



2024 ANNUAL REPORT

รายงานประจำปี 2567

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ
สิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

Thailand Prime Property Freehold
and Leasehold Real Estate Investment Trust (TPRIME)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
Thailand Prime Property Freehold and Leasehold
Real Estate Investment Trust (TPRIME)

รายงานประจำปี 2567
Annual Report 2024

สาส์นจากคณะกรรมการบริษัท

บริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

วันที่ 28 มีนาคม 2568

สภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (NESDC) รายงานว่า เศรษฐกิจไทยปี 2567 ขยายตัวร้อยละ 2.5 เติบโตขึ้นจากร้อยละ 2.0 ในปี 2566 อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 0.4 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุล ร้อยละ 2.3 ของ GDP

เศรษฐกิจไทยในปี 2568 มีแนวโน้มขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.3 – 3.3 โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจาก (1) การเพิ่มขึ้นของแรงสนับสนุนจากรายจ่ายภาครัฐโดยเฉพาะรายจ่ายลงทุน (2) การขยายตัวของอุปสงค์ภาคเอกชนภายในประเทศ (3) การฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยวและบริการที่เกี่ยวข้องรวมถึงการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการส่งออกสินค้า อย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยในปี 2568 ยังมีแนวโน้มที่จะเผชิญความเสี่ยงและข้อจำกัดที่อาจได้รับผลจากปัจจัยต่างๆ ได้แก่ ความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและการเงินโลก ภาระหนี้สินครัวเรือนและภาคธุรกิจที่อยู่ในระดับสูง และความผันผวนของผลผลิตและระดับราคาสินค้าเกษตร เป็นต้น

ทั้งนี้ ตลอดปีพุทธศักราช 2567 คณะทำงานยังคงมุ่งเน้นการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ในการบริหารจัดการอาคารทั้งสองโครงการเพื่อรองรับกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงและการแข่งขันของตลาดอาคารสำนักงานให้เข้าให้มีประสิทธิภาพและเพื่อรักษาสถานะผู้เช่าเดิมและรองรับผู้เช่ารายใหม่ไปพร้อมกัน ในขณะเดียวกันกรรมการบริษัทและคณะทำงานยังคงดำเนินการพิจารณาโอกาสที่จะลงทุนเพิ่มเติมเพื่อกระจายความเสี่ยงในการลงทุนและวางแผนการลงทุนให้กองทรัสต์สามารถเติบโตขึ้นอย่างยั่งยืน จึงขอให้ทุกท่านเชื่อมั่นว่าคณะกรรมการบริษัทและคณะทำงานจะยังคงทุ่มเทในการปฏิบัติหน้าที่เพื่อให้เกิดผลประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยให้เป็นไปตามหลักธรรมาภิบาล และถูกต้องตามกฎหมาย เพื่อการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืนของกองทรัสต์ต่อไป

สุชาติ เจียรานุสสดี

ประธานบริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด

ผู้จัดการกองทรัสต์

สารบัญ

1.	สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์.....	4
2.	ข้อมูลทั่วไป.....	13
3.	นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์.....	13
4.	ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	31
5.	ปัจจัยความเสี่ยง	36
6.	ข้อพิพาททางกฎหมาย	51
7.	ข้อมูลสำคัญอื่น	51
8.	ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์.....	51
9.	โครงสร้างการจัดการ	59
10.	การกำกับดูแลกองทรัสต์.....	90
11.	ความรับผิดชอบต่อสังคม.....	115
12.	การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง.....	118
13.	การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์.....	118
14.	ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ.....	127
15.	ฐานะการเงินและผลการดำเนินการของกองทรัสต์.....	130
16.	ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์.....	137

เอกสารแนบ

1. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

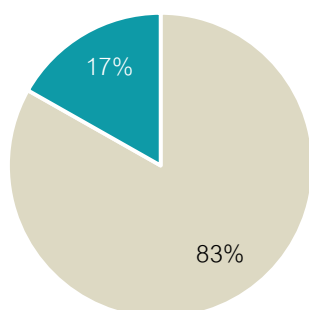
ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Thailand Prime Property Freehold And Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	TPRIME
ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอสซีซีพี รีลส์ จำกัด
ชื่อทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ชื่อผู้สอบบัญชี	บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด
วันที่จัดตั้งกองทรัสต์	11 ตุลาคม 2559
อายุกองทรัสต์	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์
ประเภทกองทรัสต์	ประเภทไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (ล้านบาท)	4,215.75	ราคาปิด ณ 30 ธันวาคม 2567 (บาท)	7.70
จำนวนหน่วย (ล้านหน่วย)	547.50	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ล้านบาท)	6,562.54
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.9863	ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	4,588.10
พาร์ (บาท/หน่วย)	8.3801	วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์	11 ตุลาคