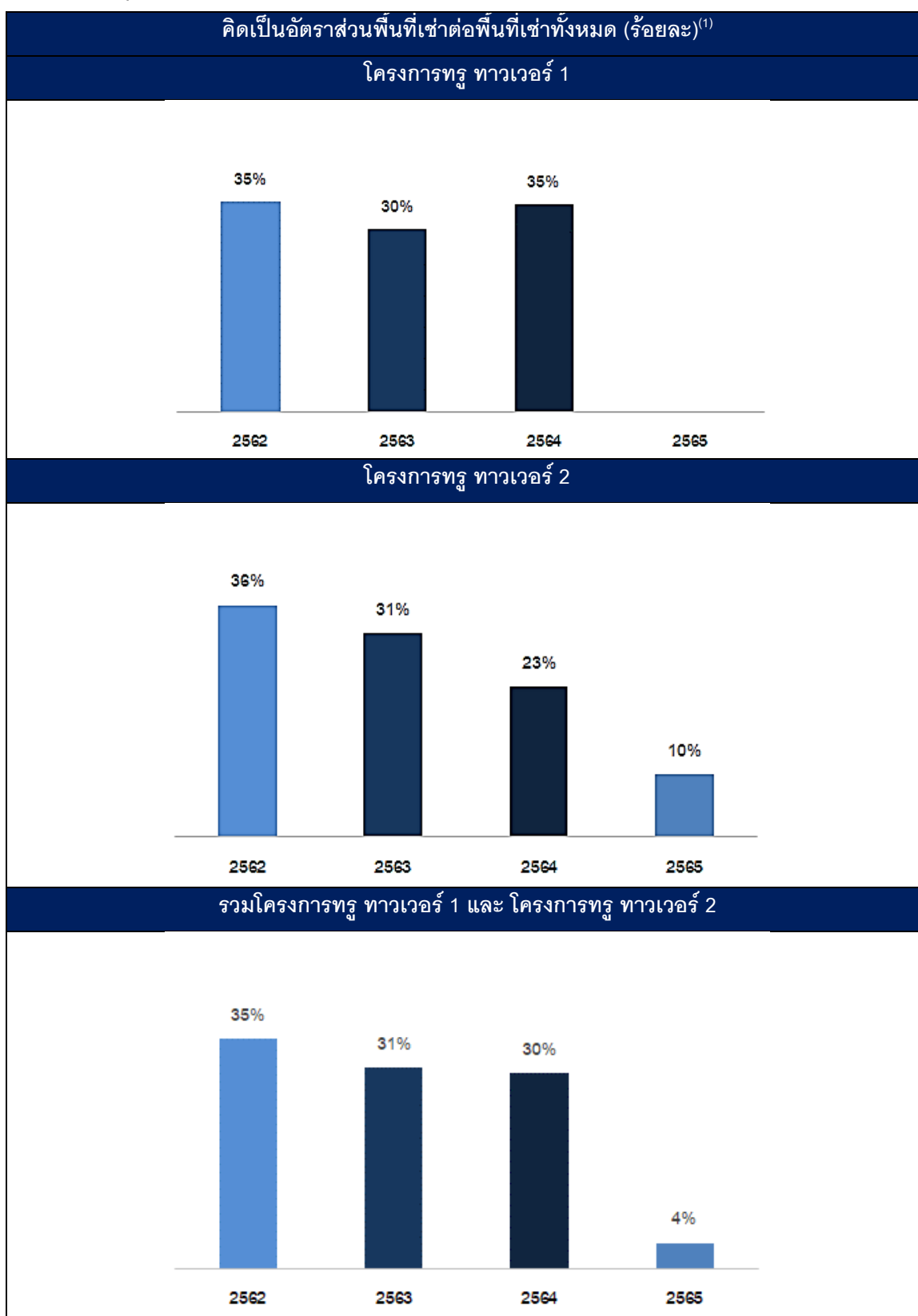
รวมโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 และ 2

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

หมายเหตุ (1) ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

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

3.) อายุสัญญาคงเหลือของสัญญาเช่าพื้นที่ในแต่ละปี



หมายเหตุ (1) ข้อมูลโครงสร้างสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

4.) อัตราการต่อสัญญาเช่าของสัญญาเช่าที่สิ้นสุดใน ปี 2562

โครงการทูล ทาวเวอร์ 1

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

โครงการทูล ทาวเวอร์ 2

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

รวมโครงการทูล ทาวเวอร์ 1 และ 2

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

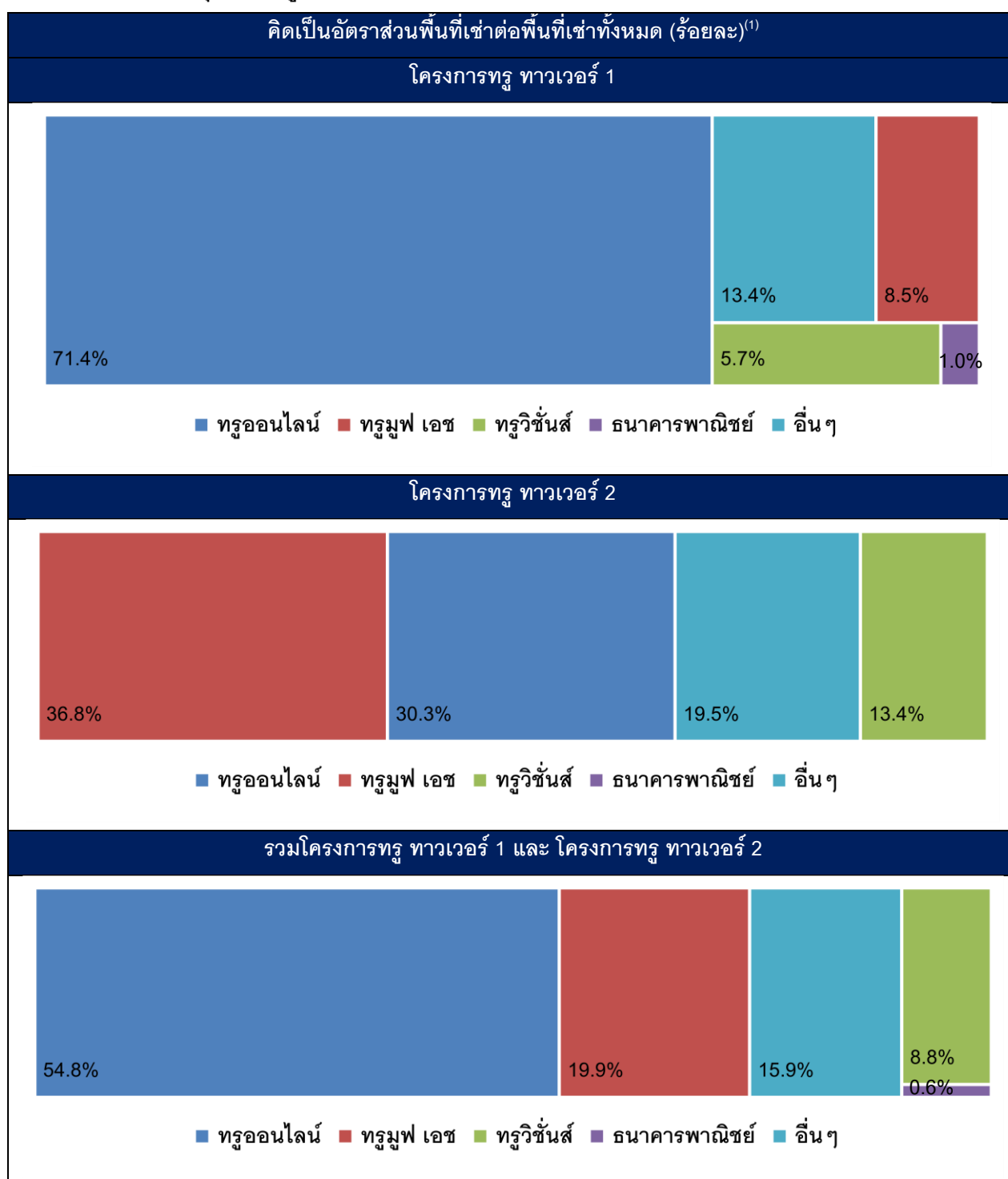
หมายเหตุ (1) ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

5.) อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย

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

หมายเหตุ (1) ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

6.) ประเภทธุรกิจของผู้เช่า



หมายเหตุ (1) ข้อมูลโครงสร้างสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

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

2.6 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งบริษัท ทู พรอพเพอร์ตีส จำกัด (“ทู พรอพเพอร์ตีส”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการทู ทาวเวอร์ 1 และโครงการทู ทาวเวอร์ 2 โดยมีรายละเอียดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

บริษัท ทู พรอพเพอร์ตีส จำกัด

บริษัท ทู พรอพเพอร์ตีส จำกัด (“ทู พรอพเพอร์ตีส”) จัดทะเบียนก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 2 กรกฎาคม 2535 โดยมีทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 1 ล้านบาท และปัจจุบันมีการเพิ่มทุนจดทะเบียนจนปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 7,059 ล้านบาท ซึ่งบริษัท ก่อตั้งขึ้นเพื่อประกอบธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานคร และอาคารสำนักงานในเขตภูมิภาค รวมทั้งให้บริการภายในอาคาร และการให้เช่าเฟอร์นิเจอร์

ค่าตอบแทนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจากผู้จัดการกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก ประกอบไปด้วย 3 ส่วน ได้แก่

ส่วนที่ 1: ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน ไม่เกิน 3.00% ของรายได้จากการดำเนินงานสำหรับแต่ละโครงการ

ส่วนที่ 2: ค่าธรรมเนียมพิเศษ ไม่เกิน 10.00% ของกำไรขั้นต้นจากอสังหาริมทรัพย์หลังปรับปรุง สำหรับแต่ละโครงการ

ส่วนที่ 3: ค่าธรรมเนียมการบริการการทำสัญญา ไม่เกิน 3 เดือนของรายได้ค่าเช่าพื้นที่ และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ สำหรับการเช่าทำสัญญาใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเดิมเพื่อการเช่าหรือการให้บริการพื้นที่ รวมถึงการนำทรัพย์สินของกองทรัสต์จัดหาประโยชน์ สำหรับกำหนดระยะเวลาตามสัญญา 3 (สาม) ปี และแปรผันตามระยะเวลาของสัญญา

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจากผู้จัดการกองทรัสต์รวมกันจะไม่เกินอัตราร้อยละ 3.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ต่อปี

ความเกี่ยวข้องระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2.7 การกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

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

3. ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่กองทรัสต์ลงทุน

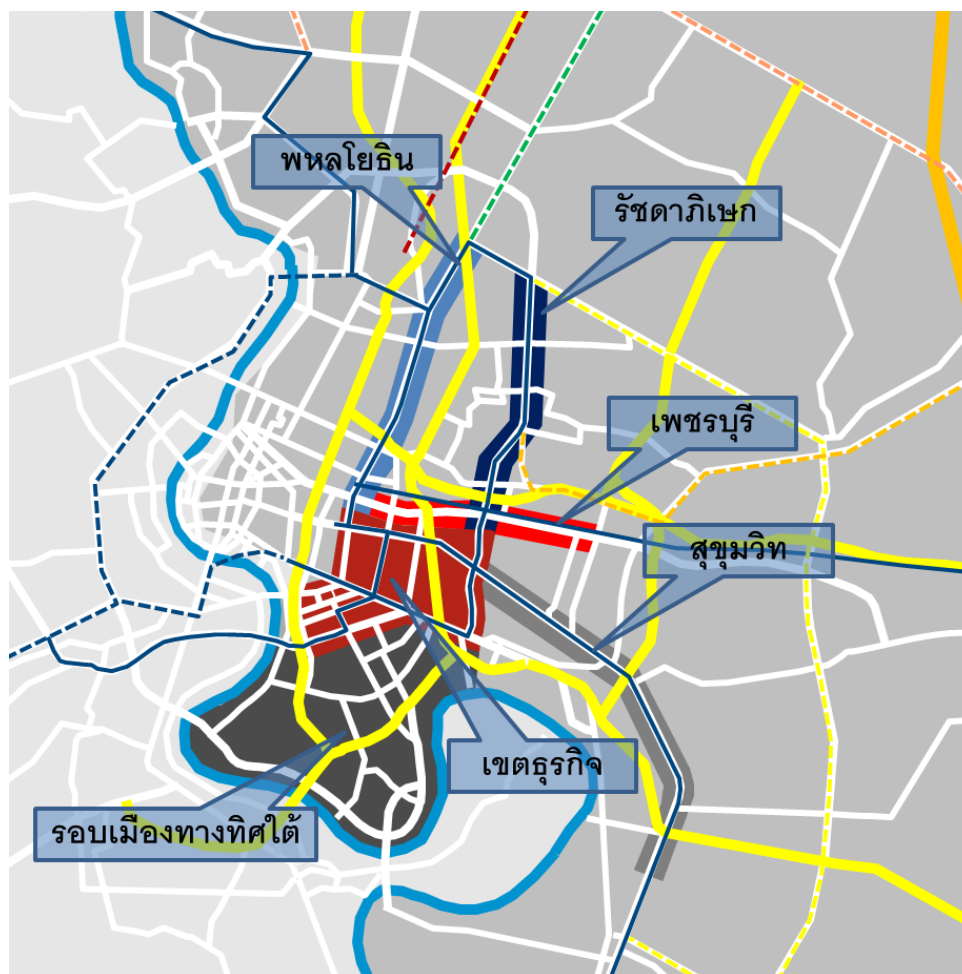
3.1 ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

- ภาพรวมเศรษฐกิจไทยในปี พ.ศ. 2563 ตามประมาณการของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 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 รวมทั้งปัจจัยเสี่ยงต่างๆ เพื่อประกอบการดำเนินนโยบายการเงินในระยะต่อไป โดยพร้อมใช้เครื่องมือเชิงนโยบายอย่างเหมาะสม
- การลงทุนรวม คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.6 เติบโตจากร้อยละ 2.2 ในปี พ.ศ. 2562 ด้วยปัจจัยขับเคลื่อนหลักจากการลงทุนภาครัฐที่คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 4.8 เติบโตจากร้อยละ 0.2 ในปี พ.ศ. 2562 ในขณะที่การลงทุนภาคเอกชนคาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.2 ปรับตัวดีขึ้นอย่างช้าๆ จากร้อยละ 2.8 ในปี พ.ศ. 2562 โดยการขยายตัวของการลงทุนภาคเอกชนในช่วงที่เหลือของปียังมีปัจจัยสนับสนุนจาก ความคืบหน้าโครงการลงทุนภาครัฐ การผ่อนคลายหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และการดำเนินมาตรการกระตุ้นการลงทุนเพิ่มเติมของภาครัฐ
- การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคและบริโภคภาคเอกชนในปี พ.ศ. 2563 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.5 ชะลอตัวจากร้อยละ 4.5 ในปี พ.ศ. 2562 ตามแนวโน้มรายได้ในภาคการท่องเที่ยวที่ได้รับผลกระทบจากไวรัสโควิด-19 และฐานรายได้ในภาคเกษตรที่ได้รับผลกระทบภัยแล้ง รวมทั้งแนวโน้มการลดลงของการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวในต่างประเทศ โดยเฉพาะในช่วงครึ่งปีแรกที่นักท่องเที่ยวชาวไทยยังคงระมัดระวังสถานการณ์การระบาดของไวรัสโควิด-19 ในขณะที่คาดว่าจะการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคภาครัฐบาลคาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.6 เติบโตจากการขยายตัวในปี พ.ศ. 2562

3.2 ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานพาณิชย์กรรมประเภทอาคารสำนักงาน

ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครในช่วงหลายปีที่ผ่านมาได้มีการเปลี่ยนแปลงค่อนข้างมาก โดยเฉพาะในเรื่องของอุปทานที่มีอาคารสำนักงานสร้างเสร็จและเปิดให้บริการใหม่หลายอาคารในช่วงหลายปีที่ผ่านมา โดยเฉพาะช่วง 3 – 4 ปีที่ผ่านมา และพื้นที่ที่มีอาคารสำนักงานเปิดให้บริการมากที่สุดยังคงเป็นพื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าและรถไฟฟ้าใต้ดิน เช่น ถนนสุขุมวิท รัชดาภิเษก พระราม 4 พหลโยธิน เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีอาคารสำนักงานที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้างอีกหลายอาคารซึ่งเป็นสิ่งที่ผู้ประกอบการที่ต้องการพัฒนาอาคารสำนักงานในปี พ.ศ.2563 และหลังจากนี้ต้องให้ความสนใจ

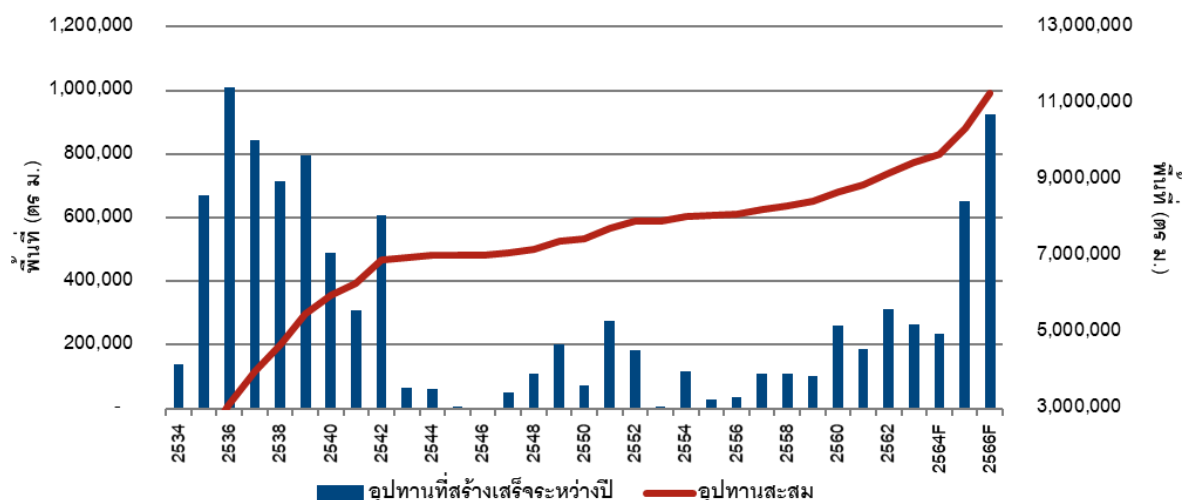
3.2.1 ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานกรุงเทพมหานคร



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

3.2.2 อุปทาน

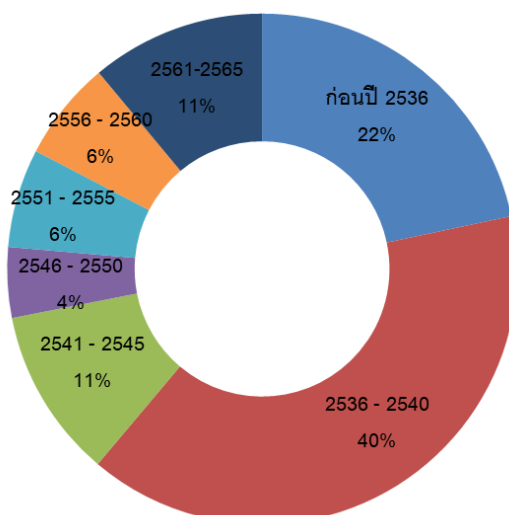
พื้นที่อาคารสำนักงานเปิดบริการใหม่และพื้นที่อาคารสำนักงานสะสมในกรุงเทพมหานคร ณ สิ้นปี พ.ศ.2562



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

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

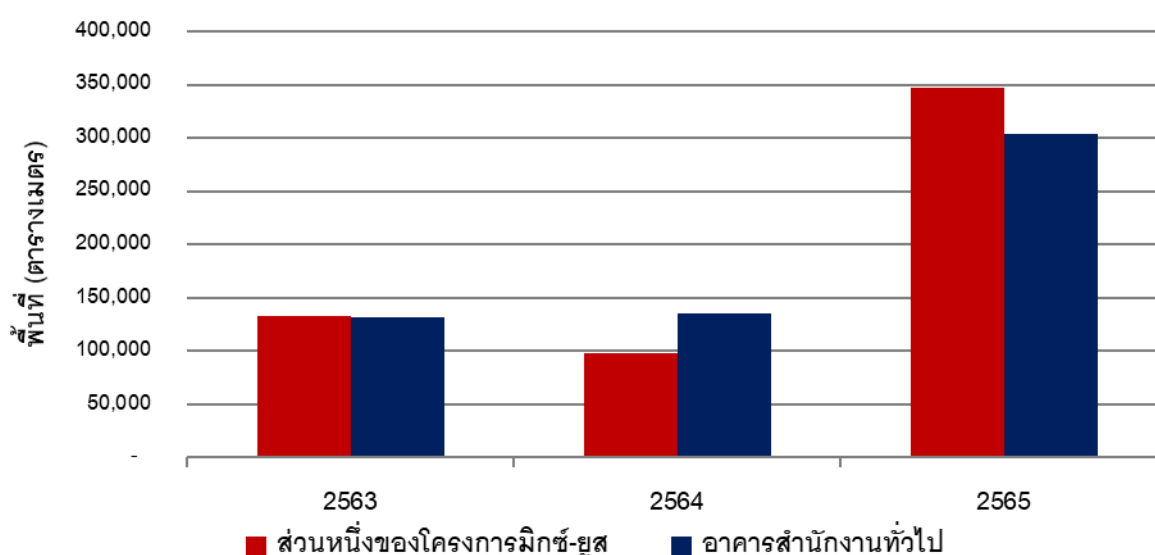
พื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครแยกตามปีที่เปิดให้บริการ



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

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

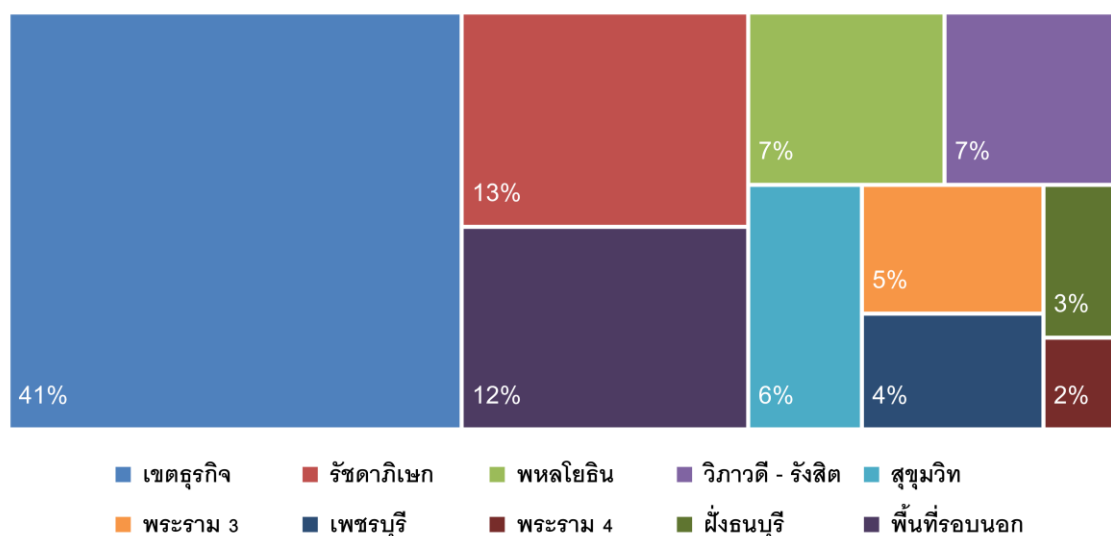
อาคารสำนักงานที่กำลังก่อสร้างในปัจจุบันแยกตามปีที่คาดว่าจะสร้างเสร็จและรูปแบบโครงการ



อาคารสำนักงานที่มีกำหนดเปิดให้บริการตั้งแต่ปีพ.ศ.2563- 2565 พื้นที่รวมกันทั้งหมดประมาณ 578,000 ตารางเมตร หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณ 50% ของพื้นที่อาคารสำนักงานทั้งหมดที่กำลังก่อสร้างอยู่ในปัจจุบันเป็นส่วนหนึ่งของโครงการมิกซ์-ยูสขนาดใหญ่ และเกือบทั้งหมดอยู่บนที่ดินเช่าจากหน่วยงานราชการในพื้นที่เขตธุรกิจ แต่ถ้าโครงการขนาดใหญ่ที่พัฒนามาบนที่ดินของรัฐบาลหรือหน่วยงานราชการในพื้นที่อื่นๆ รอบกรุงเทพมหานครเริ่มมีความชัดเจน ก็เป็นไปได้ที่พื้นที่อื่นๆ จะมีพื้นที่อาคารสำนักงานเพิ่มมากขึ้นเมื่อเทียบกับปัจจุบัน

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

พื้นที่อาคารสำนักงานสะสมแยกตามพื้นที่ ณ สิ้นปี พ.ศ.2562

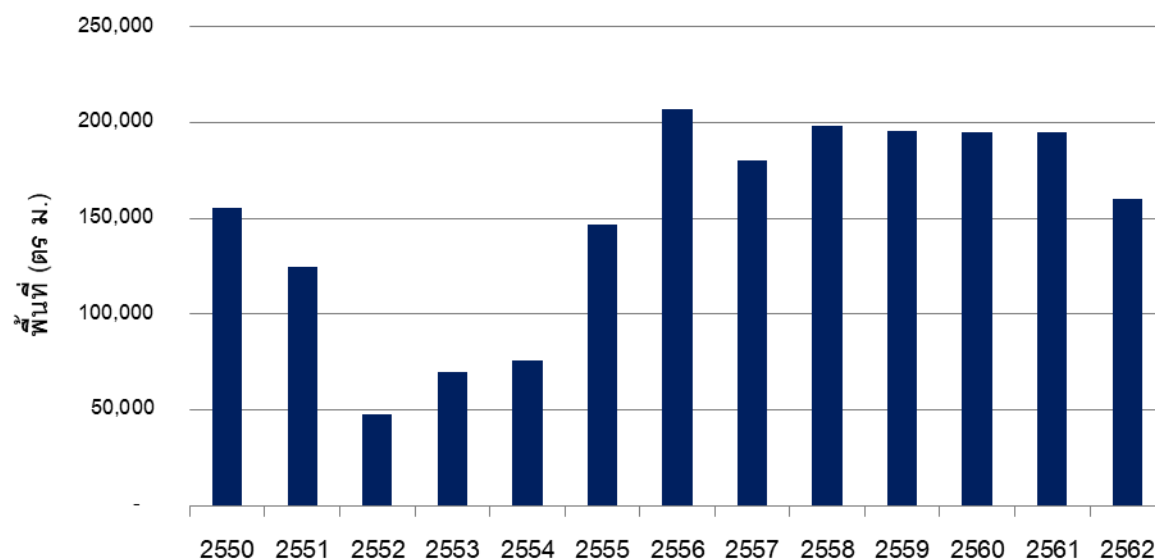


พื้นที่อาคารสำนักงานในพื้นที่เขตธุรกิจมีสัดส่วนประมาณ 41% ของพื้นที่อาคารสำนักงานรวมในกรุงเทพมหานครที่มีอยู่ประมาณ 9,172,510 ตารางเมตร (ณ สิ้นปี พ.ศ.2562) และคงเป็นพื้นที่ที่มีพื้นที่อาคารสำนักงานรวมมากที่สุดต่อไปอีกนาน เพราะพื้นที่อื่นๆ ยังไม่มีพื้นที่ใดที่มีศักยภาพเพียงพอในการเป็นพื้นที่เขตธุรกิจหรือ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

แม้ว่าในช่วงหลายปีที่ผ่านมาจะมีอาคารสำนักงานหลายอาคารเปิดให้บริการในพื้นที่อื่นๆ ที่อยู่นอกกรุงเทพมหานคร เช่น พื้นที่ตามแนวถนนบางนา – ตราด ฝั่งธนบุรี หรือพื้นที่แถบชานเมือง แต่พื้นที่อาคารสำนักงานในพื้นที่เหล่านี้ยังคงมีไม่มากเมื่อเทียบกับพื้นที่ที่อยู่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าทั้งในปัจจุบันและเส้นทางที่กำลังก่อสร้าง รวมไปถึงเส้นทางที่จะพัฒนาในอนาคต

3.2.3 อุปสงค์

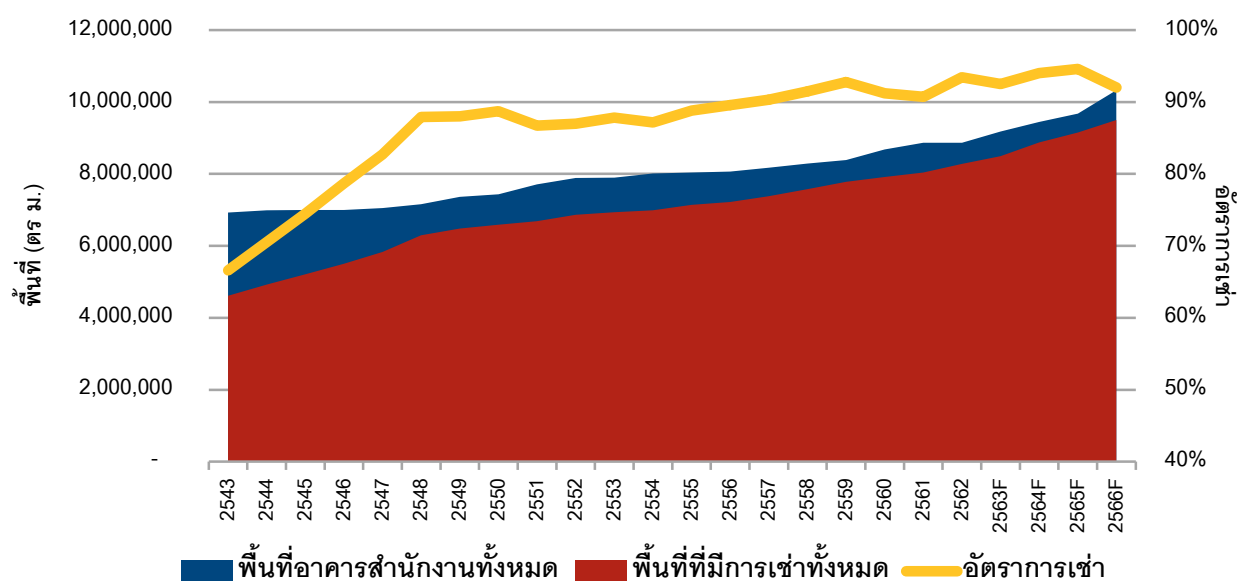
พื้นที่อาคารสำนักงานที่มีการเช่าใหม่ในกรุงเทพมหานครรายปี



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

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

พื้นที่อาคารสำนักงานที่มีการเช่าทั้งหมดในกรุงเทพมหานครและแนวโน้มในอนาคต

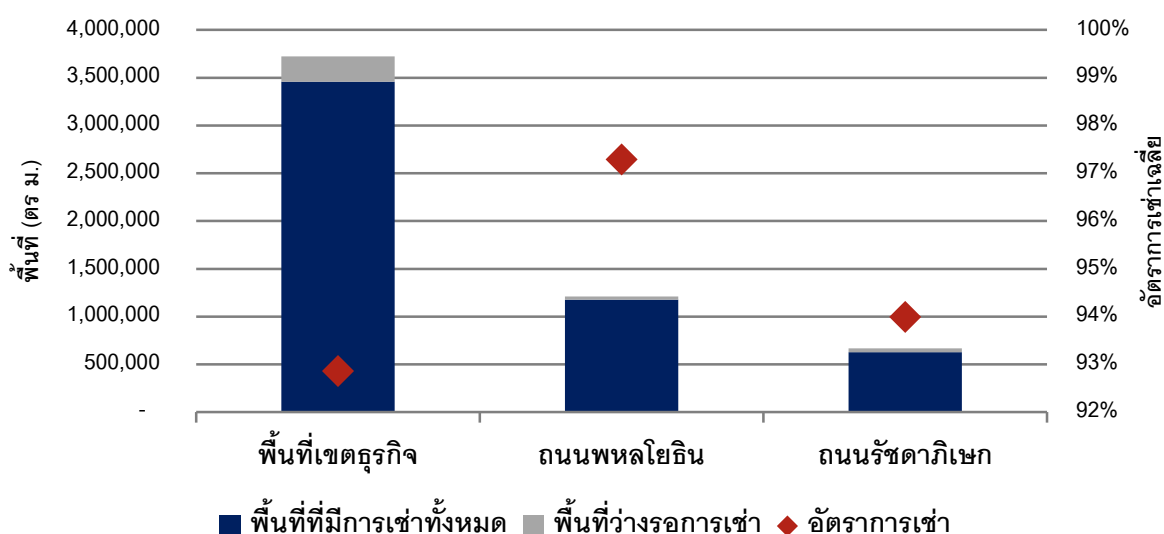


หมายเหตุ: F = พื้นที่อาคารสำนักงานที่คาดว่าจะแล้วเสร็จในอนาคต

อัตราการเช่าเฉลี่ยของพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร ณ สิ้นปี พ.ศ.2562 อยู่ที่ประมาณ 93% มีการปรับเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อยเท่านั้นเมื่อเทียบกับปี พ.ศ.2561 แต่เป็นการปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่องมาโดยตลอดอาจจะมีลดลงบ้างในบางปี แต่ในภาพรวมแล้วปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง การปรับลดลงในบางปีเพราะมีอาคารสำนักงานใหม่ๆ เปิดให้บริการใหม่แต่อาคารสำนักงานส่วนใหญ่จะมีการเปิดให้ผู้เช่าเข้าไปจับจองพื้นที่อาคารสำนักงานก่อนที่อาคารสำนักงานจะสร้างเสร็จ และอาคารสำนักงานใหม่ส่วนใหญ่มีผู้เช่าเกือบเต็ม 100% ก่อนที่อาคารสำนักงานจะสร้างเสร็จ ดังนั้น อัตราการเช่าของอาคารสำนักงานโดยทั่วไปจึงเปลี่ยนแปลงไม่มากนักมีลดลงบ้าง แต่ในปีต่อไปก็กลับมาอยู่ในทิศทางขาขึ้นอีกครั้ง

บริษัทจำนวนไม่น้อยที่ก่อนหน้านี้ติดปัญหาเรื่องของการขยายพื้นที่สำนักงานเช่าของตนเองไม่ได้เพราะอาคารที่พวกเขาเช่าอยู่ในปัจจุบันไม่มีพื้นที่เพียงพอหรือมีพื้นที่ว่างที่อยู่นอกระยะชั้นไม่ตรงกับความต้องการของพวกเขาที่ต้องชั้นเดียวกันหรือชั้นที่ติดกัน ดังนั้น เมื่อมีอาคารสำนักงานที่มีแผนเปิดให้บริการในอีก 2 – 3 ปีข้างหน้าและเปิดให้เข้าไปจับจองพื้นที่เช่าได้จึงได้รับความสนใจจากบริษัทกลุ่มนี้ทันที และอัตราการเช่าของพื้นที่อาคารสำนักงานในอาคารที่กำลังก่อสร้างจึงสูงหรือมีอัตราการเช่า 100% ก่อนที่อาคารจะสร้างเสร็จ เนื่องจากการเข้าไปเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานตั้งแต่ช่วงการก่อสร้างนั้นมีความสะดวกในเรื่องการเช่าตกแต่งพื้นที่ หรือการขนย้ายอุปกรณ์สำนักงานต่างๆ แม้ว่าบางบริษัทอาจจะมีการย้ายออกจากพื้นที่เขตธุรกิจหรือ CBD ไปยังพื้นที่อื่นแต่ยังคงอยู่ในแนวเส้นทางรถไฟฟ้าหรือรถไฟฟ้าใต้ดิน เช่น พื้นที่ตามแนวถนนพหลโยธิน รัชดาภิเษก หรือสุขุมวิทตอนปลาย เป็นต้น

อัตราการเช่าเฉลี่ยของพื้นที่อาคารสำนักงานใน 3 พื้นที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร ณ สิ้นปี พ.ศ.2562

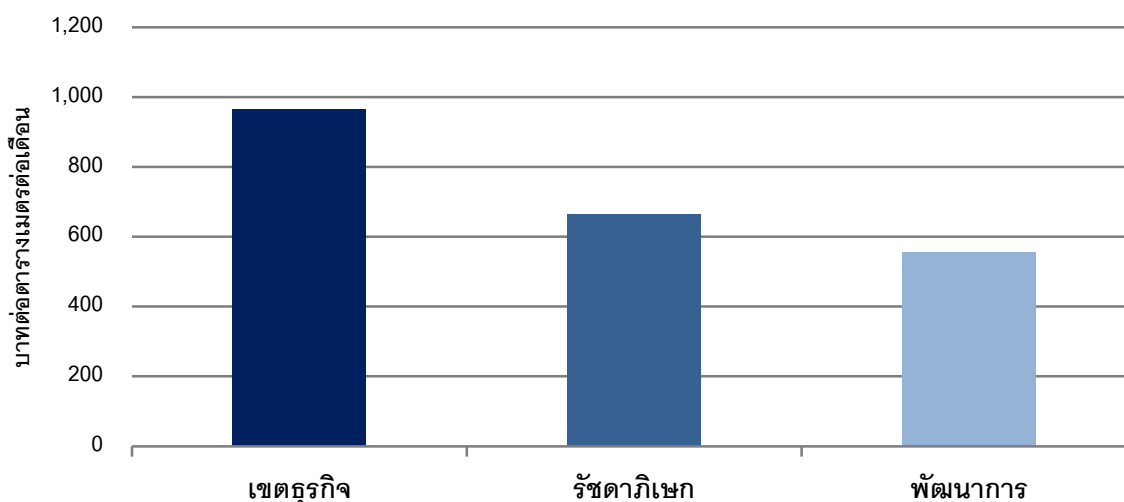


พื้นที่สำคัญของกรุงเทพมหานครในเรื่องของตลาดอาคารสำนักงานนั้นคือ พื้นที่เขตธุรกิจ พื้นที่ตามแนวถนนรัชดาภิเษก และพื้นที่ตามแนวถนนพหลโยธิน ทั้ง 3 พื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่สำคัญของตลาดอาคารสำนักงาน เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีพื้นที่อาคารสำนักงานรวมกันประมาณ 61% ของพื้นที่อาคารสำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร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

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

เมื่อราคาที่ดินในพื้นที่ CBD สูงขึ้นการพัฒนาอาคารสำนักงานในพื้นที่นี้เป็นจึงเป็นเรื่องที่ไม่เหมาะสม เพราะผลตอบแทนที่ได้อาจจะไม่คุ้มค่าการลงทุน พื้นที่ตามแนวถนนรัชดาภิเษกที่อยู่ในแนวเส้นทางรถไฟฟ้าได้ดินอีกทั้งอยู่ในพื้นที่ทางตอนเหนือของ CBD ปัจจุบันจึงเป็นทางเลือกที่น่าสนใจ ที่ดินหลายแปลงของผู้ประกอบการรายใหญ่บางรายจึงมีการพัฒนาเป็นอาคารสำนักงานอีกทั้งที่ดินบางแปลงมีการซื้อขายเพื่อนำมาพัฒนาเป็นอาคารสำนักงาน พื้นที่นี้จึงเป็น 1 ในทำเลมีอาคารสำนักงานเกิดขึ้นใหม่ในลำดับต้นๆของกรุงเทพมหานคร พื้นที่ตามแนวถนนพหลโยธินเป็นอีกทำเลที่เริ่มมีอาคารสำนักงานใหม่เกิดขึ้นแม้ว่าจะไม่มากเท่ากับพื้นที่ตามแนวถนนรัชดาภิเษก แต่ก็มีแนวโน้มมากกว่าในอนาคต ด้วยปัจจัยหลายอย่าง เช่น สถานีกลางบางซื่อที่มีโซนพาณิชยกรรมภายในโครงการ โครงการมิกซ์-ยูสบางโครงการของเอกชนในพื้นที่ไม่ไกลจากสถานีกลางบางซื่อ เป็นต้น นอกจากนี้ที่ดินหลายแปลงของการรถไฟแห่งประเทศไทย และการท่าเรือแห่งประเทศไทยก็มีความเป็นไปได้ที่จะมีการพัฒนาเป็นโครงการพาณิชยกรรมขนาดใหญ่ในอนาคต

3.2.4 ค่าเช่าใน 3 ทำเล (CBD, รัชดาภิเษก, พัฒนาการ)

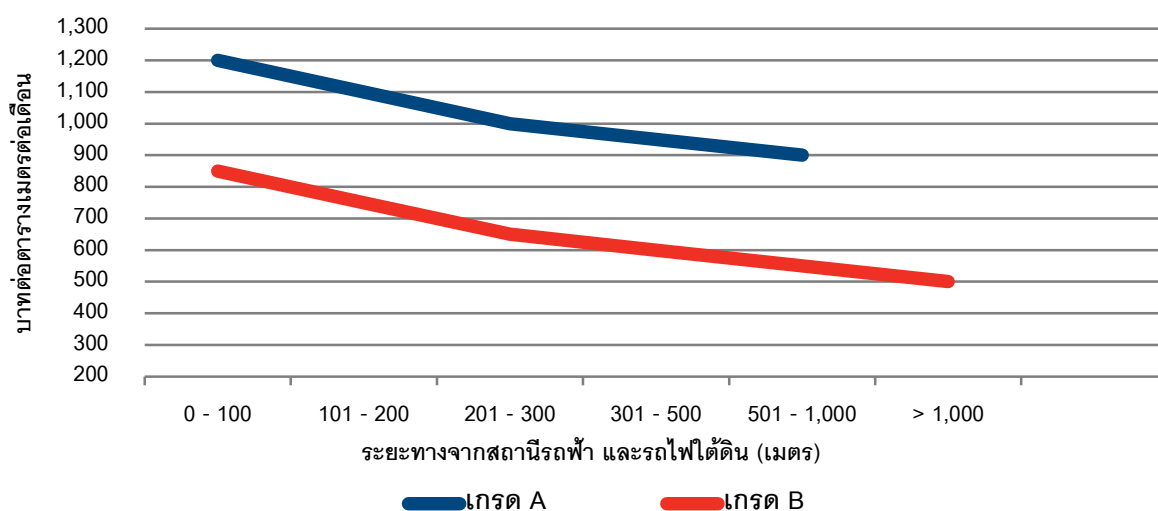
ค่าเช่าเฉลี่ยใน 3 พื้นที่ที่ทำการสำรวจ ณ สิ้นปี พ.ศ.2562

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

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

ถนนพัฒนาการไม่ใช่พื้นที่หลักสำหรับตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครอีกทั้งเป็นพื้นที่ที่อยู่ไกลจากพื้นที่เขตธุรกิจ ไม่มีเส้นทางรถไฟฟ้าหรือรถไฟใต้ดิน ซึ่งค่าเช่าของอาคารสำนักงานในพื้นที่นี้ต่ำกว่าพื้นที่อื่นๆ ชัดเจน อีกทั้งมีอาคารสำนักงานเพียงไม่กี่อาคารเท่านั้นในพื้นที่นี้ ค่าเช่าเฉลี่ยในพื้นที่อยู่ที่ประมาณ 555 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งเป็นค่าเช่าที่ใกล้เคียงกับพื้นที่รอบนอกกรุงเทพมหานครอื่นๆ

ค่าเช่าอาคารสำนักงานตามระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า

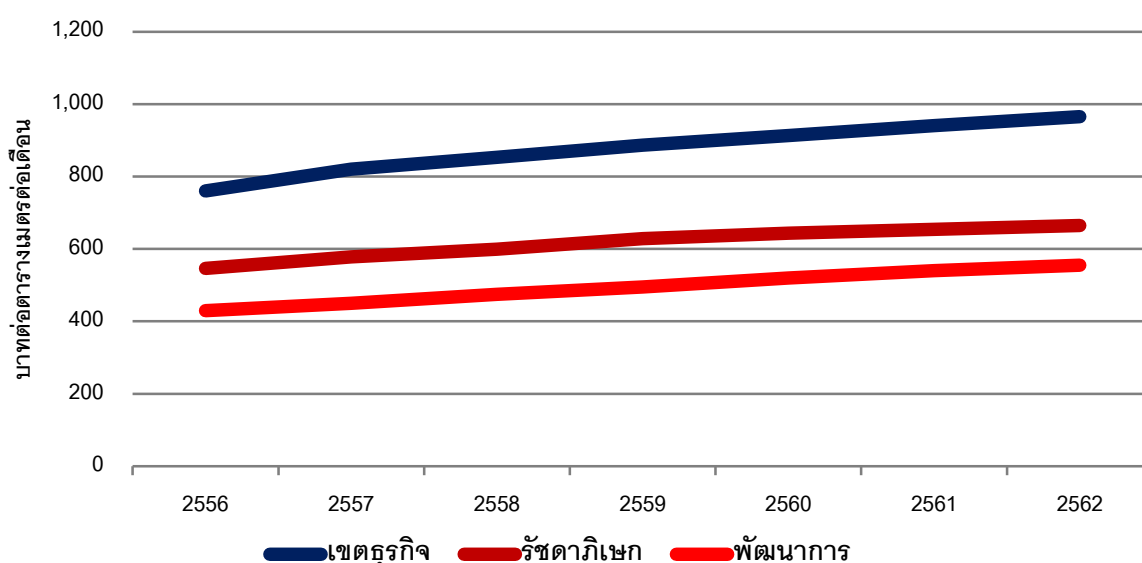


ปัจจัยอีกอย่างที่มีผลต่อค่าเช่าอาคารสำนักงานในปัจจุบันคือ ระยะห่างจากสถานีรถไฟฟ้า/ใต้ดินอาคารสำนักงานที่อยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า/ใต้ดินจะมีค่าเช่าสูงกว่าอาคารที่ไกลออกไป อีกทั้งอาคารสำนักงานที่อยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้า / ใต้ดิน ไม่ว่าจะเป็นอาคารเก่าหรือใหม่จะสามารถเรียกค่าเช่าได้สูงกว่าอาคารที่ไกลออกไป นอกจากนี้เจ้าของอาคารสำนักงานหลายอาคารที่อยู่ไม่ไกลจากสถานีรถไฟฟ้าจะมีการปรับปรุงระบบภายในอาคารรวมไปถึงการตกแต่งโดยรวมเพื่ออัพเกรดอาคารของตนเองให้สามารถเรียกเก็บค่าเช่าได้สูงขึ้น

อาคารสำนักงานที่อยู่ไกลออกไปจากสถานีรถไฟฟ้า/ใต้ดินมากกว่า 1,000 เมตร แม้ว่าทางเจ้าของอาคารจะบอกว่า เป็นอาคารเกรด A แต่ก็จะไม่ได้รับการยอมรับจากตลาดหรือผู้เช่าทั่วไป และไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าได้สูงเมื่อเทียบกับอาคารเกรด A ที่อยู่ในระยะทางที่ไม่ไกลจากสถานีรถไฟฟ้าและรถไฟฟ้าใต้ดิน แต่ที่น่าสนใจคือ อาคารสำนักงานที่อยู่ในแนวเส้นทางรถไฟฟ้าจะมีค่าเช่าสูงกว่าอาคารสำนักงานที่อยู่ในแนวเส้นทางรถไฟฟ้าใต้ดิน แม้ว่าจะเป็นอาคารสำนักงานเกรดเดียวกันหรือสร้างเสร็จในเวลาใกล้เคียงกัน เนื่องจากราคาที่ดินและศักยภาพที่แตกต่างกันเป็นตัวกำหนดค่าเช่าพื้นที่ในอาคาร

3.2.5 อัตราการเติบโตของค่าเช่า

ค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในพื้นที่เขตธุรกิจ และพื้นที่ตามแนวนนรัชดาภิเษกกับพัฒนาการ



ค่าเช่าอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครโดยส่วนใหญ่มีการปรับเพิ่มขึ้นประมาณ 2 – 5% ต่อปี แล้วแต่ทำเลเกรดของอาคาร และอัตราการเช่าของอาคาร ถ้าพื้นที่ใดหรืออาคารใดมีพื้นที่ว่างเหลือน้อยจะมีการปรับเพิ่มของค่าเช่าสูงกว่าหรือถ้าทำเลใดมีอาคารสำนักงานเกรด A เปิดให้บริการใหม่หลายอาคารในเวลาใกล้เคียงกันก็มีแนวโน้มที่ค่าเช่าเฉลี่ยในพื้นที่จะมีการปรับเพิ่มขึ้นมากกว่าช่วงหลายปีที่ผ่านมาเช่นกัน

อาคารสำนักงานเกรด A ในพื้นที่เขตธุรกิจมีการปรับค่าเช่ามากขึ้นมาต่อเนื่องในช่วงหลายปีที่ผ่านมา เพราะความต้องการพื้นที่สำนักงานในพื้นที่นั้นค่อนข้างสูง บริษัทต่างชาติส่วนใหญ่ที่เข้ามาหาทำเลที่ตั้งสำนักงานในกรุงเทพมหานครมักจะเลือกในพื้นที่เขตธุรกิจก่อนเป็นลำดับแรก เมื่อหาอาคารหรือพื้นที่ที่เหมาะสมไม่ได้จึงไปยังพื้นที่อื่น แต่พื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าหรือรถไฟฟ้าใต้ดินยังคงเป็นทางเลือกที่น่าสนใจที่สุดมาโดยตลอด อีกจุดที่น่าสนใจคือ อาคารใหม่จะได้รับความสนใจจากผู้เช่าที่ต้องการพื้นที่ขนาดใหญ่เพราะยังคงมีอิสระในการเลือกและยังสามารถต่อรองได้อยู่

ค่าเช่าอาคารสำนักงานในพื้นที่เขตธุรกิจมีการปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นมากกว่าพื้นที่อื่น เพราะอาคารเกรด A หลายอาคารเหลือพื้นที่ว่างให้เช่าไม่มากนัก อีกทั้งสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงานโดยทั่วไปเป็นสัญญาระยะยาวมากกว่า 1 ปีขึ้นไปแล้วสัญญาเช่าจะอยู่ที่ 3 ปี ดังนั้น อาคารสำนักงานเมื่อมีพื้นที่เหลือให้เช่าน้อยลงจะปรับราคาเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง และหลายอาคารมีแต่พื้นที่ขนาดเล็กเหลือรอการเช่าจึงสามารถปรับค่าเช่าขึ้นได้ค่อนข้างมาก ในขณะที่พื้นที่ตามแนวถนนรัชดาภิเษกอาจจะมีการปรับเพิ่มของค่าเช่าไม่มากนัก คือประมาณ 4% แต่การปรับขึ้นของค่าเช่าจะค่อนข้างหลากหลาย เพราะอาคารเกรด A ที่เพิ่งสร้างเสร็จไม่นานมีค่าเช่าสูงกว่าอาคารเกรด A ที่เปิดมานานหลายปีและอาคารเกรด B ในพื้นที่เดียวกัน ส่วนพื้นที่ตามแนวถนนพัฒนาการ เนื่องจากมีอาคารสำนักงานไม่มากการปรับขึ้นจึงเป็นไปตามกลไกตลาดทั่วไป ประมาณ 3.5%

3.2.6 โครงการอาคารสำนักงานในอนาคต

อาคารสำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและมีกำหนดแล้วเสร็จระหว่างปี พ.ศ.2563 – 2565

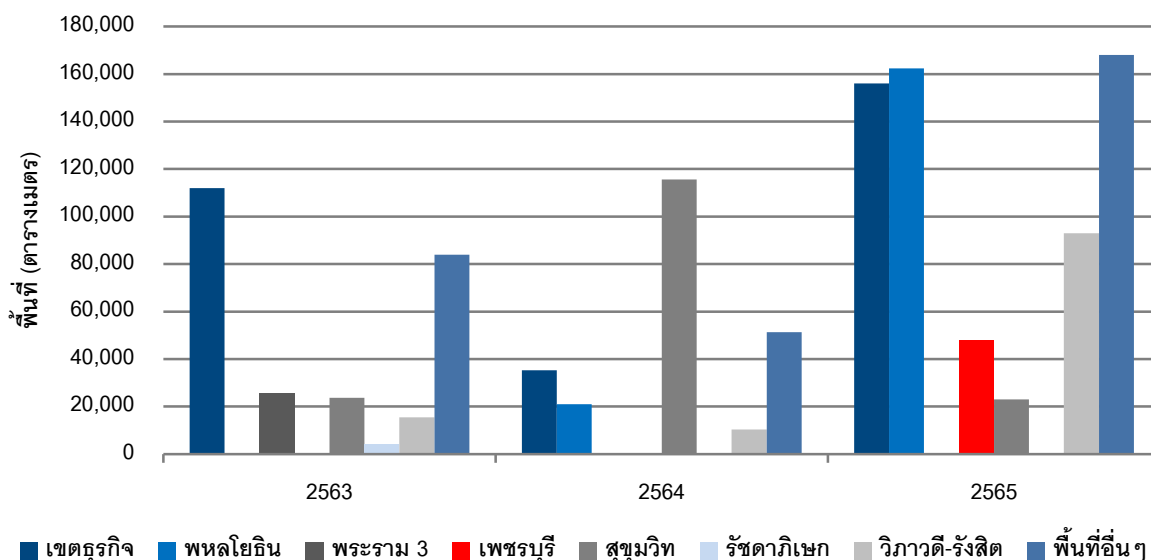
ลำดับ	อาคาร	ถนน	พื้นที่	ปีที่สร้างเสร็จ	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
1	อาร์ดิซาน รัชดา	เทียมร่วมมิตร	รัชดาภิเษก	2563	4,000
2	ลีลม เซ็นเตอร์	พระราม 4	เขตธุรกิจ	2563	10,800
3	อาคารที อาร์อาร์	นราธิวาสราชนครินทร์	พระราม 3	2563	25,700
4	เดอะปาร์ค เฟส 1	พระราม 4	เขตธุรกิจ	2563	60,000
5	อาคารสำนักงานแสนสิริใน T77	สุขุมวิท 77	สุขุมวิท	2563	20,000
6	อาคารทีปโก้ 2	พระราม 6	รอบนอก	2563	15,000
7	อาคารธนบุรีพาณิชย์	จรัญสนิทวงศ์ 66/1	รอบนอก	2563	22,000
8	อาคารวานิสสา	ชิดลม	เขตธุรกิจ	2563	22,000
9	ซัมเมอร์พอยท์	สุขุมวิท	สุขุมวิท	2563	3,715
10	เมเจอร์ทาวเวอร์ รามคำแหง	รามคำแหง	รอบนอก	2563	25,000
11	ลุมพินี ทาวเวอร์ วิวาดี – จตุจักร ทาวเวอร์ บี	วิวาดีรังสิต	วิวาดี	2563	15,425

ลำดับ	อาคาร	ถนน	พื้นที่	ปีที่สร้างเสร็จ	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
12	อาคารเอส & เอ	สีลม	เขตธุรกิจ	2563	8,000
13	สยามสเคป	พญาไท	เขตธุรกิจ	2563	11,151
14	อาคารไทยประกันชีวิต	วงศ์สว่าง	รอบนอก	2563	22,000
รวมพื้นที่อาคารสำนักงานที่มีกำหนดแล้วเสร็จในปี พ.ศ.2563					264,791
1	ลุมพินี ทาวเวอร์ วิกาวดี – จตุจักร ทาวเวอร์ เอ	วิกาวดีรังสิต	วิกาวดี	2564	10,288
2	ดับบลิวเอชเอ บีสลิเนส คอมเพล็กซ์	บางนา-ตราด กม. 7	รอบนอก	2564	25,000
3	อัสวันทรา	สุขุมวิท 23	สุขุมวิท	2564	9,000
4	เดอะโครโนส ทาวเวอร์	สาทร	เขตธุรกิจ	2564	22,280
5	อาคารสำนักงานใหญ่ ยูไอพี	สุขุมวิท	สุขุมวิท	2564	47,600
6	สีลม สเตจ	สีลม	CBD	2564	13,000
7	66 ทาวเวอร์	สุขุมวิท 66	สุขุมวิท	2564	29,000
8	เอ็ม ทาวเวอร์ รัตนวิเบศร์	รัตนวิเบศร์	รอบนอก	2564	11,250
9	ดิ ยูนิคอร์น พญาไท	พญาไท	พหลโยธิน	2564	21,000
10	111 ประดิษฐ์มนูธรรม	ประดิษฐ์มนูธรรม	รอบนอก	2564	15,000
11	ขอนแก่น ฮิลล์	สุขุมวิท	สุขุมวิท	2564	10,000
12	อาคารไทยประกันชีวิต	สุขุมวิท	สุขุมวิท	2564	20,000
รวมพื้นที่อาคารสำนักงานที่มีกำหนดแล้วเสร็จในปี พ.ศ.2564					233,420
1	อาคารรสา หู	เพชรบุรี	เพชรบุรี	2565	28,000
2	140 ไวรเลส	วิทยุ	เขตธุรกิจ	2565	18,000
3	แพลทินัม ทาวเวอร์	ราชประสงค์	เขตธุรกิจ	2565	38,000
4	อาคารโอ-เนส	สุขุมวิท 6	เขตธุรกิจ	2565	39,000
5	อาคารโอเอซิส ทาวเวอร์	วิกาวดีรังสิต	วิกาวดี	2565	53,000
6	อาคารวัน ซิตี้ เซ็นเตอร์	เพลินจิต	เขตธุรกิจ	2565	61,000
7	อาคารเอ็มสเฟียร์	สุขุมวิท	สุขุมวิท	2565	18,000
8	แอม ทาวเวอร์	ดินแดง	วิกาวดี	2565	40,000
9	แพลน บี	เพชรบุรี	เพชรบุรี	2565	20,000
10	อาคารนายเลิศ	สุขุมวิท 60	รอบนอก	2565	20,000
11	อาคารเดอะไรซ์	พหลโยธิน	พหลโยธิน	2565	27,725
12	พาร์ค ออริจิน พญาไท	พญาไท	พหลโยธิน	2565	14,000

ลำดับ	อาคาร	ถนน	พื้นที่	ปีที่สร้างเสร็จ	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
13	รัชโยธิน ฮิลล์	พหลโยธิน	พหลโยธิน	2565	20,000
14	เจอาร์เค ทาวเวอร์	พญาไท	พหลโยธิน	2565	47,000
15	อาคารเบงค็อก มอลล์	บางนา – ตราด	รอบนอก	2565	60,000
16	เอไอเอ บางนา	บางนา – ตราด	รอบนอก	2565	68,000
17	เดอะฟอเรสเทียส	บางนา – ตราด	รอบนอก	2565	20,000
18	เอสเอ็ม ทาวเวอร์ ปทุมวัน	พญาไท	พหลโยธิน	2565	53,700
19	สุขุมวิท ฮิลล์	สุขุมวิท	สุขุมวิท	2565	5,000
รวมพื้นที่อาคารสำนักงานที่มีกำหนดแล้วเสร็จในปี พ.ศ.2565					650,425

อาคารสำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและมีกำหนดแล้วเสร็จในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2563 – 2565 หลายอาคารเป็นอาคารขนาดเล็ก และเป็นอาคารที่เจ้าของอาคารสร้างขึ้นเพื่อใช้งานพื้นที่ส่วนใหญ่ภายในอาคารและมีพื้นที่ให้ผู้เช่าส่วนหนึ่ง แต่อาคารเหล่านี้ก็สร้างผลกระทบต่อตลาดอาคารสำนักงานในภาพรวมด้วยเช่นกัน เนื่องจากภายหลังที่อาคารสำนักงานของพวกเขาส่งเสร็จแล้ว กลุ่มบริษัทของพวกเขาก็ย้ายออกจากอาคารสำนักงานที่พวกเขาเช่าพื้นที่อยู่แล้วมาเช่าพื้นที่ที่อาคารสำนักงานของกลุ่มบริษัทตัวเอง ดังนั้น อาคารสำนักงานที่พวกเขาเช่าพื้นที่อยู่จะว่าง ซึ่งหลายอาคารได้รับผลกระทบจากการย้ายออกในรูปแบบนี้พอสมควรในช่วงหลายปีที่ผ่านมา

พื้นที่อาคารสำนักงานในอนาคตที่มีกำหนดแล้วเสร็จในปี พ.ศ.2563 – 2565 แยกตามพื้นที่



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

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

อาคารสำนักงานส่วนใหญ่ยังคงอยู่ในพื้นที่ตามแนวเส้นทางระบบขนส่งทางรางทั้งในปัจจุบันและเริ่มมีบางพื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าที่กำลังก่อสร้างที่มีอาคารสำนักงานอยู่ระหว่างการก่อสร้างและมีแผนจะสร้างอีกในอนาคต เพียงแต่ยังมีจำนวนน้อยมากเมื่อเทียบกับพื้นที่ที่อยู่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าที่เปิดให้บริการแล้วในปัจจุบัน

3.2.6 สรุปภาพรวมตลาดอาคารสำนักงาน

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

พื้นที่หลายแห่งในพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นกลางมีความเป็นไปได้ที่จะมีพื้นที่อาคารสำนักงานมากขึ้น เช่น พื้นที่รอบสถานีรถไฟฟ้าหมอชิต พื้นที่สถานีมักกะสัน พื้นที่ท่าเรือคลองเตย เป็นต้น เพราะโครงการขนาดใหญ่ทั้งจากภาคเอกชน และภาครัฐบาลหรือโครงการที่เกิดจากการที่เอกชนได้สัมปทานเข้าไปพัฒนาที่ดินเพื่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่

การก่อสร้างเส้นทางรถไฟฟ้าเส้นทางใหม่ๆ และการต่อขยายเส้นทางที่เปิดให้บริการแล้ว หรือต่อขยายเส้นทางที่จะสร้างเสร็จในอนาคตให้ขยายออกไปทั่วกรุงเทพมหานครจะมีส่วนช่วยให้มีอาคารสำนักงานมากขึ้น เพียงแต่คงไม่มีพื้นที่ใดที่จะสามารถเทียบเท่ากับพื้นที่เขตธุรกิจปัจจุบันได้

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

พื้นที่ตามแนวถนนรัชดาภิเษกเป็นพื้นที่ที่มีการขยายตัวทั้งในเรื่องของอุปทานและอุปสงค์มาโดยตลอดในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ค่าเช่าเพิ่มขึ้นสูงต่อเนื่อง แม้ว่าจะมีอาคารสำนักงานใหม่ๆ เปิดให้บริการ 3 – 4 อาคารในช่วงที่ผ่านมาก็ตาม เพราะความต้องการพื้นที่สำนักงานมีมากโดยเฉพาะจากผู้เช่าที่ต้องการพื้นที่มากขึ้น แต่ไม่สามารถขยายพื้นที่เช่าในอาคารเดิมได้ ทันทึที่มีอาคารสำนักงานใหม่เกิดขึ้นจึงพากันย้ายจากอาคารเดิมมาอาคารสำนักงานใหม่ซึ่งช่วงที่ผ่านมามีแต่พื้นที่ตามแนวถนนรัชดาภิเษกที่มีอาคารสำนักงานใหม่เปิดให้บริการ

พื้นที่ตามแนวนอนพัฒนาการอาจจะไม่มีการเปลี่ยนแปลงแบบพื้นที่ตามแนวนอนรัศมีหรือพื้นที่เขตธุรกิจ เพราะว่าเป็นพื้นที่ที่ไม่ได้รับความสนใจจากผู้ประกอบการในการเข้าไปพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ อาจจะมีโครงการคอนโดมิเนียมบ้างแต่ส่วนใหญ่ยังอยู่ในพื้นที่ตามแนวนอนรามคำแหง และเพชรบุรีที่ไม่ไกลจากถนนพัฒนาการ ในขณะที่พื้นที่นี้ยังไม่มีอาคารสำนักงานใหม่เลยอาคารที่มีอยู่เดิมจึงยังได้เปรียบอยู่ต่อไป

4. ปัจจัยความเสี่ยง

4.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

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

4.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

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

4.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์

- 1.) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ตามการประเมินค่าโดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
- 2.) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

4.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน

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

5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

- ไม่มี

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

ตามที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโครงการทูลุ ทาวเวอร์ 1 และโครงการทูลุ ทาวเวอร์ 2 ตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารของโครงการทูลุ ทาวเวอร์ 1 สัญญาเช่าที่ดินและอาคารของโครงการทูลุ ทาวเวอร์ 2 สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์และงานระบบของโครงการทูลุ ทาวเวอร์ 1 สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์และงานระบบของโครงการทูลุ ทาวเวอร์ 2 จำนวน 4 ฉบับลงวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 ซึ่งระบุให้ บริษัท ทูลุ พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ในฐานะเจ้าของสังหาริมทรัพย์เดิม ดูแลและรับผิดชอบซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่ซื้อขายครั้งใหญ่ (Major Renovation) ซึ่งจะมีกำหนดภายในระยะเวลา 5 ปีแรกนับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร ตามแผนการดำเนินงานที่ตกลงไว้แล้วกับกองทรัสต์ นั้น โดยความคืบหน้าแผนการดำเนินงานซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่ซื้อขายครั้งใหญ่ที่ผ่านมาในปี 2562 สามารถสรุปรายละเอียดได้ ดังนี้

แผนการเปลี่ยนระบบเครื่องปรับอากาศเดิมที่เป็นระบบปรับอากาศแบบแยกส่วนที่ระบายความร้อนด้วยน้ำ (Water-Cooled Package) ของโครงการทูลุ ทาวเวอร์ 1 ให้เป็นระบบปรับอากาศที่สามารถปรับปริมาณการทำความเย็นตามภาวะโหลดที่มีอยู่ (Variable Refrigerant Volume: “VRV”) ทาง บริษัท ทูลุ พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ได้เริ่มดำเนินการเปลี่ยน ตั้งแต่ ปี 2561 และได้ดำเนินการเสร็จสิ้นไปแล้วบางส่วน โดยปัจจุบันได้มีการปรับแผนการเปลี่ยนระบบเครื่องปรับอากาศให้สอดคล้องกับแผนการปรับปรุงพื้นที่เช่าของทางผู้เช่าเพื่อให้เกิดประสิทธิผลสูงสุด ส่งผลให้จากเดิมที่คาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2563 เป็นแล้วเสร็จภายใน ปี 2564 ซึ่งทางผู้จัดการกองทรัสต์ ได้มีการกำหนดแนวทางร่วมกับ บริษัท ทูลุ พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด เพื่อป้องกันผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับทางกองทรัสต์ที่สืบเนื่องจากการล่าช้าของแผนการดำเนินงานเปลี่ยนระบบเครื่องปรับอากาศ ดังกล่าวแล้ว

แผนการเปลี่ยนระบบขับเคลื่อนและควบคุม (Control) จำนวน 15 ชุด รวมถึงการตกแต่งห้องลิฟท์โดยสาร ของโครงการทูลุ ทาวเวอร์ 1 ที่ผ่านในปี 2562 บริษัท ทูลุ พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ได้ดำเนินการจัดซื้อจัดจ้างกับทางผู้รับเหมาเรียบร้อยแล้ว โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างการทยอยดำเนินการติดตั้งเพื่อให้ส่งผลกระทบต่อผู้เช่าอาคารให้น้อยที่สุด โดยคาดว่าจะสามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จได้ภายในปี 2563 จากเดิมที่มีกำหนดแล้วเสร็จภายในปี 2562

แผนการปรับปรุงเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพระบบน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ ของโครงการทูลุ ทาวเวอร์ 1 ซึ่งเดิมมีกำหนดแล้วเสร็จภายในปี 2562 ปัจจุบันได้มีการปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงาน โดยจะเริ่มดำเนินงานในปี 2563 พร้อมกับโครงการเปลี่ยนระบบน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Fire Pump) เพื่อให้เกิดประสิทธิผลสูงสุด โดยคาดว่าจะสามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในต้นปี 2564

แผนการปรับปรุงเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพระบบน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Automatic Fire Pump System) ที่โครงการทูลุ ทาวเวอร์ 2 อาคาร 1 ซึ่งเดิมมีกำหนดแล้วเสร็จภายในปี 2562 ปัจจุบันได้มีการปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงาน โดยจะเริ่มดำเนินงานในปี 2563 และคาดว่าจะสามารถดำเนินการได้แล้วเสร็จในปีเดียวกัน

ในส่วนแผนการดำเนินงานซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่ซื้อขายครั้งใหญ่ ที่จะดำเนินการเพิ่มเติม ในปี 2563 มีรายละเอียด ดังนี้

สถานที่	โครงการ	รายละเอียด
โครงการ ทูลุ ทาวเวอร์ 1	โครงการเปลี่ยนระบบน้ำ ดับเพลิงอัตโนมัติ (Fire Pump)	เปลี่ยนระบบน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Fire Pump System) 750 GPM จำนวน 3 ชุด ปัจจุบันเครื่องสูบน้ำดับเพลิงอัตโนมัติของโครงการผ่านการใช้งานมากกว่า 20 ปี ซึ่งทำให้เกิดปัญหาในการจัดหาชิ้นส่วนหรืออะไหล่ เนื่องจากผู้ผลิตได้ยกเลิกการผลิตของบางชิ้นส่วน ดังนั้น อาจทำให้ไม่สามารถจัดหาชิ้นส่วนหรืออะไหล่มาทดแทนได้ จึงจำเป็นต้องมีการเปลี่ยนระบบน้ำดับเพลิงอัตโนมัติทดแทนชุดเก่า เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการทำงานของระบบสูบน้ำดับเพลิง
โครงการ ทูลุ ทาวเวอร์ 1	โครงการเปลี่ยนเครื่องกำเนิด ไฟฟ้าสำรอง (Generator)	เปลี่ยนเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง (Generator) ที่จ่ายกระแสไฟฟ้าสำรองจำนวน 1 เครื่อง ขนาด 330 Kva ซึ่งปัจจุบันมีอายุการใช้งานมากกว่า 20 ปี หากอุปกรณ์หรือชิ้นส่วนอะไหล่ดังกล่าวเกิดชำรุดเสียหาย อุปกรณ์หรือชิ้นส่วนอะไหล่จะหายากและทำให้ใช้เวลานานในการซ่อมแซม
โครงการ ทูลุ ทาวเวอร์ 2 อาคาร 1	โครงการเปลี่ยนเครื่องกำเนิด ไฟฟ้าสำรอง (Generator)	เปลี่ยนเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง (Generator) ที่จ่ายกระแสไฟฟ้าสำรอง จำนวน 1 เครื่อง ขนาด 1,250 Kva ซึ่งปัจจุบันมีการใช้งานมากกว่า 20 ปี หากอุปกรณ์หรือชิ้นส่วนอะไหล่ดังกล่าวเกิดชำรุดเสียหาย อุปกรณ์หรือชิ้นส่วนอะไหล่จะหายากและทำให้ใช้เวลานานในการซ่อมแซม
โครงการ ทูลุ ทาวเวอร์ 2 อาคาร 1	โครงการงาน Seal กระจก อาคาร	ซิลิโคนที่ซิลผนังอาคารที่เป็นกระจกของโครงการทูลุ ทาวเวอร์ 2 อาคาร 1 มีเสื่อมสภาพ จึงจำเป็นต้องมีการแก้ไข โดยการลอกซิลิโคนเก่าที่เสื่อมสภาพออก และฉีดยซิลิโคนใหม่เข้าไปแทน

ส่วนที่ 3

การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

1. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

1.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์

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

หมายเหตุ * ข้อมูลอ้างอิงตามวันทำการล่าสุด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2562

1.2 ข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์

1.2.1 กลุ่มผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ 10 รายแรก ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2562

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

1.2.2 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2562 (ถือหน่วยทรัสต์ตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

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

1.2.3 กลุ่มผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทจัดการอย่างมีนัยสำคัญ

- ไม่มี

1.3 การจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์

1.3.1 นโยบายการจ่ายผลตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาการจ่ายประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มากกว่าปีละ 2 ครั้งได้ ทั้งนี้

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

1.3.2 ข้อจำกัดและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

- (1) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ใดเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้บุคคลดังกล่าวทราบโดยไม่ชักช้าถึงข้อจำกัดสิทธิในการได้รับผลประโยชน์ตอบแทน โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้น ในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดหรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น โดยให้ประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และอัตราประโยชน์ตอบแทนผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ และอาจประกาศโดยวิธีใดวิธีหนึ่งดังต่อไปนี้ด้วย

(2.1) ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือ

(2.2) ทำการปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ

(2.3) ผ่านเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ

(2.4) ประกาศในหนังสือพิมพ์อย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับ

(3) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์

(4) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

(5) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

1.3.3 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

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

1.3.4 ประวัติการจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลงทุนชำระแล้ว

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

2. โครงสร้างการจัดการ

2.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

2.1.1 ข้อมูลทั่วไป

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

2.1.2 โครงสร้างการบริหารจัดการ

1.) รายชื่อผู้ถือหุ้น (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1.	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	749,996	75.00
2.	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	100,000	10.00
3.	Asia Financial Holdings Ltd.	100,000	10.00
4.	บริษัท กรุงเทพประกันภัย จำกัด (มหาชน)	50,000	5.00
5.	นายเชิดชู 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
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	นายนิรินทร์ โอภามูรธาวงศ์ Mr. Narin Opamurathawong	กรรมการ	- Master of Business Administration in Finance, University of Chicago	- ผู้ช่วยผู้จัดการใหญ่, ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
3	นางสาวสุญานี ภูริปัญญวานิช Ms. Suyanee Puripanyawanich	กรรมการ	- ปริญญาโท สาขาการเงิน สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์	- Senior Vice President, ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

ลำดับ	ชื่อและสกุล	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์
4	นายไพศาล เลิศโกวิท Mr. Paisarn Lertkowitz	กรรมการ	- Master of Commerce , Funds Management , University of New Southwales	- กรรมการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุนรวม บัวหลวง จำกัด - Dealer – Senior Vice President Treasury ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
5	นางสาวปิยะมาศ คำไทรแก้ว Ms. Piyamart Kumsaikaew	กรรมการ	- ปริญญาเอก สาขา วิศวกรรมอุตสาหการ Iowa State University - ปริญญาโท สาขา วิศวกรรมอุตสาหการ Iowa State University - ปริญญาตรี สาขา วิศวกรรมคอมพิวเตอร์ สถาบันเทคโนโลยีพระ จอมเกล้าเจ้าคุณทหาร ลาดกระบัง	- Senior Vice President, ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
6	นายชน โสภณพนิช Mr. Chone Sophonpanich	กรรมการ	- ปริญญาโท Johns Hopkins University - ปริญญาตรี University College London	- กรรมการ / ที่ปรึกษาประธาน กรรมการ บมจ. กรุงเทพประกันชีวิต - กรรมการ / กรรมการตรวจสอบ บมจ. ไทยศรีประกันภัย
7	นางวรวรรณ ธาราภูมิ Mrs. Voravan Tarapoom	กรรมการ / ประธาน กรรมการบริหาร	- ปริญญาโท MBA University of North Texas - ปริญญาตรี สถาปัตยกรรมศาสตร์ บัณฑิต มหาวิทยาลัย ศิลปากร	- ประธานกรรมการบริหาร บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

ลำดับ	ชื่อและสกุล	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์
8	นายพีรพงศ์ จิระเสวีจินดา Mr. Peerapong Jirasevijinda	กรรมการ / ประธาน เจ้าหน้าที่บริหาร	- ปริญญาโท สาขา การตลาดและการเงิน สถาบันบัณฑิต บริหารธุรกิจ ศศินทร์ - ปริญญาตรี สาขา การเงิน Georgia State University	- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด
9	นายวสิน วัฒนวรกิกุล Mr. Wasin Wattanaworakijkul	กรรมการ	- ปริญญาโท สาขา การตลาดจุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี สาขา การตลาดระหว่าง ประเทศ จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย	- กรรมการผู้จัดการ สายงาน Business Distribution บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด

4.) คณะกรรมการบริหาร (Executive Board)

คณะกรรมการบริหาร มีจำนวนทั้งสิ้น 6 ท่าน ดังรายชื่อต่อไปนี้

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

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทน บลจ.บวหลวง ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทน บลจ.บวหลวง ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แก่ นางสาววรรณ ธาราภูมิ นางสาวสุภาณี ภูมิปัญญานิซ นายไพศาล เลิศโกวิทย์ นายณรินทร์ โอภามูรธาวงศ์ นางสาวปิยะมาศ คำไทรแก้ว นายวศิน วัฒนวรกิกกุล และนายพีรพงศ์ จิระเสวีจินดา สองในเจ็ดคนนี้จะลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ

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

(ก) หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อตัวบริษัท

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

(ข) หน้าที่และความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์

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

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

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงประกอบด้วยตัวแทนจากหน่วยงานต่างๆ ดังต่อไปนี้

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

บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงมีหน้าที่กำหนดกรอบนโยบายและแนวทางการบริหารความเสี่ยงโดยรวมของบริษัท ควบคุมให้ระบบบริหารความเสี่ยงของบริษัทมีกลไกด้านการบ่งชี้ การวัด การควบคุม และการติดตามความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ รวมทั้งดูแล ติดตามและประเมินผลกระบวนการบริหารความเสี่ยงของฝ่ายบริหารให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนด โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

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

6.) คณะกรรมการตรวจสอบ (Internal Audit Committee)

องค์ประกอบของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วย กรรมการบริษัทอย่างน้อย 2 ท่าน

บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ

1. รายงานทางการเงิน
 - 1.1. สอบทานให้มีรายงานทางการเงินอย่างเพียงพอ ถูกต้อง เชื่อถือได้และเป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป
 - 1.2. สอบทานกับผู้สอบบัญชีถึงประเด็นสำคัญๆ อันอาจกระทบต่อความเชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินที่มีสาระสำคัญ
 - 1.3. สอบทานการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทในกรณีที่เกิดรายการเกี่ยวโยงหรือ รายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้องและครบถ้วน
2. การควบคุมภายใน
 - 2.1. สอบทานและประเมินประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายใน รวมถึงการควบคุมภายในสำหรับการจัดทำรายงานทางการเงิน
 - 2.2. สอบทานเพื่อให้มั่นใจได้ว่าข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้ตรวจสอบภายใน และผู้สอบบัญชีเสนอแนะฝ่ายบริหารได้นำไปปรับปรุงแก้ไขแล้ว

3. การตรวจสอบภายใน
 - 3.1 สอบทานและอนุมัติกฎบัตรฝ่ายตรวจสอบภายในและแผนงานตรวจสอบประจำปี ตลอดจนบุคลากร และทรัพยากรที่จำเป็นในการปฏิบัติงาน
 - 3.2 สอบทานกิจกรรมและการปฏิบัติงานของฝ่ายตรวจสอบภายในเพื่อให้มั่นใจได้ว่าปฏิบัติงานได้อย่างเป็นอิสระและเป็นไปตามแผนงานที่กำหนด
 - 3.3 ให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้ง ถอดถอน โยกย้าย หรือเลิกจ้าง และพิจารณาความดีความชอบของผู้บริหารสูงสุดฝ่ายตรวจสอบ
4. การปฏิบัติตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และระเบียบที่เกี่ยวข้อง
 - 4.1 รับทราบประเด็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของหน่วยงานในองค์กร ตามการตรวจของฝ่ายกำกับปฏิบัติงาน
 - 4.2 สอบทาน และติดตามผลการแก้ไขข้อบกพร่องที่ตรวจพบโดยองค์กรที่มีหน้าที่ในการกำกับดูแลบริษัท
5. การบริหารความเสี่ยง
 - 5.1 รับทราบให้บริษัทมีมาตรการและระบบบริหารความเสี่ยง และนโยบายการประเมินและการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม
6. ความรับผิดชอบอื่นๆ
 - 6.1 ปฏิบัติงานอื่นตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
 - 6.2 สอบทานและประเมินกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอ และนำเสนอข้ออนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทเมื่อมีการแก้ไข
 - 6.3 ตรวจสอบข้อเท็จจริงเบื้องต้น เมื่อได้รับแจ้งพฤติการณ์อันควรสงสัยจากผู้สอบบัญชีเกี่ยวกับการทุจริตหรือฝ่าฝืนกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการและผู้บริหาร ตามมาตรา 89/25 ของพรบ.หลักทรัพย์ และแจ้งผลให้ผู้สอบบัญชีและสำนักงาน ก.ล.ต.ทราบภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด

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

องค์ประกอบของคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์

คณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ เป็นคณะกรรมการที่จัดตั้งขึ้นตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 3/2559 เมื่อวันที่ 7 กันยายน พ.ศ. 2559 โดยได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ให้ทำหน้าที่หลักในการพิจารณา ทบทวนและอนุมัติการเข้าทำรายการเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ การจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ และการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท รวมถึงการพิจารณา ทบทวนและอนุมัติการเข้าทำรายการอื่นๆ ที่มีนัยสำคัญต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

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

บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ

ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ มีดังต่อไปนี้

1. ทำหน้าที่ทบทวนและอนุมัติ กลยุทธ์การลงทุน นโยบายการจัดการ รวมถึงโครงสร้างเงินทุน ของกองทรัสต์ ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัท
2. ทำหน้าที่ทบทวนและอนุมัติ กรอบการปฏิบัติงานของส่วนงานผู้จัดการกองทรัสต์
3. กำกับดูแล การดำเนินงานของกองทรัสต์ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัท ให้มีกลยุทธ์การลงทุน นโยบาย การจัดการ รวมถึงโครงสร้างเงินทุน เป็นไปตามที่ได้อนุมัติไว้
4. ติดตามและควบคุมการปฏิบัติงานของกองทรัสต์ให้อยู่ภายในกรอบของหลักเกณฑ์ต่างๆที่เกี่ยวข้อง รวมถึง กรอบการปฏิบัติงานที่ได้อนุมัติไว้
5. ทำหน้าที่ทบทวนและอนุมัติ ข้อเสนอด้านการลงทุนที่สำคัญ 3 เรื่อง ก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริหาร บริษัท ดังนี้
 - (1) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์
 - (2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์
 - (3) การเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัท
6. ทำหน้าที่ในการรายงานเรื่องหรือการเข้าทำรายการที่มีนัยสำคัญต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ ให้คณะกรรมการบริษัททราบ

7. ทำหน้าที่อนุมัติแต่งตั้งผู้รับมอบหมายงานภายนอก ได้แก่ ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
8. ทำหน้าที่อนุมัติการกำหนดงบประมาณประจำปี ตามขั้นตอนการกำหนดงบประมาณในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
9. ทำหน้าที่การอนุมัติการเพิ่มทุน การกู้ยืม และการออกหุ้นกู้ ตามขั้นตอนการจัดหาเงินทุนสำหรับกองทรัสต์
10. ทำหน้าที่การติดตามรายงานผลการจัดการกับเรื่องร้องเรียน และข้อพิพาทที่เกิดขึ้นจากส่วนงานผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงร่วมพิจารณาแนวทางแก้ไขหากมีข้อร้องเรียน และข้อพิพาทที่มีนัยสำคัญ
11. ทำหน้าที่อนุมัติการเข้าทำรายการอื่นๆ ที่มีนัยสำคัญต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง เช่น การอนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ เป็นต้น

2.1.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

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

1.) หน้าที่โดยทั่วไป

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์มีขอบเขตอำนาจหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ หรือตามที่กฎหมาย และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด โดยขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในเรื่องต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึง
 - (ก) ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นงานดำเนินการทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา และการดำเนินกิจการต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขเท่าที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับไว้
 - (ข) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
 - (ค) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อมีเหตุผลอันสมควรและไม่กระทบต่อการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ หากทรัสต์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้

ความร่วมมือและนำเสนอข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่รหัสร้องขอ เพื่อให้รหัสสามารถตรวจสอบให้มั่นใจได้ว่า ผู้จัดการกองรหัสไม่ได้ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งรหัส หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยรหัส

- (ง) จัดทำและจัดส่งข้อมูลเอกสารต่าง ๆ พร้อมทั้งรับรองความถูกต้องของข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการจัดโครงสร้างรายได้ของกองรหัส วิธีการให้เข้าการจัดหาและการจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองรหัส สัญญาที่ผู้จัดการกองรหัสได้ทำในนามกองรหัสกับบริษัทหรือบุคคลต่าง ๆ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองรหัสและรหัสต้องประสานงานและทำข้อตกลงเกี่ยวกับลักษณะของข้อมูล เอกสารหลักฐานประกอบการทำธุรกรรม และรายงานต่าง ๆ รวมทั้งความถี่และระยะเวลาที่ผู้จัดการกองรหัสต้องนำเสนอข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้แก่รหัส ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินงานของกองรหัส
- (จ) ในกรณีที่ผู้จัดการกองรหัสประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตน ผู้จัดการกองรหัสมีหน้าที่คัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง ตลอดจนกำกับ ควบคุม ดูแล และตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้รับดำเนินการ ทั้งนี้ การมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนนั้นจะต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555 รวมถึงกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นอย่างมีนัยสำคัญ
- (ฉ) จัดให้มีการประกันภัยกับผู้รับประกันภัยที่รหัสยินยอมรับเพื่อประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองรหัส ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาที่ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองรหัส แต่ทั้งนี้ ไม่รวมถึงความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่เกิดจากการที่ผู้จัดการกองรหัส กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองรหัสมีเจตนากระทำละเมิดต่อบุคคลภายนอกนั้น หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงจนเป็นผลละเมิดต่อบุคคลภายนอกนั้น อนึ่ง วงเงินประกันภัยให้เป็นไปตามที่รหัสและผู้จัดการกองรหัสเห็นร่วมกันว่าเพียงพอและเหมาะสม
- (ช) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองรหัส ผู้จัดการกองรหัส ต้องดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอน อสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกองรหัส เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย และเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองรหัสเป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องมีการประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองรหัส หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองรหัส แล้วแต่กรณี รวมถึงการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน

(การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึง ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ในกรณีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จสำหรับในกรณีที่เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกและยังไม่ได้จัดตั้งกองทรัสต์ หรือนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในกรณีที่เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนของภายหลังการจัดตั้งกองทรัสต์แล้ว

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

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

2.) หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์

1. เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ และสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของ กองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การพิจารณาคัดเลือกการลงทุน และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระวังความเสี่ยง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามที่กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (2) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง และเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (3) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- (4) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เพื่อให้ผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติและเพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด
- (5) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์และกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด
- (6) การเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์และกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด
- (7) การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
- (8) การตรวจสอบและควบคุมภายใน
- (9) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
- (10) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ

เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้ โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 2 นี้

2. การจัดให้มีระบบงานที่กล่าวมาข้างต้นทั้งหมดนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็นเพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

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

การมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการตามข้างต้น ต้องมิใช่การมอบหมายระบบและงานตามข้อ 1

(1) (2) (3) (4) และ (9)

3. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และคู่มือรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ หากทรัสต์ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาใด ๆ กับบุคคลภายนอก (เช่น สัญญากู้เงินที่ทรัสต์ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์เข้าทำกับผู้กู้ เป็นต้น) ซึ่งสัญญาดังกล่าวกำหนดให้ทรัสต์ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าวซึ่งอาจส่งผลต่อการดำเนินงานในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ทรัสต์แจ้งข้อกำหนดและเงื่อนไขตาม สัญญาที่กองทรัสต์มีความผูกพันกับบุคคลภายนอกและอาจส่งผลต่อการดำเนินงานในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับหนังสือดังกล่าวจากทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ถือปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ทรัสต์กำหนดไว้ในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เพื่อมิให้กองทรัสต์กระทำผิดสัญญาใด ๆ ที่กองทรัสต์เข้าทำไว้

4. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสาร หลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนตามสัญญาข้อนี้ นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่

ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยให้ยึดถือและปฏิบัติตามเป็นมาตรฐานขั้นต่ำในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

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

ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่ามีมาตรการหรือกลไกที่เหมาะสมเพียงพอในการนำเงินค่าสินไหมทดแทน มาสร้างทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนขึ้นใหม่เพื่อให้หาประโยชน์ได้ต่อไป และ/หรือ ชดเชยให้แก่ กองทรัสต์สำหรับการขาดประโยชน์ในการครอบครองทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้ลงทุน

- (7) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
 - (8) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่ กองทรัสต์ได้ลงทุน ตลอดจนดูแลและดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน นั้น ไม่ถูกนำไปใช้ในการประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตลอดจนไม่ให้ เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัด ให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไป ใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว
 - (9) จัดการและบริหารพื้นที่สำหรับให้บริการและพื้นที่ให้เช่า เช่น ควบคุมดูแลให้มีการให้บริการพื้นที่ใน อัตราการเช่าที่สูงและเหมาะสมตามสภาวะตลาด และดูแลการปล่อยเช่าให้มีการต่อสัญญาเช่า อย่างต่อเนื่อง หรือมีอัตราพื้นที่ว่างต่ำ เจรจาต่อรองกับผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า ทบทวนอัตราค่า เช่า บอกลีกหรือต่ออายุสัญญาเช่าสำหรับการเช่าระยะยาว เป็นต้น ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตาม ข้อกำหนดในสัญญาผู้ยืมที่กองทรัสต์เป็นคู่สัญญา (ถ้ามี) และไม่เป็นการดัดสิทธิทรัสต์ในการ เรียกหรือค่าเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์หากปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเช่าทำ สัญญาเช่าดังกล่าวโดยไม่เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาผู้ยืมที่กองทรัสต์เป็นคู่สัญญา
 - (10) ประเมินผลการปล่อยเช่าและการให้บริการในอดีต เพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและการ ให้บริการ และจัดทำสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการให้เหมาะสม และประเมินผลความถูกต้อง การติดตามเรียกเก็บรายได้ ค่าเช่า ค่าใช้จ่าย เพื่อบันทึกค่าเผื่อนั้นสงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญ หรือ บันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
 - (11) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้ง เตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
 - (12) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้าง ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
6. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่ กองทรัสต์ได้ลงทุนโดยถูกต้อง รวมทั้งสัญญาต่าง ๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญามีการจัดทำโดยถูกต้อง ตามกฎหมาย และมีผลผูกพันหรือสามารถบังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว

7. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์และบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์งบการเงินและเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์และบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และการปฏิบัติตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
8. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำและเผยแพร่ทางการเงิน รายงานประจำปี และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ให้ถูกต้องครบถ้วนและเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รวมทั้งกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่า ข้อมูลที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศสิ่งตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใดได้รับการตรวจสอบว่า มีความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นปัจจุบัน ไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งให้ทราบ หรือไม่มีข้อความที่อาจทำให้สับสนผิดเกี่ยวกับการดำเนินงานหรือฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องแล้ว
9. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอ ก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่าง ๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รวมถึงกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง
10. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง หรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์
11. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กล่าวคือไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งหมายถึงกำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

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

นอกจากนี้ ให้รวมถึงเงื่อนไขเพิ่มเติมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยจะจ่ายภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

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

ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์อาจร่วมกันพิจารณาปรับขยาย หรือลดวงเงินสำหรับบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวันและบัญชีเงินสด (Petty Cash) ข้างต้นได้ โดยพิจารณาถึงความเหมาะสมในการดำเนินงานของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์

13. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการจัดทำ และ/หรือ จัดส่งและรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องหรือตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อมูลเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน

สุทธิ (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) ที่ยังมีผลใช้บังคับอยู่โดยการกู้ยืมเงินนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีการนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไปโดยให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
17. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับคุณสมบัติหรือลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามที่ได้รับการร้องขอจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
18. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปลี่ยนแปลง พื้นฟู และดัดแปลงทรัพย์สินหลัก ตามความจำเป็นและสมควรเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสัญญาจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยจะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบล่วงหน้า
19. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องควบคุมและดูแลการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก และการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก รวมตลอดถึงการบริหารจัดการในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน การซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ตามที่จำเป็น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบล่วงหน้าในกรณีที่เป็นการซ่อมแซมใหญ่
20. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการอื่นใดตามที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์ นอกจากทรัพย์สินหลักเป็นไปตามแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง
21. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการใด ๆ ร่วมกับทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์ได้มาซึ่งใบอนุญาต หนังสืออนุญาต หนังสือผ่อนผัน และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จาก

ทรัพย์สินหลัก

22. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่อำนวยความสะดวกให้กับทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในการตรวจตราทรัพย์สินหลัก ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ตามที่ทรัสต์ร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
23. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่อำนวยความสะดวกให้กับบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวในการสำรวจทรัพย์สินหลักเพื่อการประเมินค่า รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ตามบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
24. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใดๆ ที่อยู่ในความครอบครองของผู้จัดการกองทรัสต์ อันเกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินหลัก และ/หรือ ได้ครอบครองไว้ในนามของกองทรัสต์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบได้ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ และหากได้รับการร้องขอจากทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ ตามที่ได้รับการร้องขอให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น
25. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่แจ้งให้ทรัสต์ทราบภายในระยะเวลาอันสมควรถึงความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินหลัก รวมถึงอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ หรือเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดๆ ที่จะทำให้มูลค่าของทรัพย์สินหลักลดลงอย่างมีนัยสำคัญ
26. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการอื่นใดตามที่กองทรัสต์จะพิจารณาเห็นว่าจำเป็นและสมควร เพื่อให้ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมในการจัดหาผลประโยชน์ หรือเป็นไปตามเจตนารมณ์ของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ทุกประการ รวมทั้งให้คำแนะนำเกี่ยวกับสถานะตลาดในกรณีที่กองทรัสต์ประสงค์จะจำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินหลัก
27. นอกเหนือจากการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตนนอกเหนือจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น การมอบหมายให้บุคคลอื่นบริหารทรัพย์สินอื่น นอกจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง ตลอดจนการกำกับและตรวจสอบการดำเนินการของผู้รับดำเนินการ ทั้งนี้ ข้อกำหนดเกี่ยวกับ

การมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ 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 รวมทั้งสร้างมาตรการในการควบคุม ดูแล และดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้เช่า ผู้เช่าช่วง (ถ้ามี) และ/หรือ บุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก ปฏิบัติตามหน้าที่ เงื่อนไข และ/หรือ ข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า สัญญาเช่าช่วง (ถ้ามี) และ/หรือ สัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก รวมถึงระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อบังคับ หรือข้อกำหนดอื่นใดของทรัพย์สินหลัก หรือนโยบายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก
- 3 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการ สัญญาว่าจ้างกับผู้ให้บริการภายนอก และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก (ถ้ามี)

4.) การให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) รับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) รับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง เพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ตลอดจนจัดทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องและไม่ขัดกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งควบคุมดูแล กำกับ และตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญานี้ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป โดยต้องดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

1 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด และการบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

- (1) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในเรื่องต่าง 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 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือกระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้แก่ผู้เช่ารายเดียวโดยกองทรัสต์ได้รับค่าตอบแทนทั้งหมดหรือบางส่วนในรูปส่วนแบ่งกำไร (Profit Sharing) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการคัดเลือกและติดตามตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้เช่ารายเดียวนั้นใน

ลักษณะเดียวกับการมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ข้างต้นด้วย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้เช่ารายเดียวนี้จะสามารถจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ได้ครบถ้วนตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า และไม่มีการรั่วไหลของรายได้ อันอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลตอบแทนอย่างเต็มที่ตามที่กองทรัสต์พึงได้รับ

- (6) ในกรณีที่ทรัสต์พบว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือกระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติตามที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์อาจแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเป็นหนังสือถึงเหตุการณ์ดังกล่าวเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

2 การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ควบคุมดูแลและบริหารรายรับรายจ่ายของกองทรัสต์เพื่อให้ผลตอบแทนของกองทรัสต์เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ซึ่งมาตรการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีดังนี้

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

- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณา ทบทวน การกำหนดนโยบายค่าเช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้อัตราค่าเช่าเป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดการให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น รวมทั้งต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายดังกล่าว และต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อตกลงกับผู้เช่าเกี่ยวกับการคำนวณและการชำระค่าเช่า
 - (5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเข้าไปตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารที่กองทรัสต์ลงทุน เพื่อประเมินความเหมาะสมของการซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนทดแทน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่สูญเปล่าและก่อให้เกิดประโยชน์แก่กองทรัสต์โดยแท้จริง
 - (6) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไป และอยู่ภายใต้กรอบที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญา กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - (7) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมิน ติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่าครบถ้วน
 - (8) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่าง ๆ ให้ครบถ้วนถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด รวมทั้งต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าว
 - (9) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า
 - (10) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือก ติดตาม ตรวจสอบ และประเมินระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ
- นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการติดตามควบคุม และสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์อย่างน้อยในเรื่องดังต่อไปนี้
- (ก) จัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์ครบถ้วนถูกต้อง
 - (ข) ไม่เรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไป และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาที่กำหนดให้เรียกเก็บได้

- (ค) มีการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถใช้จัดหาผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
- (ง) จัดให้มีแผนฉุกเฉิน เพื่อรองรับเหตุฉุกเฉินหรือเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้ หรืออาจมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ
- (จ) ดำเนินการตามมาตรการการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์

2.1.4 การบริหารจัดการ

บลจ.บวหลวง มีจำนวน 8 ฝ่ายงาน ที่ปฏิบัติหน้าที่ในการสนับสนุนงานที่เกี่ยวข้องกับการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ มีขอบเขตและหน้าที่ความรับผิดชอบซึ่งสามารถสรุปได้ ดังนี้

1.) ฝ่ายงาน Real Estate and Infrastructure Investment

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

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

2.) ฝ่ายงาน Compliance & Legal

ฝ่ายงาน Compliance & Legal มีหัวหน้าฝ่ายงาน คือ นายสุธีร์ คันธารวงสกุล, รองกรรมการผู้จัดการ เป็นผู้ควบคุมดูแลการปฏิบัติงาน โดยทางฝ่ายงานมีหน้าที่ตรวจสอบการทำงานในหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และกำกับให้การทำงานของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามแนวทางที่กำหนดตามหลักการ เช่น การจัดตั้งกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎระเบียบของสำนักงาน.ก.ด. รวมถึงงานที่เกี่ยวข้องด้านกฎหมายทั่วไป

3.) ฝ่ายงาน Operation & System

ฝ่ายงาน Operation & System มีหัวหน้าฝ่ายงาน คือ นายวินัย หิรัญย์ภิญโญภาส, กรรมการผู้จัดการ เป็นผู้ควบคุมดูแลการปฏิบัติงาน โดยทางฝ่ายงานมีหน้าที่จัดทำและจัดเตรียมงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำการเงินของกองทรัสต์ และ/หรือ งานที่เกี่ยวข้องอื่น

4.) ฝ่ายงาน Product Management

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

5.) ฝ่ายงาน CEO Office

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

6.) ฝ่ายงาน Risk Management

ฝ่ายงาน Risk Management มีรักษาการหัวหน้าฝ่ายงาน คือ นางสาวภาวดี เอื้อวิริยานุกูล, ผู้อำนวยการ เป็นผู้ควบคุมดูแลการปฏิบัติงาน โดยทางฝ่ายงานมีหน้าที่บริหารความเสี่ยงนำเสนอนโยบายการบริหารความเสี่ยงให้คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาและอนุมัตินำกรอบการบริหารความเสี่ยงไปใช้เป็นพื้นฐานและแนวทางในการประเมินและรายงานความเสี่ยง และถ่ายทอดให้ผู้บริหารและพนักงานได้รับทราบ

7.) ฝ่ายงาน Internal Audit

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

8.) ฝ่ายงาน HR Strategy & Service Support

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

2.1.5 ค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ แบ่งเป็น 3 ส่วน ดังนี้

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)**
ส่วนที่ 1 ค่าธรรมเนียมการบริหาร จัดการกองทรัสต์	ไม่เกิน 1.00% ต่อปีของ NAV	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ของ TAV แต่ไม่ต่ำกว่า 8 ล้านบาทต่อปี
ส่วนที่ 2 ค่าธรรมเนียมการบริหาร อสังหาริมทรัพย์	ดูรายละเอียดในค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ส่วนที่ 3 ข้อ 2.2.3	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)**
ส่วนที่ 3 ค่าธรรมเนียมการได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก	ไม่เกิน 5.00% ต่อปีของ NAV	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สิน หลักที่มีการได้มาหรือจำหน่ายไป

2.1.6 เงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์

การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์สามารถทำได้เฉพาะในกรณีใดกรณีหนึ่ง ดังต่อไปนี้เท่านั้น

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่กำหนดใน
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่โดยทรัสต์ เนื่องจากปรากฏเหตุใดเหตุหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (ก) เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นทรัสต์เห็นว่าเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
 - (ข) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และการผิดสัญญานั้นทรัสต์เห็นว่าเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาที่ทรัสต์กำหนดตามสมควร 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 อันทำให้ทรัสต์เห็นว่าการจัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาฉบับนี้ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

- (3) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 (เก้าสิบ) วัน ตามประกาศ สข. 29/2555
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคล หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท หรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์
- (5) กรณีการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นอายุ และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ยื่นคำขอต่ออายุการให้ความเห็นชอบต่อสำนักงาน ก.ล.ต.
- (6) ผู้จัดการกองทรัสต์ ผ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือมีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และทรัสต์ได้ทำหนังสือแจ้งการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์แก่ผู้จัดการกองทรัสต์แล้ว

โดยในกรณีที่กองทรัสต์ได้ทำสัญญา หรือข้อตกลงกับบุคคลใด ๆ เช่น สัญญากู้ยืมเงิน และในสัญญา หรือข้อตกลงดังกล่าวมีข้อกำหนดให้การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขใด ๆ การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือข้อตกลงนั้นด้วย

2.1.7 วิธีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

ในการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ และแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบเพื่อปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ต่อไป ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่เกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่เกิดเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้มีมติแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ในการประชุมคราวเดียวกันแล้ว ทรัสต์ไม่ต้องดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในข้อนี้อีกครั้งหนึ่ง

2.1.8 กองทรัสต์ และ/หรือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้บริหารจัดการ

ปัจจุบัน บลจ.บัวหลวง มีกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้บริหารจัดการ คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค ซึ่งลงทุนในสิทธิการเช่าพื้นที่ในโครงการฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต บางส่วน โดยมีระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 24 พฤศจิกายน 2549 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2584 โดยนักลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่ <http://futurepf-th.listedcompany.com> และมีกองทรัสต์อื่นที่อยู่ภายใต้บริหารจัดการ คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี.วีเทล ซึ่งลงทุนใน สิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์ประเภทคอมมูนิตีมอลล์ 10 โครงการ ประกอบด้วย (1) คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ (2) เดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา (3) เดอะ คริสตัล เอสบี ราชพฤกษ์ (4) อมรินทร์ รามอินทรา (5) แอมพาร์ค จุฬา (6) เฟลินนารี มอลล์ วัชรพล (7) สัมมากรเพลส รามคำแหง (เวสต์)

(8) สัมมากร เพลส รัชสิต (9) สัมมากรเพลส ราชพฤกษ์ และ (10) เดอะ ซีเน ทาวนอินทาวน โดยนักลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่ <http://www.bkerreit.com>

2.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2.2.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ	บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด		
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	2 กรกฎาคม 2535		
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	7,059,000,000 บาท		
ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานคร และอาคารสำนักงานในเขตภูมิภาค รวมทั้งให้บริการภายในอาคาร และการให้เช่าเฟอร์นิเจอร์		
ผู้ถือหุ้น	รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้		
	รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
	1. บริษัท ธนเทเลคอม จำกัด	40,079,998	56.78
	2. บริษัท ซีพี พร็อพเพอร์ตี้โฮลดิ้ง จำกัด	30,510,001	43.22
	3. นายวรวิทย์ เจริญนากุล	1	0.00
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	อาคารทู ทาวเวอร์ 1 เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310		
โทรศัพท์	02-858-1188		
โทรสาร	02-858-1480		
คณะกรรมการบริษัท	1. คุณศุภชัย เจียรวนนท์ 2. คุณชจร เจียรวนนท์ 3. คุณนพปฎล เดชอุดม 4. คุณณณกุล ธนเศรษฐพร 5. คุณชาติวุฒิ ตันจันทร์พงศ์ 6. คุณเรืองเกียรติ เขาวรัตน์ 7. คุณสมเกียรติ วิญญูณมั่งคละ 8. คุณประเสริฐ เจียรกุล 9. คุณเนติมา เอื้อธรรมามิกุล 10. คุณฐนสรณ์ ใจดี		

คณะกรรมการลงชื่อผูกพัน

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามของทรู พรอพเพอร์ตี้ส์ ประกอบด้วย นายศุภชัย เจียรวนนท์ หรือ นายขจร เจียรวนนท์ หรือ นายณพภูฏ เดชอุดม หรือ นางสาวณมฤต ธนศสุนทร หรือ นายชาติวุฒิ ตันจันทร์พงศ์ หรือ นายเรืองเกียรติ เขาวรัตน์ ลงลายมือชื่อร่วมกับ นายสมเกียรติ วิภูษณมั่งคละ หรือ นายประเสริฐ เจียรกุล หรือ นางสาวเนติมา เอื้อธรรมามิสุข หรือ นายสุนทรณ์ ใจดี รวมเป็นสองคน และประทับตราสำคัญของบริษัท

2.2.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**1.) หน้าที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์**

1.1 จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์

1.2 ซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดี และพร้อมในการจัดหาประโยชน์ รวมถึงการตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

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

1.4 การดำเนินการด้านการตลาดโดยจัดให้มีแผนการโฆษณาที่จำเป็นสำหรับกองทรัสต์ ทั้งนี้ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติแล้ว

2.) หน้าที่ในการเปิดเผยข้อมูล

เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการบริหารจัดการและการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์

3.) หน้าที่ในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์

ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การบริหารจัดการกองทรัสต์ในเรื่องการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ โดยให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์

4.) หน้าที่ในการให้ความร่วมมือกับผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์

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

5.) หน้าที่ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการจัดให้มี ปฏิบัติตาม และปรับปรุงมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมทั้งเปิดเผยความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น ให้

ถูกต้อง ครบถ้วนและตรงต่อความเป็นจริงให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ที่ทราบ นอกจากนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่ได้ดำเนินการใดๆ อันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

6.) การมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติหน้าที่และการกำกับดูแล (Outsourcing)

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

7.) ระบบงานเกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการปฏิบัติตาม ปรับปรุง และเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับระบบงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และเป็นไปเพื่อผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

2.2.3 ค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยแบ่งเป็น 3 ส่วน ดังนี้

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

2.3 ทรัสต์

2.3.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“บลจ.กรุงไทย”) (Krung Thai Asset Management Public Company Limited, “KTAM”)
ใบอนุญาต	ได้รับใบอนุญาตการประกอบธุรกิจทรัสต์ เมื่อวันที่ 23 มกราคม 2557
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
ผู้ถือหุ้น	รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 12 ธันวาคม 2562 ประกอบด้วย บมจ.ธนาคารกรุงไทย ร้อยละ 99.99 และ ผู้ถือหุ้นอื่น ร้อยละ 0.01
โทรศัพท์	02-686-6100
โทรสาร	02-670-0430
เว็บไซต์	www.ktam.co.th

2.3.2 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง ดังต่อไปนี้

- 1) ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และในการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาต้องเป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้หากการแก้ไขไม่เป็นไปตามที่กล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม หากเป็นในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ และตาม พ.ร.บ. ทรัสต์มีการแก้ไขเพิ่มเติมในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่ง พ.ร.บ. ทรัสต์
- 2) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่ เว้นแต่เป็นกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้และทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ในสัญญานี้ และ พ.ร.บ. ทรัสต์ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
- 3) ดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้ที่ได้รับมอบหมาย (ถ้ามี) มีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) และกฎหมายที่

เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม และการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ หรือผู้รับมอบหมายรายใหม่ (ถ้ามี)

- 4) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 5) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2.3.3 ค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นทรัสต์ และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินโดยได้รับค่าธรรมเนียมในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม โดยมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำที่ 4 ล้านบาทต่อปี

2.4 ชื่อ ที่อยู่ และโทรศัพท์ของนายทะเบียนหลักทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

2.4.1 นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

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

2.4.2 ผู้สอบบัญชี

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

2.4.3 บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

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

3. การกำกับดูแลกองทรัสต์

3.1 นโยบายการกำกับดูแลกองทรัสต์

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

3.2 คณะกรรมการชุดย่อย

โปรดดูรายละเอียดในหัวข้อที่ 2 โครงสร้างการจัดการ

3.3 การประชุมคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Committee)

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

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

3.3.1 ข้อกำหนดในการประชุม

1. การกำหนดการประชุมเป็นรายไตรมาสหรือเมื่อมีวาระสำคัญหรือตามที่เห็นสมควร โดยกลุ่มงาน Real Estate & Infrastructure Investment จะเป็นผู้ดำเนินการจัดการประชุมและทำหน้าที่เป็นเลขานุการในการประชุม

2. ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม ทั้งนี้ในกรณีที่ประธานไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ ให้กรรมการที่เข้าประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุมในครั้งนั้นแทน

3. ในการประชุมต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการจึงจะครบองค์ประชุม การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด ทั้งนี้ กรรมการที่มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทาง

ผลประโยชน์ในเรื่องใด จะต้องไม่เข้าร่วมในการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องนั้นๆ พร้อมทั้งบันทึกในรายงานการประชุมเกี่ยวกับความมีส่วนได้เสีย หรือความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้นๆ ว่ามีความเกี่ยวข้องอย่างไร

4. จัดทำบันทึกรายงานการประชุม และเก็บเอกสารเกี่ยวกับการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วน และสามารถตรวจสอบได้ และจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากที่ประชุมเพื่อเป็นหลักฐานต่อไป

3.3.2 ธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อคณะกรรมการการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์

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

3.4 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บลจ.บวหลวงในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีระบบป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกี่ยวกับการเก็บรักษาข้อมูลภายใน ดังต่อไปนี้

1. ห้ามเปิดเผยข้อมูลความลับต่อบุคคลภายนอก หรือต่อพนักงานของบริษัทที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้อง และต้องไม่นำข้อมูลที่ได้มาใช้ นอกเหนือจากการปฏิบัติหน้าที่ปกติ หรือไปใช้อย่างไม่เหมาะสม
2. จัดระบบเก็บรักษาเอกสารที่เป็นความลับด้วยความระมัดระวัง
3. ระมัดระวังการสนทนา หรือหารือเกี่ยวกับข้อมูลภายในที่เป็นความลับกับบุคคลภายนอกส่วนงาน เพื่อมิให้บุคคลผู้ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องเข้ามามีส่วนร่วมรู้เห็นในข้อมูลนั้น
4. ใช้ความระมัดระวังในการส่งหรือรับข้อมูลภายใน เพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลก่อนที่จะเปิดเผยสู่สาธารณะ
5. ห้ามบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องเข้าไปในพื้นที่ปฏิบัติงานของหน่วยงาน โดยจัดให้มีพื้นที่สำหรับการประชุมหรือต้อนรับแขกไว้ต่างหาก

6. หากพนักงานมีข้อสงสัยว่าข้อมูลใดจะเป็นความลับ หรือข้อมูลที่จะเปิดเผยได้หรือไม่นั้น กำหนดให้พนักงานสอบถามโดยตรงกับผู้บังคับบัญชาหรือฝ่ายงาน Compliance & Legal

3.5 กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน รวมทั้งการบริหารจัดการทรัสต์

3.5.1 การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง

1. ตรวจสอบรายละเอียดของทรัพย์สินซึ่งรวมถึงข้อมูลและเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence)
2. จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินที่จะลงทุนตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

3. ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า และเปิดเผยมาตรการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวต่อทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการดังนี้ด้วย

1. จัดให้ทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบในการลงทุนในทรัพย์สิน ว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2. ขออนุมัติการลงทุนในทรัพย์สิน ดังนี้

2.1 การลงทุนในทรัพย์สินที่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นเจ้าของโดย

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

2.2 การลงทุนในทรัพย์สินที่บุคคลทั่วไปที่มีผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นเจ้าของ

- สำหรับธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการได้มาทรัพย์สินหลัก ต้องนำเสนอต่อคณะกรรมการบริหารบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติในลำดับถัดไป

- การลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง

3.5.2 การจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจะพิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยมีกระบวนการ ดังต่อไปนี้

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

3.5.3 การบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ในการบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยคัดเลือกจากผู้ที่มีความสามารถในการบริหารทรัพย์สินในแต่ละประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน

3.5.4 การคัดเลือกบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีการคัดเลือกบุคลากรเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยพิจารณาจากประสบการณ์การทำงานในหน้าที่ที่เกี่ยวข้องเป็นสำคัญ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการตรวจสอบว่าบุคลากรที่เป็นผู้บริหารมีคุณสมบัติตามที่ระบุไว้ในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ดังนี้

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

ทั้งนี้ บุคลากรที่ได้รับการคัดเลือกในแต่ละตำแหน่งงาน จะมีข้อจำกัดมิให้ทำหน้าที่ในตำแหน่งงานอื่นที่อาจขัดแย้งต่อการปฏิบัติหน้าที่ในตำแหน่งงานหลักที่ได้รับการมอบหมาย

3.5.5 การลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพื่อการบริหารกระแสเงินสด

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการควบคุมดูแลการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพื่อการบริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์ โดยจะตรวจสอบประเภทของทรัพย์สินอื่นที่ต้องการลงทุนและสัดส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ใน สัญญาก่อตั้งทรัสต์

3.6 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจแต่งตั้งบุคคลอื่นที่เป็นนิติบุคคลรายเดียวหรือหลายรายเพื่อทำหน้าที่ในการบริหาร อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นผู้ที่มีความสามารถในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ได้รับมอบหมาย และมีบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ในการ บริหารอสังหาริมทรัพย์มาแล้วไม่น้อยกว่า 3 ปี โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมในการบริหาร อสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกิดขึ้นจากการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่า สารธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการรักษาความสะอาด ค่าใช้จ่ายในการรักษาความปลอดภัย ค่าบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ทั้งนี้ หากมีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่นอกเหนือไปจากที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้ทรัสต์ทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันที่แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่

โดยผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดอายุตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามความเหมาะสม เป็นรายกรณี และสามารถต่ออายุได้โดยอัตโนมัติ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม หรือเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ หรือพิจารณากำหนดเงื่อนไขในการถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นรายกรณี โดยในเบื้องต้น สำหรับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่จะลงทุนครั้งแรก ได้กำหนดเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิพิจารณาถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่ง ดังต่อไปนี้

- (1) กรณีที่กำไรขั้นต้นจากอสังหาริมทรัพย์หลังปรับปรุง (หรือ Adjusted Gross Operating Profit) ต่ำกว่า ร้อยละ 95 ของประมาณการของกำไรดังกล่าวตามที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ได้เสนอและได้รับอนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นระยะเวลา 2 ปีติดต่อกัน เว้นแต่ กรณีมีเหตุสุดวิสัย หรือ
- (2) กรณีอัตราการเช่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนครั้งแรกที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดการต่ำกว่าร้อยละ 50 เป็นระยะเวลา 3 เดือนติดต่อกัน เว้นแต่กรณีมีเหตุสุดวิสัย
- (3) หากในระหว่างปีใดที่มีเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจเสนอแผนการดำเนินงาน ประจำปีที่ได้ปรับปรุงต่อผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้พิจารณาและอนุมัติได้ และหากปรากฏว่ากำไร ขั้นต้นจากอสังหาริมทรัพย์หลังปรับปรุง (หรือ Adjusted Gross Operating Profit) มีอัตราต่ำกว่าร้อยละ 95 ของประมาณการของกำไรดังกล่าวตามที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้ปรับปรุง แล้ว เป็นระยะเวลา 2 ปีติดต่อกัน

3.7 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

รายละเอียด	การดำเนินการของ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์	การดำเนินการของทรัสต์
1) การรับ – ส่งมอบ ทรัพย์สินและสัญญาต่าง ๆ ภายหลังการจัดตั้งกองทรัสต์			
1.1 การรับ - ส่งมอบ ทรัพย์สินและ สัญญาต่าง ๆ	- นำส่ง เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ / สิทธิในทรัพย์สิน รวมทั้งสัญญาและเอกสารสำคัญต่าง ๆ ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ - เข้าตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าลงทุน พร้อมกับผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ - จัดทำรายงานบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ให้ถูกต้อง และครบถ้วน และส่งสำเนารายงานดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์	- ตรวจสอบรายละเอียดทรัพย์สินและสัญญาต่าง ๆ ที่ได้รับจากเจ้าของทรัพย์สิน ผู้บริหารอสังหาฯ และหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น ที่ปรึกษากฎหมาย ผู้ประเมินราคา เป็นต้น - จัดทำสำเนาหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน และสัญญาต่าง ๆ เก็บไว้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ 1 ชุด เพื่อใช้อ้างอิงและประกอบการปฏิบัติงาน และจัดทำหนังสือนำส่งเอกสารสำคัญนำส่งให้ทรัสต์เพื่อเก็บรักษาต่อไป - เข้าตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าลงทุนพร้อมกับ ทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาฯ และตรวจสอบรายงานบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์	- รับมอบทรัพย์สินจากเจ้าของทรัพย์สิน ตามรายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุนพร้อมสอบทานรายละเอียดทรัพย์สิน สำเนาหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ รวมทั้งสัญญาต่าง ๆ ที่ได้รับจากผู้จัดการกองทรัสต์ - เข้าตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าลงทุนให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่ทรัสต์เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ และตรวจสอบรายงานบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์
2) การติดตามควบคุมการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาฯ			
2.1 การจัดเก็บรายได้ และนำส่งให้ กองทรัสต์ โดย ครบถ้วนถูกต้อง	- กองทรัสต์กำหนดนโยบายให้ผู้เช่าชำระเงินค่าเช่าเข้าบัญชีเงินฝากของกองทรัสต์โดยตรง อย่างไรก็ตาม กรณีที่ผู้เช่าชำระเงินเข้าบัญชีผู้บริหารอสังหาฯ ผู้บริหารอสังหาฯ จะนำเงินค่าเช่าเข้าบัญชีของกองทรัสต์ - ทุกสิ้นเดือนผู้บริหารอสังหาฯ	- ทุกสิ้นเดือนตรวจสอบความถูกต้องของจำนวนเงินรายได้ที่โอนเข้าบัญชีเปรียบเทียบกับรายงานและเอกสารประกอบต่างๆ ที่ได้รับจากผู้บริหารอสังหาฯ - กรณีจำนวนเงินถูกต้อง จัดเก็บข้อมูล และเอกสารประกอบต่างๆ พร้อมจัดทำงบการเงิน และจัดทำรายงานเสนอต่อทรัสต์	- ทุกสิ้นเดือนตรวจสอบงบการเงินเปรียบเทียบกับรายงานและเอกสารประกอบต่างๆ ร่วมกับผู้ตรวจสอบบัญชี - กรณีไม่พบความผิดปกติ จัดเก็บรายงานและเอกสาร - กรณีพบความผิดปกติ แจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์

รายละเอียด		การดำเนินการของ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์	การดำเนินการของทรัสต์
		ฯ จัดทำสรุปข้อมูลการเรียกเก็บรายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่า เงินสดค่าเช่ารับในเดือนนั้นๆ และลูกหนี้ที่ค้างชำระค่าเช่า นำส่งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ตรวจสอบ	- กรณีจำนวนเงินไม่ถูกต้อง แจ้งให้ผู้บริหารอสังหาฯชี้แจงเหตุผล และแก้ไขให้ถูกต้อง	ตรวจสอบ และแก้ไขให้ถูกต้อง
2.2	การเรียกเก็บ ค่าใช้จ่ายจาก กองทรัสต์	- ผู้บริหารอสังหาฯ จัดทำงบประมาณ และเสนอแผนการดำเนินงานประจำปีให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อพิจารณากำหนดงบประมาณล่วงหน้าก่อนสิ้นรอบบัญชีในแต่ละปี - กรณี มีการกำหนดงบประมาณ ส่งเอกสารขอเบิกค่าใช้จ่ายพร้อมหลักฐานประกอบการเบิกจ่ายมายังผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อตรวจสอบและพิจารณาการเบิกจ่าย - กรณี ไม่มีการกำหนดงบประมาณ หรือกับผู้จัดการกองทรัสต์ ชี้แจงเหตุผลความจำเป็นในการเบิกจ่าย เพื่อกำหนดวงเงินค่าใช้จ่ายที่จะต้องขออนุมัติ หากได้รับอนุมัติ ผู้บริหารอสังหาฯ ต้องแจ้งข้อมูลมายังผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น 1) รายละเอียดทรัพย์สิน 2) วงเงินที่ขออนุมัติ 3) เลขที่หนังสืออนุมัติ	- ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแผนการจัดทำงบประมาณร่วมกับผู้บริหารอสังหาฯ และนำเสนอคณะกรรมการ REITCOM เพื่อพิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปี - กรณีมีการกำหนดงบประมาณ หากค่าใช้จ่ายดังกล่าวอยู่ในงบประมาณที่ได้รับอนุมัติ ตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารประกอบการเบิกจ่าย และแจ้งผลการตรวจสอบให้ทรัสต์พิจารณาดำเนินการส่งจ่ายเงินเข้าบัญชีผู้เกี่ยวข้อง - กรณีไม่มีการกำหนดงบประมาณ หรือ หากค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่อยู่ในงบประมาณที่ได้รับอนุมัติ หรือเกินกว่างบประมาณที่ได้รับอนุมัติ ผู้จัดการกองทรัสต์แจ้งผู้บริหารอสังหาฯให้ชี้แจงถึงความจำเป็นและเหมาะสมของค่าใช้จ่ายดังกล่าว และขอเอกสารเพิ่มเติม ทั้งนี้ หากมีความเห็นว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ ก็จะอนุมัติการส่งจ่าย หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่เห็นควรให้จ่ายเงิน	- ทุกสิ้นเดือนตรวจสอบงบการเงินเปรียบเทียบกับรายงานและเอกสารประกอบต่างๆ ร่วมกับผู้ตรวจสอบบัญชี - กรณีไม่พบความผิดปกติ จัดเก็บรายงานและเอกสาร - กรณีพบความผิดปกติ แจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ตรวจสอบ และแก้ไขให้ถูกต้อง

รายละเอียด		การดำเนินการของ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์	การดำเนินการของทรัสต์
		4) อื่น ๆ ตามแต่กรณี - กรณี เป็นเรื่องเร่งด่วนที่ จะต้องขออนุมัติผู้บริหาร อสังหาฯจะโทรศัพท์ / email มาแจ้งขออนุมัติจากผู้จัดการ กองทรัสต์ก่อน	แจ้งผู้บริหารอสังหาฯ คืบเอกสารชุด ดังกล่าวกลับไป - จัดทำบันทึกการ งบการเงิน เสนอต่อทรัสต์	
2.3	การดูแลและซ่อม บำรุงรักษา ทรัพย์สินของ กองทุนอย่าง เพียงพอและ เหมาะสม	- ตรวจสอบด้วยสายตาว่า ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพ พร้อมจัดหาผลประโยชน์ หากพบทรัพย์สินชำรุด บกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่ง กระทบต่อการจัดหารายได้ ของกองทรัสต์ ผู้บริหาร อสังหาฯ จะทำการจดบันทึก ถ่ายภาพประกอบตามสภาพ ทางกายภาพที่เห็น และ ดำเนินการซ่อมแซม พร้อม แจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ทราบ - กรณี ผู้เช่า แจ้ง ความ ประสงค์ขอซ่อมแซม ทรัพย์สินในภาพรวม ผู้ บริหารอสังหาฯ จะพิจารณา ความเหมาะสมและความ จำเป็นของรายการซ่อมแซม ดังกล่าวโดยคำนึงถึงการ รักษาความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้ เช่าด้วย พร้อม แจ้งให้ ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ - กรณีผู้เช่าไม่ประสงค์ต่อ สัญญาเช่า ผู้บริหารอสังหาฯ จะรับคืนทรัพย์สินจากผู้เช่า	- กรณีที่ผู้บริหารอสังหาฯ ขออนุมัติ ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม ผู้จัดการ กองทรัสต์จะพิจารณาความ เหมาะสมของการดำเนินการ ดังกล่าว - หากเห็นว่ามีความเหมาะสมใน การทำรายการ ผู้จัดการกองทรัสต์ พิจารณาถึงความเหมาะสมในการ จัดจ้างผู้ซ่อมบำรุงทรัพย์สินที่ชำรุด บกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ ให้อยู่ใน สภาพพร้อมใช้งานและรายงานผล ความคืบหน้าให้ทรัสต์ทราบ	- ตรวจสอบรายงานความ คืบหน้าจากผู้จัดการ กองทรัสต์ - กรณีไม่พบความผิดปกติ จัดเก็บรายงานและเอกสาร - กรณีพบความผิดปกติ แจ้ง ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ตรวจสอบ และแก้ไขให้ ถูกต้อง

รายละเอียด		การดำเนินการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์	การดำเนินการของทรัสต์
		และให้ผู้เช่าซ่อมแซมปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้เช่นเดียวกับตอนเริ่มสัญญาเช่า		
3) การบริหารจัดการกองทุน และการเปิดเผยข้อมูลกองทรัสต์				
3.1	การพิจารณาจ่ายจ่ายประโยชน์ตอบแทน	- ไม่มี	- ตรวจสอบผลการดำเนินงาน และพิจารณาอนุมัติจำนวนเงินที่จะจ่ายประโยชน์ตอบแทน - ทำจดหมายแจ้งกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนเพื่อกำหนดสิทธิในการรับเงินประโยชน์ตอบแทนผลภายใน 14 วันนับจากวันแจ้งตลาดหลักทรัพย์ - กำหนดวันจ่ายประโยชน์ตอบแทนภายใน 14 วันนับจากวันปิดสมุดทะเบียน - แจ้งกำหนดการดังกล่าวต่อส่วนงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป	- ทรัสต์ตรวจสอบรายงานการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผู้จัดการกองทรัสต์
3.2	การจัดให้มีการประเมิน / ทบทวนราคาทรัพย์สินประจำปี	- จัดส่งข้อมูลที่เป็นให้แก่ผู้ประเมินราคาอิสระ - อำนวยความสะดวกในการตรวจประเมินทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ	- รวบรวมรายการทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ที่จะครบรอบประเมินในรอบปีปัจจุบัน - คัดเลือกและแต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระ ตามเกณฑ์การคัดเลือกผู้รับมอบหมายงาน พร้อมแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อจัดเตรียมเอกสารประกอบการประเมิน - ตรวจสอบสมมติฐานและความ	- ทรัสต์ตรวจสอบรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินจากผู้จัดการกองทรัสต์

รายละเอียด		การดำเนินการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์	การดำเนินการของทรัสต์
			ถูกต้องในการประเมินราคาทรัพย์สิน พร้อมนำเสนอรายละเอียดการประเมินให้กับ ทรัสต์ และกลต. - สรุปราคาประเมินเพื่อเผยแพร่ในเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์ฯ	
3.3	การตรวจตราทรัพย์สินประจำปี	- เข้าตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ - อำนวยความสะดวก และจัดเตรียมข้อมูลต่างๆ ที่จำเป็นให้แก่ ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์	- รวบรวมรายการทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ครบกำหนดการเข้าตรวจสภาพประจำปี - ประสานงานกับทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาฯ เพื่อทำตารางนัดหมายวันที่เข้าทำการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ - เข้าทำการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ว่ามีอยู่จริงและมีสภาพที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ - จัดทำรายงานบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ให้ถูกต้องตามความเป็นจริง ให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่เข้าตรวจตราทรัพย์สิน - นำส่งสำเนารายงานบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ให้ทรัสต์ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ทำการรายงานดังกล่าวแล้วเสร็จ	- ทรัสต์ตรวจสอบรายงานบันทึกสภาพทรัพย์สินจากผู้จัดการกองทรัสต์
3.4	การลงทุนเพื่อบริหารสภาพคล่องของกองทุน	- ไม่มี	- ตรวจสอบข้อมูลเงินสดคงเหลือในบัญชีของกองทรัสต์ - พิจารณาสำรองเงินสดไว้สำหรับค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ล่วงหน้าประมาณ 1 เดือน โดยส่วนที่เหลือ	- พิจารณาความเหมาะสมในการบริหารสภาพคล่องของผู้จัดการกองทรัสต์

รายละเอียด		การดำเนินการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์	การดำเนินการของทรัสต์
			พิจารณานำไปลงทุนเพื่อบริหารสภาพคล่องตามความเหมาะสม โดยแจ้งรายละเอียดการลงทุน จำนวนเงินลงทุน และระยะเวลาที่ต้องการลงทุน เพื่อขออนุมัติจากทรัสต์ - หากได้รับอนุมัติ ประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อนำเงินสดไปลงทุนตามขั้นตอน	
3.5	การตรวจสอบ สำเนากรรมสิทธิ์ ประกันภัย	- กรณีกรรมสิทธิ์ใกล้เคียง กำหนดระยะเวลาการประกันภัย แจ้งผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อดำเนินการต่ออายุกรรมสิทธิ์ประกันภัย ทรัพย์สินของกองทรัสต์	- พิจารณาความเพียงพอและเหมาะสมของเงื่อนไขกรรมสิทธิ์ที่ต่ออายุ - ตรวจสอบผู้รับประกันภัยในกรรมสิทธิ์ประกันภัยให้เป็นไปตามเกณฑ์ - ตรวจสอบประเภทการประกันภัย และวงเงินประกันภัยในแต่ละประเภท Property Damage ทั้งนี้ การทำประกันภัยต้องไม่ต่ำกว่า Replacement Cost	- พิจารณาความเหมาะสมของวงเงินประกันภัย

3.8 ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

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

4. ความรับผิดชอบต่อสังคม

4.1 นโยบายภาพรวม

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการบริหารกองทุนภายใต้การจัดการด้วยความเป็นธรรม นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ ยังมีนโยบายในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยจะไม่ยอมรับการคอร์รัปชันใดๆ ทั้งสิ้น ซึ่งครอบคลุมถึงธุรกิจและรายการทั้งหมดในทุกประเทศและทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ไม่ว่าโดยการนำเสนอ การให้คำมั่นสัญญา การขอ การเรียกร้อง การให้หรือรับสินบน หรือการกระทำผิดกฎหมายที่ส่งไปในทางคอร์รัปชัน และเพื่อให้เป็นไปตามหลักการดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้กำหนดนโยบายและแนวทางการปฏิบัติเพื่อให้บรรลุถึงหลักการดังกล่าวซึ่งครอบคลุม 5 ด้าน ดังนี้

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

โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดนโยบายการต่อต้านการคอร์รัปชันของบริษัทจัดการเพิ่มเติมได้ที่ www.bblam.co.th

4.2 การดำเนินงาน

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดขั้นตอนเพื่อต่อต้านการคอร์รัปชันอย่างละเอียด โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะสอบทานขั้นตอนการปฏิบัติงานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย ธุรกิจ และรักษาชื่อเสียงของบริษัท โดยกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนต้องปฏิบัติตามนโยบายนี้ โดยทั่วกัน

แนวทางการสื่อสาร และการเปิดเผยนโยบายการต่อต้านการคอร์รัปชัน

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

หน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบ

ฝ่ายกำกับ การปฏิบัติงาน เป็นหน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบดูแลการปฏิบัติงานของหน่วยงานต่างๆ ให้เป็นไปตามนโยบายนี้ โดยได้รับมอบหมายให้ มีอำนาจหน้าที่ในการออกระเบียบและกำหนดวิธีปฏิบัติงาน รวมถึงแก้ไขเพิ่มเติมรายละเอียดต่างๆ เพื่อให้มีความเหมาะสมต่อการปฏิบัติงานเพื่อให้บรรลุหลักการที่ให้ไว้

บทลงโทษ

หากผู้บริหาร พนักงาน พนักงานทดลองงาน ลูกจ้างประจำ ลูกจ้างชั่วคราว ที่จะต้องปฏิบัติตามนโยบายนี้แล้วไม่กระทำตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะถือว่าเป็นการฝ่าฝืนข้อบังคับหรือคำสั่งอันชอบด้วยกฎหมายของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะลงโทษอย่างหนึ่งอย่างใดหรือหลายอย่าง และมีต้องเรียงลำดับ ดังต่อไปนี้

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

4.3 การอนุรักษ์พลังงาน

ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงให้ความสำคัญกับการอนุรักษ์และประหยัดพลังงาน โดยประสานกับทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้มีการติดตามวิเคราะห์สรุปผลการใช้พลังงาน เพื่อเป็นฐานข้อมูลที่ทำให้ทราบถึงการใช้พลังงานของกองทรัสต์ เพื่อที่จะนำไปสามารถวางแผนการใช้พลังงานได้ต่อไป รวมทั้งรณรงค์โครงการประหยัดน้ำภายในโครงการผ่านสื่อต่างๆ เป็นระยะ ในส่วนของการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมนั้น ทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังได้ดำเนินการติดตั้งเครื่องฉีดละอองน้ำบนดาดฟ้าอาคารเพื่อช่วยลดฝุ่นละอองในอากาศ รวมทั้งในปีที่ผ่านมาผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังได้จัดให้เริ่ม มีการเปลี่ยนชุดแสงสว่างจากหลอดฟลูออเรสเซนต์เป็นหลอดไฟ LED เพื่อช่วยประหยัดพลังงานภายในอาคารที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อมั่นว่าการทำดีผ่านกิจกรรมที่กล่าวมาทั้งหมดนี้จะเป็นพลังสำคัญที่ช่วยสร้างสรรค์สังคมไทยได้ แม้ว่าเราจะเป็นเพียงส่วนเล็กๆ ในสังคม แต่หากส่วนเล็กๆ จำนวนมากพร้อมใจกันดำเนินกิจกรรมอันเป็นประโยชน์แล้ว พลังที่มีก็จะยิ่งใหญ่ทั้งสามารถพัฒนาสังคมไทยให้ดีขึ้นได้อย่างยั่งยืนต่อไป

5. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ฝ่ายตรวจสอบภายในทำหน้าที่ตรวจสอบและประเมินความเสี่ยงพหุของระบบการควบคุมภายในของฝ่ายงานต่างๆ ที่รับผิดชอบในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามขั้นตอนการปฏิบัติงานที่กำหนด โดยการตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในนี้เป็นไปตามแผนงานการตรวจสอบประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบ เนื่องจากฝ่ายตรวจสอบภายในเป็นฝ่ายงานที่มีความอิสระในการดำเนินงาน จึงรายงานผลการปฏิบัติงานโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ จากการประเมินความเสี่ยงพหุของระบบการควบคุมภายใน ฝ่ายตรวจสอบภายในมีความเห็นว่าระบบการควบคุมภายในในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์มีความรัดกุมและเหมาะสม มีการมอบหมายบุคคลากรให้ปฏิบัติหน้าที่อย่างเพียงพอและแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบอย่างชัดเจน (Segregation of Duties) ทำให้สามารถปฏิบัติงานตามระบบการควบคุมภายในอย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทำให้สามารถควบคุมและติดตามการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างรัดกุมและเหมาะสม

6. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไว้ ดังต่อไปนี้

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

- 5) ในกรณีที่ได้มีการแสดงข้อมูลสำหรับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน การทำธุรกรรมดังกล่าวไม่ต้องได้รับการอนุมัติตามข้อ 2) และไม่ต้องผ่านกระบวนการขอความเห็นชอบตามข้อ 4)

6.1 รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

1. รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์

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

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ภายหลังการจัดตั้งกองทรัสต์ ทรัสต์ในนามของกองทรัสต์จะแต่งตั้ง บลจ.บวหลวง เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
เหตุผลและความจำเป็นของรายการ	1) บลจ.บวหลวง เป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์และเป็นผู้ยื่นขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนครั้งแรก 2) บลจ.บวหลวง เป็นบริษัทผู้ประกอบธุรกิจจัดการหลักทรัพย์ และเป็นบริษัทย่อยของ บมจ.ธนาคารกรุงเทพ บลจ.บวหลวง มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทุนรวมประเภทอื่น และมีประสบการณ์ในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งมีบุคลากรที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจ ซึ่งจะช่วยให้สามารถสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของ บลจ.บวหลวงในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้เป็นอย่างดี 3) กรรมการ ผู้บริหาร และบุคลากรของบลจ.บวหลวงเป็นผู้มีประสบการณ์ และมีความรู้ความเข้าใจในธุรกิจตลาดทุนและการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างดี บลจ.บวหลวงจึงมีความเหมาะสมที่จะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์
ความสมเหตุสมผลของรายการ	1) บลจ.บวหลวง จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งแบ่งออกเป็น 3 ส่วน ส่วนที่ 1: ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทรัสต์ ไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (TAV) ต่อปี ส่วนที่ 2: ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วย • ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของของรายได้จากการ

	ดำเนินงาน ต่อปี ● ไม่เกิน 10.00% ของกำไรขั้นต้นจากอสังหาริมทรัพย์หลังปรับปรุง ไม่เกิน 3 เดือนของรายได้ค่าเช่าพื้นที่ และ/หรือค่าบริการพื้นที่ สำหรับการเช่าทำสัญญาใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเดิมเพื่อการเช่าหรือการให้บริการพื้นที่ รวมถึงการนำทรัพย์สินของกองทรัสต์จัดหาประโยชน์ สำหรับกำหนดระยะเวลาตามสัญญา 3 (สาม) ปี และแปรผันตามระยะเวลาของสัญญา ส่วนที่ 3: ค่าธรรมเนียมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่มีการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยโครงสร้างของค่าธรรมเนียมนั้นเป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น 2) บลจ.บวหลวง ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกินอัตราที่ระบุในส่วนที่ 2.2.3 โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายและแต่ละโครงการตามความเหมาะสม โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ ค่าธรรมเนียมที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เรียกเก็บ และรับผิดชอบปฏิบัติหน้าที่หรือหาผู้ปฏิบัติหน้าที่แทนในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่บางประการหรือทั้งหมดได้ นอกจากนี้ โดยโครงสร้างของค่าธรรมเนียมนั้นเป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น
--	--

2. รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์

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

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

3. นโยบายในการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไว้ ดังต่อไปนี้

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

- 2.2) ในกรณีที่เป็นการกู้ยืมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- 2.3) ในกรณีที่เป็นการกู้ยืมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- 3) ในกรณีที่การกู้ยืมนั้นเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย
- 4) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีดังต่อไปนี้
- 4.1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะการกู้ยืมที่เป็นไปตามข้อ 1) พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
- 4.2) ทรัสต์ต้องเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วย
- 5) ในกรณีที่ได้มีการแสดงข้อมูลสำหรับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน การทำธุรกรรมดังกล่าวไม่ต้องได้รับการอนุมัติตามข้อ 2) และไม่ต้องผ่านกระบวนการขอความเห็นชอบตามข้อ 4)

6.2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

1. รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์

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

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	บลจ.ไทย จะทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์
เหตุผลและความจำเป็นของรายการ	1) บลจ.ไทย เป็นบริษัทผู้ประกอบธุรกิจจัดการหลักทรัพย์ บริษัทย่อยของ บมจ. ธนาคารกรุงไทย ซึ่งมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการกองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐาน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทุนรวมประเภทอื่น ดังนั้น บลจ.ไทย จึงมีบุคลากรที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจ ซึ่งจะช่วยให้สามารถการดำเนินงานธุรกิจในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ได้เป็นอย่างดี 2) กรรมการ ผู้บริหาร และบุคลากรของ บลจ.ไทย เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ และมีความรู้ความเข้าใจในธุรกิจตลาดทุนและการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างดี บลจ.ไทย จึงมีความเหมาะสมที่จะเป็นทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์
ความสมเหตุสมผลของรายการ	1) ทรัสต์จะเป็นผู้ดูแลการจ่ายค่าธรรมเนียมการให้บริการต่างๆ ของกองทรัสต์ ตามอัตราและเงื่อนไขที่ได้รับความเห็นชอบแล้วจากผู้จัดการกองทรัสต์ และไม่เกินอัตราที่ได้เปิดเผยไว้แล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน 2) ทรัสต์มีระบบการควบคุมกำกับดูแลที่ดี และเป็นไปตามที่เกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต.กำหนด 3) อัตราค่าธรรมเนียมของทรัสต์เป็นไปตามเงื่อนไขการค้าปกติ และเทียบเคียงได้ อัตราค่าธรรมเนียมทรัสต์ของกองทรัสต์อื่นในตลาดที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน

2. รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์

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

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

3. นโยบายในการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคตจะมีการดำเนินการดังต่อไปนี้

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

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 3) ข้างต้น ในจำนวนที่เกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะไม่กระทำหรือไม่ยินยอมให้มีธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ดังกล่าวข้างต้น

ในกรณีที่ได้มีการแสดงข้อมูลสำหรับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ไว้ อย่างชัดเจนแล้วในเอกสารนี้ การทำธุรกรรมดังกล่าวถือได้ว่าได้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้ลงทุนก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ของกองทรัสต์แล้ว

ส่วนที่ 4
ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

1. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีในระยะเวลาที่ผ่านมา

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

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้เป็นรายงานเกี่ยวกับงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยมีความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 สรุปได้ดังนี้

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

1.1 งบแสดงฐานะทางการเงิน

รายการ (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	4,455,394,394	4,491,000,000
เงินลงทุนในเงินฝากสถาบันการเงินตามมูลค่ายุติธรรม	224,297,392	143,605,079
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	86,410,536	134,921,117
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	70,877,656	55,752,275
รายได้ค้างรับ	7,439,096	6,455,758
ดอกเบี้ยค้างรับ	656,893	330,528
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	1,642,407	2,171,982
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	3,713,678	17,801,438
เงินมัดจำ	10,523,200	10,523,200
สินทรัพย์อื่น	12,107,328	2,058,668
รวมสินทรัพย์	4,873,062,580	4,864,620,045
หนี้สิน		
เจ้าหนี้การค้า	7,355,663	18,990,116
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	46,579,316	31,923,049
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	81,143,349	77,703,343
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	114,404,351	111,281,114

รายการ (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
เงินกู้ยืมระยะยาว	920,000,000	920,000,000
หนี้สินอื่น	2,380,234	1,913,200
รวมหนี้สิน	1,171,862,913	1,161,810,822
สินทรัพย์สุทธิ	3,701,199,667	3,702,809,223
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	3,620,030,160	3,620,030,160
กำไรสำหรับงวด	81,169,507	82,779,063
สินทรัพย์สุทธิ	3,701,199,667	3,702,809,223
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.0357	10.0401
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด	368,800,000	368,800,000

1.2 งบกำไรขาดทุน

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

รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562	6 กุมภาพันธ์ 2561 - 31 ธันวาคม 2561
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	307,189,245	273,526,142
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(35,813,041)	(78,853,159)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(35,813,041)	(78,853,159)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	271,376,204	194,672,983

1.3 งบกระแสเงินสด

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

รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562	6 กุมภาพันธ์ 2561 - 31 ธันวาคม 2561
อสังหาริมทรัพย์		
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	268,717,096	(4,268,736,732)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดรับจากผู้ถือหุ้นจากการออกหุ้นของกองทรัสต์ที่ได้รับ	-	3,688,000,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	-	920,000,000
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	-	(2,625,240)
จ่ายดอกเบี้ย	(44,241,917)	(21,853,151)
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(272,985,760)	(111,893,920)
ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จ่ายคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	-	(67,969,840)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(317,227,677)	4,403,657,849
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(48,510,581)	134,921,117
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี/งวด	134,921,117	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี/งวด	86,410,536	134,921,117

1.4 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	1 มกราคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562	6 กุมภาพันธ์ 2561 - 31 ธันวาคม 2561
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)		
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี/งวด	10.0401	-
รายได้จากกิจกรรมลงทุน		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.8329	0.7416
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(0.0971)	(0.2138)
รวมรายได้จากกิจกรรมการลงทุน	10.7759	0.5278
บวก การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	-	10.0000
หัก การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(0.7402)	(0.3034)
หัก การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จ่ายคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	-	(0.1843)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด	10.0357	10.0401
อัตราส่วนการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	7.31	5.22

อัตราส่วนทางการเงิน	1 มกราคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562	6 กุมภาพันธ์ 2561 - 31 ธันวาคม 2561
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ		
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	3,701,199,667	3,702,809,223
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	7.34	6.24
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ย ระหว่างงวด (ร้อยละ)	15.62	13.57
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่าง งวดต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)*	0.01	122.48
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด	3,711,365,307	3,731,116,815

หมายเหตุ *มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี/งวดไม่ได้รวมเงินฝากสถาบันการเงินและเงินลงทุนในเงินฝากสถาบันการเงิน และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างปี/งวด

2. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

2.1 ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

2.1.1 รายได้จากการลงทุน

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

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

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

2.1.2 ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมสำหรับ ปี 2562 เท่ากับ 272.34 ล้านบาท โดยเป็นต้นทุนการเช่าและบริการ 156.82 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุนและอสังหาริมทรัพย์ 65.06 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 2.91 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายรอกการดัดบัญชีตัดจำหน่าย 0.53 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงิน 47.02 ล้านบาท

รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562	6 กุมภาพันธ์ 2561 - 31 ธันวาคม 2561*
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	13,053,240	11,846,989
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	8,499,685	7,703,580
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,470,390	1,351,641
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	40,501,146	30,632,678
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,536,000	1,384,205
ค่าใช้จ่ายรอกการดัดบัญชีตัดจำหน่าย	529,575	453,258
ต้นทุนการเช่าและบริการ	156,820,035	141,461,580
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,906,884	2,810,248
ต้นทุนทางการเงิน	47,020,822	35,029,315
รวมค่าใช้จ่าย	272,337,777	232,673,494

หมายเหตุ * กองทรัสต์จัดตั้งเมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 ดังนั้น งบการเงินปี 2561 จึงเริ่มตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ส่งผลให้งบการเงินประจำปี 2562 จึงไม่สามารถเปรียบเทียบกับ งบการเงินประจำปี 2561

2.1.3 รายได้จากการลงทุนสุทธิ และ การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

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

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

รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562	6 กุมภาพันธ์ 2561 - 31 ธันวาคม 2561*
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	271,376,204	194,672,983

หมายเหตุ * กองทรัสต์จัดตั้งเมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 ดังนั้น งบการเงินปี 2561 จึงเริ่มตั้งแต่วันที่ 6 กุมภาพันธ์ ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ส่งผลให้งบการเงินประจำปี 2562 จึงไม่สามารถเปรียบเทียบกับ งบการเงินประจำปี 2561

2.2 งบแสดงฐานะทางการเงิน

2.2.1 สินทรัพย์

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

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

2.2.2 หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 หนี้สินรวม มีจำนวน 1,171.86 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เจ้าหนี้ ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า จำนวน 135.08 ล้านบาท เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ จำนวน 114.40 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 920.00 ล้านบาท และหนี้สินอื่น จำนวน 2.38 ล้านบาท

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

2.2.3 สินทรัพย์สุทธิ

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

2.3 งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 86.41 ล้านบาท โดยมีสาเหตุมาจากรายการที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

(1) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 268.72 ล้านบาท โดยเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจากงวดดำเนินงาน 6 กุมภาพันธ์ 2561 - 31 ธันวาคม 2561 เนื่องจากการซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 4,569.85 ล้านบาท ในวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2561 เป็นสำคัญ

(2) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 317.23 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ จำนวน 272.99 ล้านบาท และการจ่ายดอกเบี้ย จำนวน 44.24 ล้านบาท

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

รายการ (หน่วย : บาท)	1 มกราคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562	6 กุมภาพันธ์ 2561 - 31 ธันวาคม 2561
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี/งวด	134,921,117	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี/งวด	86,410,536	134,921,117

2.4 อัตราส่วนทางการเงิน

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

2.5 ผลตอบแทนของกองทรัสต์

กองทรัสต์เริ่มจัดตั้งเมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 มีรายละเอียดการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และประวัติการจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลงทุนชำระแล้ว ดังนี้

2.5.1 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

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

2.5.2 ประวัติการจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลงทุนชำระแล้ว

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

2.6 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ

- ไม่มี

3. ความคิดเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



ความเห็นของทรัสต์

เรียน ผู้ถือหุ้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ

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

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

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

(นายไพรัช มิกะเสน)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

16 มีนาคม 2563

ฝ่ายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กองทุนโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์

0-2686-6100 ต่อ 6149, 6151, 6446

ส่วนที่ 5
การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

ส่วนที่ 5

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

“ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะของกรรมการของบริษัท ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ” นอกจากนี้ ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินที่สรุปมาในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์แล้ว

(2) ข้าพเจ้าได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว

(3) ข้าพเจ้าได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และข้าพเจ้าได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายใน ณ วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563 ต่อผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์แล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีขอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้าได้รับรองความถูกต้องแล้ว ข้าพเจ้าได้มอบหมายให้ นายพรชิต พลอยกระจำ เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ นายพรชิต พลอยกระจำ กำกับไว้ ข้าพเจ้าจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่บริษัทได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้ว ดังกล่าวข้างต้น

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
1. นายพิรพงศ์ จิระเสวีจินดา	กรรมการ	_____
2. นายวศิน วัฒนวรภิกุล	กรรมการ	_____

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และในฐานะผู้ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้ดำเนินการแทนกองทรัสต์ ตามหนังสือมอบอำนาจจากทรัสต์ตามที่ได้แนบมาพร้อมนี้

ผู้รับมอบอำนาจในการลงชื่อกำกับเอกสาร

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
นายพรชิต พลอยกระจำ	รองกรรมการผู้จัดการ	_____

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุมและเลขานุการของบริษัท

-ไม่มี-

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

-ไม่มี-

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายในและหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท

-ไม่มี-

รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

-ไม่มี-

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่าย และผู้ดำรงตำแหน่ง
เทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่น ซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับ การดูแลจัดการกองทรัสต์

โปรดดูรายละเอียดภายใน ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ หัวข้อที่ 2 โครงสร้างการจัดการ

สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

คู่สัญญา	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บวหลวง จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ ("ผู้ก่อตั้งทรัสต์") และในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อการก่อตั้งทรัสต์สำเร็จ ("ผู้จัดการกองทรัสต์") และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ ("ทรัสต์")
ชื่อ อายุ ประเภท และวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์	(1) ชื่อของกองทรัสต์คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง ออฟฟิศ ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า Bualuang Office Leasehold Real Estate Investment Trust หรือชื่อย่อว่า B-WORK (2) กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นโดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์ และเป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์ (3) มีวัตถุประสงค์หลักในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Invest Trust หรือ REIT) เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ กองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์ (รายละเอียดเกี่ยวกับการได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ปรากฏตามเอกสารแนบ 1) จะนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์โดยการนำออกให้เช่า และ/หรือ ให้เช่าช่วง โดยในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ให้ดำเนินการได้ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) จะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ รวมทั้งตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย นอกจากนี้ กองทรัสต์สามารถลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก และ/หรือ หาดอกผลอื่นใดด้วยวิธีอื่นใดได้ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์และสัดส่วนที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ รวมทั้งตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง

วันที่มีผลบังคับใช้	วันที่คู่สัญญาลงนามในสัญญาฉบับนี้ และผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ออนเงินหรือดำเนินการให้ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายครั้งแรกทั้งหมดให้แก่ทรัสต์
ทรัพย์สินที่จะเป็นกองทรัสต์	(1) ในเบื้องต้นเมื่อมีการก่อตั้งทรัสต์ตามสัญญานี้ ทรัพย์สินเริ่มต้น (Initial Assets) ที่จะให้ป็นกองทรัสต์ได้แก่ เงินที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก (“ทรัพย์สินเริ่มต้น”) โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการให้ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์เพื่อให้การก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และยื่นเอกสารหลักฐานที่แสดงได้ว่าการโอนเงินดังกล่าว พร้อมกับรายงานผลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. (2) ภายหลังจากที่กองทรัสต์โดยทรัสต์ได้รับทรัพย์สินเริ่มต้นดังกล่าว กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้แก่ ทรัพย์สินที่ปรากฏตามบัญชีทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนตามเอกสารแนบ 4 ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ โดยกองทรัสต์จะต้องได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักภายในหกสิบ (60) วันนับแต่วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จ ทั้งนี้ ในการเข้าลงทุนทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก กองทรัสต์จะนำทรัพย์สินเริ่มต้น และเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือ นิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ มาใช้ในการลงทุนทรัพย์สินหลักดังกล่าวและการชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง โดยจำนวนเงินกู้และข้อกำหนดเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินให้เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์และหนังสือชี้ชวนแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ และตามสัญญากู้ยืมเงินที่ทรัสต์ (ในนามของกองทรัสต์) จะเข้าทำกับผู้ให้กู้ นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์ยังรวมถึงทรัพย์สินอื่นใดที่กองทรัสต์จะได้มาเพิ่มเติมตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ ตลอดจนตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด
หน่วยทรัสต์	(1) สิทธิในการได้รับประโยชน์จากกองทรัสต์ให้แบ่งออกเป็นหน่วย หน่วยละเท่า ๆ กัน เรียกว่าหน่วยทรัสต์แต่ละชนิด ซึ่งหน่วยทรัสต์จะให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่า ๆ กันในการเป็นผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์ (Par Value) คือ หน่วยละ 10 (สิบ) บาท โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ และตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นี้มิได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอน

	(2) หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ มีคุณสมบัติเป็นหน่วยทรัสต์ประเภทระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ (3) ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งแรกมีจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นไม่เกิน 368,800,000 หน่วย และมูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายต่อประชาชนทั่วไปในครั้งแรกนี้ จะมีมูลค่ารวมกันทั้งสิ้นไม่เกิน 3,688,000,000 บาท ซึ่งคำนวณตามมูลค่าที่ตราไว้ (Par Value)
ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(1) การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทนระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์กับทรัสต์ และมิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่นใดระหว่างทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ และในระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยกัน (2) การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ทำให้บุคคลดังกล่าวมีความรับผิดชอบในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเจ้านั้นของกองทรัสต์ โดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้านั้นของกองทรัสต์จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ในการชำระเงินอื่นใดเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์หลังจากที่ได้ชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีความรับผิดชอบอื่นใดเพิ่มเติมอีกสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ถือ (3) ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิเรียกให้กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกินไปกว่าเงินกำไรภายหลังจากหักค่าใช้จ่าย ค่าสำรองต่าง ๆ การชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระ (ถ้ามี) โดยพิจารณาสถานะเงินสด และค่าใช้จ่ายสำรองต่าง ๆ ตามที่กฎหมายอนุญาตให้กองทรัสต์หักได้ และมีสิทธิเรียกให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการแบ่งชนิดของหน่วยทรัสต์ สิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนหรือรับคืนเงินทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละชนิดต้องเป็นไปตามข้อกำหนดของหน่วยทรัสต์ชนิดนั้น ๆ ด้วย (4) ไม่ว่าในกรณีใด ๆ มิให้ตีความสัญญานี้ไปในทางที่ก่อให้เกิดผลขัด หรือแย้งกับข้อกำหนดตามข้อ (1) ข้อ (2) และ ข้อ (3) ข้างต้น (5) การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์และสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยเด็ดขาดแต่เพียงผู้เดียวไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้อินทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนจาก

	บุคคลภายนอกในกรณีทรัสต์ดี และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์อันเป็นผลให้ทรัพย์สินในกองทรัสต์ถูกจำหน่ายโอนไปยังบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ. ทรัสต์กำหนด (6) ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนซักถาม และแสดงความเห็นเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ของทรัสต์ดีและผู้จัดการกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญากำหนดไว้หรือไม่ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเข้าแทรกแซงการดำเนินงานตามปกติ (Day-to-day Operations) ของผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ ซึ่งเรื่องดังกล่าวให้ถือเป็นอำนาจและดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ดี แล้วแต่กรณี และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่อาจใช้สิทธิของตนเพื่อการใด ๆ อันเป็นการขัดหรือแย้ง หรือจะส่งผลให้มีการดำเนินการที่ไม่เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญานี้ (7) ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลตอบแทนจากกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญา (8) ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ แต่จะต้องไม่เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่ของทรัสต์ดี หรือผู้จัดการกองทรัสต์โดยไม่ได้รับความยินยอมของทรัสต์ดีหรือผู้จัดการกองทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) เว้นแต่ภาระหน้าที่ดังกล่าวจะเป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ ทรัสต์ดีหรือผู้จัดการกองทรัสต์จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ เมื่อได้รับมติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญานี้ (9) ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิกกองทรัสต์หรือเมื่อมีการลงทุน โดยในกรณีของการเลิกกองทรัสต์นั้น ทรัสต์ดีซึ่งเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการชำระบัญชีกองทรัสต์อาจจัดให้มีผู้ชำระบัญชีทำหน้าที่เป็นผู้ชำระบัญชี โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญานี้ อนึ่ง ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินคืนก็ต่อเมื่อกองทรัสต์มีทรัพย์สินคงเหลือภายหลังจากได้หักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้ของกองทรัสต์เมื่อเลิกกองทรัสต์แล้วเท่านั้น สำหรับกรณีการลงทุนชำระแล้วให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยโดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์ วิธีการที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด (10) ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะโอนหน่วยทรัสต์ได้ แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไข
--	--

	และหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญา (11) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์สามารถนำหน่วยทรัสต์ไปจำหน่ายได้ตามกฎหมาย และดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ทรัสต์ และ/หรือ นายทะเบียน หน่วยทรัสต์กำหนด (12) ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ โดยจะต้องอยู่ ภายใต้บังคับและเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ และ จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องและจะต้องไม่เป็นการเพิ่ม ภาระหน้าที่ของทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) เว้นแต่ ภาระหน้าที่ดังกล่าวจะเป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง
การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ เหตุในการเพิ่มทุน และ กระบวนการเพิ่มทุน	(1) กองทรัสต์อาจเพิ่มทุนโดยออกหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อเสนอขายตามข้อตกลงและ เงื่อนไขแห่งสัญญานี้ ตลอดจนตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ให้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนของ กองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติ อนุมัติให้เพิ่มทุนและดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อให้การเพิ่มทุน ดังกล่าวเสร็จสมบูรณ์ และให้เป็นไปตามสัญญานี้ ตลอดจนตามกฎหมายและ ประกาศที่เกี่ยวข้อง และมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ (2) เหตุในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ให้มีได้เฉพาะในกรณีดังต่อไปนี้ (ก) เพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก หรือเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่มีอยู่เดิม (ข) เพื่อบำรุงรักษา ปรับปรุง หรือซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึง อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการ เช่า ให้อยู่ในสภาพดีและความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์หรือให้ สอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป (ค) เพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของ กองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหา ผลประโยชน์ของกองทรัสต์หรือเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความ ต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป (ง) เพื่อลงทุนในทรัพย์สินอื่นตามหลักเกณฑ์และสัดส่วนที่กำหนดในประกาศ ของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง (จ) เพิ่มทุนเพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์ (ฉ) เพื่อเหตุอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรและจำเป็นให้มีการเพิ่มทุน โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์

	(ข) เพื่อเหตุอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด (3) กรณีอื่นใดที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติให้เพิ่มทุนของกองทรัสต์ได้ โดยต้องสอดคล้องกับสัญญาและกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง (4) การเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยมีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และเป็นไปตามหลักเกณฑ์เพิ่มเติมดังต่อไปนี้ (ก) การเพิ่มทุนโดยเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์บางราย ต้องไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหุ้นหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน (ข) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่แสดงไว้อย่างชัดเจนว่าการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่จากการเพิ่มทุนจะเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ว่าด้วย หลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการในการเปิดเผยสารสนเทศ และการปฏิบัติการใด ๆ เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของบริษัทจดทะเบียน โดยอนุโลม และตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดในรายละเอียดเพื่อให้เกิดความชัดเจนในทางปฏิบัติ (ถ้ามี) (ค) การเพิ่มทุนต้องกระทำไปแล้วเสร็จภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุน (5) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการตามที่สมควรเพื่อให้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ในแต่ละคราวสามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันปิดการจองซื้อและชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนนั้น
การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ เหตุในการลดทุน และกระบวนการลดทุน	(1) ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ โดยดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (2) เหตุในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ให้มีได้เฉพาะในกรณีดังต่อไปนี้ (ก) กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลืออยู่ภายหลังการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่า

	กองทรัสต์ไม่มีกำไรสะสมเหลืออยู่แล้ว (ข) กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลัง ทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว (ค) มูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน (ง) กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา (จ) กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินจากเงินสดจากการดำเนินงาน หรือเงินสดจากภาษีมูลค่าเพิ่มที่ได้รับคืน และไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา (ฉ) กรณีอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ได้ (ช) เหตุอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด (3) การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จะกระทำต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง โดยกระบวนการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องได้ประกาศกำหนด และรวมถึงที่จะประกาศกำหนดในอนาคต และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (ก) การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ สำหรับกรณีตามข้อ (ก) ถึง (ง) ข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการใช้ดุลยพินิจพิจารณาลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ตามที่เห็นสมควรโดยไม่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ข) กรณีการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ สำหรับกรณีตามข้อ (จ) ข้างต้น ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งนี้ สำหรับกรณีตามข้อ (ฉ) ข้างต้น ให้เป็นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. จะได้ประกาศกำหนด (ถ้ามี) อย่างไรก็ตาม หากสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. ไม่ได้กำหนดไว้ชัดเจน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการใช้ดุลยพินิจพิจารณาลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ตามที่เห็นสมควรเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง (4) การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จะกระทำได้โดยดำเนินการลดทุนชำระแล้วด้วยวิธีการลดมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้ต่ำลงเท่านั้น
--	--

	(5) ผู้จัดการกองทรัสต์จะเฉลี่ยเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ โดยคำนวณมูลค่าหน่วยทรัสต์ ที่ใช้ในการลดทุนชำระแล้วจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เงินที่เฉลี่ยคืนต้องมีได้มาจากเงินกำไรของกองทรัสต์ (6) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีข้อมูลเกี่ยวกับการลดเงินทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ ทุกครั้งไว้ในเว็บไซต์ของทรัสต์หรือเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถตรวจสอบได้ โดยมีข้อมูลตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด (7) ภายหลังจากที่ดำเนินการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์เสร็จสิ้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรายงานมูลค่าหน่วยทรัสต์ของหน่วยทรัสต์ภายหลังจากการลดทุนชำระแล้วต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ดำเนินการลดทุนแล้วเสร็จ
การโอนหน่วยทรัสต์	(1) หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ออกตามสัญญาสามารถโอนได้โดยไม่มีข้อจำกัดเว้นแต่ (ก) การโอนหน่วยทรัสต์นั้นเป็นเหตุให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสัญชาติต่างด้าวถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์เกินกว่าร้อยละ 49 (สี่สิบเก้า) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด หรือ (ข) การโอนหน่วยทรัสต์นั้นเป็นเหตุให้สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ (ถ้ามีการถือหน่วย) และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดรายหนึ่ง รวมถึงกลุ่มบุคคลเดียวกัน ไม่เป็นไปตามข้อกำหนดที่ระบุไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (2) การโอนหน่วยทรัสต์ที่มีใบทรัสต์ยอมสมบูรณ์เมื่อผู้โอนได้สลักหลังใบทรัสต์โดยระบุชื่อผู้รับโอนและลงลายมือชื่อของผู้โอนกับผู้รับโอน และส่งมอบใบทรัสต์ให้แก่ผู้รับโอน การโอนหน่วยทรัสต์จะใช้นายกองทรัสต์ได้เมื่อทรัสต์ หรือบุคคลที่ทรัสต์มอบหมายให้เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ได้รับคำร้องขอให้ลงทะเบียนการโอนหน่วยทรัสต์แล้ว แต่จะใช้นายบุคคลภายนอกได้เมื่อทรัสต์ หรือบุคคลที่ทรัสต์มอบหมายให้เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ได้ลงทะเบียนการโอนหน่วยทรัสต์แล้ว ในการนี้ หากทรัสต์ หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์เห็นว่าการโอนหน่วยทรัสต์นั้นไม่ถูกต้องสมบูรณ์ ให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์แจ้งแก่ผู้ยื่นคำร้องภายใน 7 (เจ็ด) วันนับแต่วันที่ได้รับความร้องขอ เพื่อดำเนินการแก้ไข ในกรณีที่ผู้รับโอนหน่วยทรัสต์ประสงค์จะได้ใบทรัสต์ใหม่ ให้ร้องขอต่อทรัสต์ หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์โดยทำเป็นหนังสือลงลายมือชื่อของผู้รับโอนหน่วยทรัสต์และมีพยาน

	อย่างน้อย 1 (หนึ่ง) คนลงลายมือชื่อรับรองลายมือชื่อนั้น พร้อมทั้งเวนคืนใบทรัสต์เดิมหรือหลักฐานอื่นให้แก่ทรัสต์ หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ในการนี้ หากทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์เห็นว่าการโอนหน่วยทรัสต์นั้นถูกต้องตามกฎหมาย และตามสัญญาแล้ว ให้ทรัสต์ หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ลงทะเบียนการโอนหน่วยทรัสต์ภายใน 7 (เจ็ด) วันนับแต่วันได้รับคำร้องขอและให้ทรัสต์ หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ออกใบทรัสต์ให้ใหม่ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่วันได้รับคำร้องขอนั้น ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) และจัดส่งเอกสารหลักฐาน ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด (3) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ประสงค์จะโอนหน่วยทรัสต์ในระบบไร้ใบทรัสต์จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ระบุโดยนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์กำหนด
การลงทุนของกองทรัสต์	(1) การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตลอดจนกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง (2) การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ต้องเป็นไปตามนโยบายการลงทุนรวมทั้งประเภททรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน วิธีการได้มา และหลักเกณฑ์ในการลงทุนตามที่กำหนดในสัญญานี้ กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งรวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนได้แก่ อาคารสำนักงาน หรือพื้นที่เพื่อให้เช่าเป็นสำนักงาน หรือให้บริการพื้นที่ทำงาน (Co-Working Space) รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้อง สนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ อสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เพื่อเป็นร้านค้า ร้านอาหาร และพื้นที่จอดรถ สถานออกกำลังกาย ศูนย์ดูแลเด็กเล็ก ห้องสมุด และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนของกองทรัสต์ และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ (3) กองทรัสต์ไม่มีนโยบายในการลงทุนทรัพย์สินอื่นใดนอกเหนือจากประเภททรัพย์สินที่มีภาระระบุเอาไว้ในสัญญานี้

	(4) ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้งผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญา เช่น ต้องตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ต้องประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดในสัญญา ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อ เช่า หรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายสำหรับการดำเนินการดังกล่าว ฯลฯ รวมทั้งต้องมีสาระและระบบการอนุมัติตามที่กำหนดในสัญญา เช่น ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ฯลฯ รวมทั้งต้องมีสาระและระบบการอนุมัติตามที่กำหนดในสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ฯลฯ (5) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญา เช่น ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามสัญญา ทั้งนี้ การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (ก) การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการ และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญา (ข) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้นหรือการจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิมนอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญานี้แล้วยังต้องเป็นกรณีที่เหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย (6) นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ เช่น พันธบัตรรัฐบาล ตั๋วเงินคลัง เงินฝากในธนาคาร เป็นต้น
การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์	(1) กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักได้โดยการให้เช่า การให้เช่าช่วง การให้ใช้ หรือการให้บริการในทำนองเดียวกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

	รวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดังกล่าวด้วย ห้ามมิให้กองทรัสต์ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เองโดยตรง เช่น เป็นผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมหรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น (2) ในกรณีที่กองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม ธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้นนั้น จะมีข้อตกลงที่กำหนดให้ค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และหากจะมีส่วนที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่าจำนวนเงินค่าเช่าสูงสุดที่อ้างอิงกับผลประกอบการนั้นจะไม่เกินกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนเงินค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า (3) ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ให้ใช้พื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง กองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว (4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยประกันภัยดังกล่าวอย่างน้อยต้องครอบคลุมการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ (5) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้ทรงสิทธิการเช่าเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้ทรงสิทธิการเช่าเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก
การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์	(1) กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้ (ก) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักหรือทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม (ข) นำมาใช้ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ค) นำมาใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์

	ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วง หรือสิทธิครอบครอง ให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป (ง) ปรับปรุง ซ่อมแซม หรือหามาทดแทนซึ่งสังหาริมทรัพย์หรืออุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วง หรือสิทธิครอบครอง ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ (จ) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครองเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป (ฉ) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืม หรือเพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์ (ช) ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา และ/หรือ ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราดอกเบี้ย อันเนื่องมาจากการกู้ยืมเงินหรือออกตราสารหนี้ (ซ) เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (2) กองทรัสต์อาจกำหนดวิธีการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยวิธีใดวิธีหนึ่งหรือหลายวิธีร่วมกันในขณะใดขณะหนึ่ง ซึ่งหมายความว่ารวมถึงการออกตราสารหรือการเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน ดังต่อไปนี้ (ก) การกู้ยืมเงิน การขอสินเชื่อ หรือการเบิกเงินเกินบัญชีจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือ นิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ และกองทรัสต์อาจพิจารณาให้หลักประกันในการชำระเงินกู้ยืมดังกล่าวด้วย นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้า หรือซื้อขายตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน (Derivative Product) เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์จากอัตราแลกเปลี่ยน และ/หรือ อัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินไม่ว่าทั้งจำนวนหรือบางส่วน เช่น สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราแลกเปลี่ยน (Cross Currency Swap) หรือสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) เป็นต้น ทั้งนี้ โดยไม่ขัด
--	--

	กับกฎหมาย ประกาศ คำสั่ง หรือหลักเกณฑ์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานกำกับดูแลอื่นที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด (ข) การออกตราสารหนี้ ไม่ว่าจะระยะสั้นและระยะยาว เพื่อจำหน่ายให้แก่ผู้ลงทุน ทั้งประเภทบุคคลและสถาบันตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง และ กองทรัสต์อาจพิจารณาให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการออกตราสารดังกล่าวด้วย ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด (3) การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่าด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะดังนี้ (ก) ข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ไถ่ถอนหุ้นกู้ เมื่อมีการเลิกบริษัท (perpetual bond) (ข) มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าลักษณะครบถ้วนดังนี้ • ให้สิทธิลูกหนี้ในการชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (callable) หรือให้สิทธิกองทรัสต์ในการเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (puttable) • กำหนดดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนไว้อย่างแน่นอนหรือเป็นอัตราที่ผันแปรตามอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรืออัตราดอกเบี้ยอื่น • ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขการจ่ายดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนที่อ้างอิงกับปัจจัยอ้างอิงอื่นเพิ่มเติม (ค) มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ (4) สัดส่วนการกู้ยืมเงินต้องไม่เกินอัตราส่วนตามที่กำหนดในสัญญา และตามที่กฎหมายกำหนด (5) การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา (6) กองทรัสต์จะกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันตามที่กำหนดในสัญญานี้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันตามที่กำหนดในสัญญานี้ และกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง จากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อให้ความเห็นชอบ โดยไม่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่าที่ไม่ขัดกับสัญญานี้ และกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง และทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำ
--	--

	สัญญาเพื่อกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรืออาจมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ลงนามผูกพันกองทรัสต์ตามสัญญาดังกล่าวแทนได้ (7) กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือ นิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม และ/หรือ ก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือ ทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ได้ ตามสัญญานี้ และตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด
การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	(1) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการแต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่ามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ (2) การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกิน 2 (สอง) ครั้ง (3) ต้องดำเนินการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบตามที่กำหนดในสัญญานี้ เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุนและผู้ถือหน่วยทรัสต์ (4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุก 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	(1) ด้านสาระของรายการต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะที่กำหนดในสัญญา (2) ด้านระบบในการอนุมัติ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์อื่นนอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน เช่น ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 (หนึ่งล้าน) บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่

	น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ในกรณีที่ธุรกรรมดังกล่าวเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับโครงการนั้นด้วย เว้นแต่การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนแล้ว
การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์	(1) ในการจัดการกองทรัสต์ ห้ามมิให้ทรัสต์กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์หรือเป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรม และได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว ตามที่กำหนดในสัญญา โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านแต่อย่างใด ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด (2) การเปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือผู้ลงทุน ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ (ก) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง (ข) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน (ค) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น (3) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยข้างต้น ในจำนวนเกินกว่า 1 ใน 4 (หนึ่งในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

การเปิดเผยข้อมูลของ กองทรัสต์	(1) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์เกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ และทรัสต์ พร้อมกับหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ. 51/2555 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และที่แก้ไขเพิ่มเติมตลอดจนตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง (2) ในการปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามสัญญานี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติหน้าที่บกพร่อง หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องครบถ้วน ซึ่งรวมถึงการไม่เปิดเผยข้อมูลให้ถูกต้อง ครบถ้วนและเป็นปัจจุบันตามหลักเกณฑ์ของประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนดหรือเปิดเผยข้อมูลอันเป็นเท็จเปิดเผยข้อมูลที่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่เปิดเผยข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ ปกปิด ข้อมูลที่ควรต้องแจ้งให้ทราบ หรือข้อความที่อาจทำให้สำคัญผิดเกี่ยวกับการดำเนินงานหรือฐานะการเงินของกองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องครบถ้วนจนเป็นเหตุให้เกิดความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อกองทรัสต์ หรือเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อคู่ปรับหรือความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้น ให้กองทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อได้รับชดเชยความเสียหายใด ๆ จากผู้จัดการกองทรัสต์จนเต็มจำนวนตามที่กองทรัสต์ต้องเสียหายจริง หรือในกรณีที่สามารถดำเนินการได้ตามกฎหมายผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงเข้ารับผิดชอบชดเชยความเสียหายใด ๆ โดยตรงกับคู่เสียหายหรือกองทรัสต์แล้วแต่กรณี (3) ในกรณีที่มิมีประกาศ หรือคำสั่งใดของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูล หรือนำส่งสารสนเทศใดอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามประกาศ หรือคำสั่งดังกล่าวด้วย
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์	(1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี และอย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร อาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์มากกว่าปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้งได้ โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์นั้นแบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปี

	บัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) (2) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสหรือรอบปีบัญชีได้มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป (3) สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น
การขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์	(1) การขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่ออนุมัติในเรื่องใด ๆ ในการบริหารจัดการและการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่สัญญานี้และ พ.ร.บ. ทรัสต์กำหนดนั้น ให้กระทำได้ด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่านั้น (2) เหตุในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีดังต่อไปนี้ (ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ข) การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ประเภทนี้ หรือการกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกัน (ค) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่ได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญานี้ (ง) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์ (จ) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า (ฉ) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ช) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์ (ซึ่งจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญานี้)

	(ซ) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ (ซึ่งจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญา และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์) (ณ) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ (ญ) การเลิกกองทรัสต์ (ฎ) กรณีอื่นใดที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว (3) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ (4) เมื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหุ้นทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ (5) ในกรณีอื่นใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ (6) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่สัญญานี้กำหนด (7) ในกรณีตามข้อ (4) และข้อ (5) หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในระยะเวลา 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ (8) การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ถ้ามี) มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คนหรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งบุคคลรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นตัวแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อยและถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ อย่างไรก็ตาม การพิจารณาของที่ประชุมผู้
--	--

	ถือหน่วยทรัสต์ในวาระใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือตัวแทนของทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อให้ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ แทน ในกรณีที่ทั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ แทน หากการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์) (9) เว้นแต่สัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้ (ก) ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน (ข) ในกรณิดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน • การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ • การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญานี้ • การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์ • การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า • การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ • การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์ (ซึ่งจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญานี้) • การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ (ซึ่งจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการ
--	--

	กองทรัสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญา) • การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ • การเลิกกองทรัสต์
การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์	(1) การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ในบังคับต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การจัดสรรหน่วยทรัสต์ และอัตราตามที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 โดยจะจัดสรรให้แก่บุคคลใด หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้ไม่เกินร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือในสัดส่วนอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด (2) ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 หรือในสัดส่วนอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน ทั้งนี้ เฉพาะในอัตราส่วนที่เกินกว่าหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในส่วนที่อยู่ในอัตราที่ประกาศ ทจ. 49/2555 หรือในสัดส่วนอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการคำนวณหาจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวให้นั้นให้ตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น หรือในคราวอื่นใด
สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของทรัสต์	(1) ภายใต้งบบังคับแห่งสัญญานี้ ทรัสต์มีสถานะเป็นนิติบุคคล มีอำนาจและความสามารถทางกฎหมาย มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามและเป็นผู้ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ รวมทั้งมีสิทธิตามกฎหมายเหนือกองทรัสต์ในฐานะผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์

	ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ พ.ร.บ. ทรัสต์ ประกาศ สร. 26/2555 และประกาศ กร. 14/2555 (2) การตัดสินใจใด ๆ ของทรัสต์ในการปฏิบัติในขอบเขตอำนาจหน้าที่ซึ่งได้กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ และประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง หากทรัสต์ได้กระทำไปด้วยความสุจริตแล้ว ให้ถือเป็นที่สุด อนึ่ง ในการตีความว่าทรัสต์มีอำนาจดำเนินการใดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์หรือไม่นั้น หากสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ ประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใดมิได้กำหนดไว้อย่างแน่ชัด ให้ตีความในลักษณะที่เป็นการให้อำนาจแก่ทรัสต์ในการดำเนินการใดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ได้ (3) ห้ามมิให้ทรัสต์กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เอง หรือประโยชน์ของผู้อื่น ยกเว้นการทำความธุรกรรมที่ทรัสต์สามารถแสดงให้เห็นได้ว่ามีเงื่อนไขและข้อตกลงการทำรายการที่เป็นธรรม สมเหตุสมผล และได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมดังกล่าวให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว และผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้คัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามข้อ 13.3 แห่งสัญญาฉบับนี้ และหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด (4) ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบหากว่าทรัสต์ได้กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการโดยสุจริตโดยอาศัยความเห็น คำแนะนำ คำชี้แจง ข้อมูลหรือเอกสารที่ทรัสต์ได้รับตามข้อนี้โดยใช้ความระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพและความชำนาญในการพิจารณาแล้ว ทั้งนี้ ทรัสต์จะตรวจสอบการลงลายมือชื่อใด ๆ ในเอกสารที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ที่ได้รับหากมีเหตุให้สงสัยถึงความถูกต้องแท้จริงของลายมือชื่อเช่นนั้น (5) ทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ของทรัสต์ ตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ (6) ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์ เว้นแต่เข้าข้อยกเว้นที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้
การเปลี่ยนแปลงทรัสต์	(1) ทรัสต์ได้รับการแต่งตั้งโดยผลของสัญญาฉบับนี้ เมื่อมีเหตุให้ต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์ การแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ให้กระทำโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่านั้น (2) เงื่อนไขในการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ (ก) ทรัสต์ลาออกจากการทำหน้าที่ (ข) ทรัสต์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ ศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการ หรือล้มเลิกกิจการ

	บุคคล หรือสิ้นสภาพธนาคารพาณิชย์ (ถ้ามี) (ค) ทรัสต์เลิกกิจการและเข้าสู่กระบวนการชำระบัญชี (ง) ทรัสต์หยุดประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ไม่ว่าโดยสมัครใจหรือตามคำสั่งพักการประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์เป็นการชั่วคราว หรือสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ (จ) ทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญา (ฉ) ทรัสต์จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และการดังกล่าวมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดูแลจัดการของทรัสต์หรือการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก และทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญานี้ภายใน 180 (หนึ่งร้อยแปดสิบ) วันนับจากวันที่ทราบหรือควรทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันหาหรือโดยสุจริตและยุติธรรมเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นรายกรณีก่อนที่จะดำเนินการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือข้อตกลง หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ให้ไว้ในสัญญานี้ อันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยหรือเหตุการณ์ใด ๆ ที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของทรัสต์ ซึ่งในกรณีดังกล่าว ไม่ถือเป็นเหตุของการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ตามสัญญานี้ (ช) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ให้เปลี่ยนแปลงทรัสต์ (ซ) ทรัสต์ขาดคุณสมบัติในการประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ตามที่กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด
ผู้จัดการกองทรัสต์และหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์	(1) ผู้จัดการกองทรัสต์มีขอบเขตอำนาจหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ หรือตามที่กฎหมาย และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด โดยขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ (2) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในเรื่องต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญานี้ ซึ่งรวมถึง (ก) ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา และการดำเนินกิจการต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ ทั้งนี้ ภายใน

	ขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขเท่าที่สัญญาฉบับนี้ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ระบุไว้ (ข) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ (ค) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อมี เหตุผลอันสมควรและไม่กระทบต่อการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ หากทรัสต์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ ความร่วมมือและนำเสนอข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไป ตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรั สต์สามารถตรวจสอบให้มั่นใจได้ว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้ปฏิบัติฝ่าฝืน กฎหมาย หรือข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือ หน่วยทรัสต์ (ง) จัดทำและจัดส่งข้อมูลเอกสารต่าง ๆ พร้อมทั้งรับรองความถูกต้องของ ข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการจัดโครงสร้างรายได้ของกองทรัสต์ วิธีการให้เข้าการจัดหาและการจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถ เรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำในนามกองทรัสต์ กับบริษัทหรือบุคคลต่าง ๆ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้อง ประสานงานและทำข้อตกลงเกี่ยวกับลักษณะของข้อมูล เอกสารหลักฐาน ประกอบการทำธุรกรรม และรายงานต่าง ๆ รวมทั้งความถี่และระยะเวลาที่ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องนำเสนอข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ (จ) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่ อยู่ในความรับผิดชอบของตน ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้รับ ดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง ตลอดจนกำกับ ควบคุม ดูแล และตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้รับดำเนินการ ทั้งนี้ การมอบหมายให้ บุคคลอื่นดำเนินการแทนนั้นจะต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555 รวมถึงกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นอย่างมีนัยสำคัญ (ฉ) จัดให้มีการประกันภัยกับผู้รับประกันภัยที่ทรัสต์ยอมรับเพื่อประกันภัย ความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนใน ฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ
--	---

	ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาที่ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ทั้งนี้ ไม่รวมถึงความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่เกิดจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์มีเจตนากระทำละเมิดต่อบุคคลภายนอกนั้น หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงจนเป็นผลละเมิดต่อบุคคลภายนอกนั้น อนึ่ง วงเงินประกันภัยให้เป็นไปตามที่ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์เห็นร่วมกันว่าเพียงพอและเหมาะสม (ข) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอน อสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย และเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องมีการประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี รวมถึงการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบถาม (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึง ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ในกรณีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จสำหรับในกรณีที่เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกและยังไม่ได้จัดตั้งกองทรัสต์ หรือนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในกรณีที่เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนของภายหลังการจัดตั้งกองทรัสต์แล้ว (ข) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญานี้ โดยอาจเป็นผู้รับมอบฉันทะ (Proxy) จากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อใช้สิทธิในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เฉพาะในวาระการประชุมที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีความ
--	--

	ขัดแย้งทางผลประโยชน์ ทั้งนี้ ในวาระการประชุมที่ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้น ทรัสต์อาจเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ (ณ) การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญา และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่น่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่สามารถรองรับให้การจัดการกองทรัสต์ดำเนินไปในลักษณะที่เป็นธรรม ไม่เป็นการเอาเปรียบกองทรัสต์ และเป็นไปตามประกาศ สช. 29/2555 และประกาศ กร. 14/2555
การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์	การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์สามารถทำได้เฉพาะในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้เท่านั้น (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่กำหนดในสัญญา (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่โดยทรัสต์ เนื่องจากปรากฏเหตุใดเหตุหนึ่งดังต่อไปนี้ (ก) เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญา สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นทรัสต์เห็นว่าเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และการผิดสัญญานั้นทรัสต์เห็นว่าเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาที่ทรัสต์กำหนดตามสมควร 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. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 (เก้าสิบ) วัน ตามประกาศ สช. 29/2555 (ช) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคล หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท หรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ (ซ) กรณีการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นอายุ และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ยื่นคำขอต่ออายุการให้ความเห็นชอบต่อสำนักงาน ก.ล.ต. (ณ) ผู้จัดการกองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือมีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และทรัสต์ได้ทำหนังสือแจ้งการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์แก่ผู้จัดการกองทรัสต์แล้ว
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	(1) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรซึ่งเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยตรง ทั้งนี้ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการใด ๆ เพื่อการก่อตั้งทรัสต์และการบริหารจัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่กำหนดไว้ในตารางด้านล่างนี้ซึ่งจะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ และในการกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของแต่ละรายการให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องตกลงกันในแต่ละคราวแยกต่างหากออกจากสัญญานี้ โดยค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ

	หรือภาษาอื่นใดในทำนองเดียวกัน (2) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ ได้แก่ (ก) ค่าธรรมเนียมการโอนเงินให้เป็นไปตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี) (ข) ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด (ค) ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบทรัสต์ ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด (ง) ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการจำหน่ายหน่วยทรัสต์กับนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามอัตราที่ทรัสต์ และ/หรือ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด (จ) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นกรณีพิเศษ นอกเหนือจากกรณีปกติ ให้เป็นไปตามที่จ่ายจริง
การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์	(1) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง (2) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญานี้ เว้นแต่เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 21 แห่ง พ.ร.บ. ทรัสต์ (3) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในประเด็นที่ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเป็นการแก้ไขข้อผิดพลาดที่เห็นโดยชัดแจ้ง คู่สัญญาสามารถทำความตกลงเห็นชอบร่วมกันได้โดยไม่ต้องขอมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ (4) ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำฟ่อนผัน ยกเลิก หรือ เปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติม กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบันอันทำให้ต้องมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญานี้ คู่สัญญาจะต้องเข้าทำความตกลงเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญานี้ เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขหรือเพิ่มเติมดังกล่าวโดยไม่ต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ (5) หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในกรณีอื่นใดอันจะเป็นคุณต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์มากกว่าข้อตกลงและเงื่อนไขเดิม และไม่กระทบ

	สิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมในทางที่ทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เสียประโยชน์ ให้ทรัสต์มีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาได้ตามที่เห็นสมควร โดยปรึกษาหารือร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยไม่จำเป็นต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (6) กรณีการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หากเป็นไปตามนโยบายการลงทุน ประเภททรัพย์สิน หลักเกณฑ์และกระบวนการในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก รวมถึงการดำเนินการในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ (ถ้ามี) ตามที่กำหนดในสัญญานี้ ให้คู่สัญญามีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาได้ตามที่เห็นสมควร โดยการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง และไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในทางที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เสียประโยชน์ โดยไม่จำเป็นต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
การเลิกกองทรัสต์	เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ทรัสต์จะเลิกกองทรัสต์ (1) เมื่อจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่า 35 (สามสิบห้า) ราย (2) เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลัก และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท หรือไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว (3) กรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ทรัสต์ไม่สามารถหาผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด นับแต่วันที่การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมสิ้นสุด และทรัสต์ได้ใช้ความพยายามตามสมควรในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ ในกรณีดังกล่าวนี้ ให้ทรัสต์ขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการเลิกกองทรัสต์ (4) เมื่อมีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ และผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่แล้ว แต่มีอาจแต่งตั้งได้ และศาลได้มีคำสั่งให้เลิกกองทรัสต์ (5) เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญานี้

	(6) ในกรณีที่มีการควบรวมกองทรัสต์กับกองทรัสต์อื่น และกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนดให้มีการเลิกกองทรัสต์
	(7) เหตุอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด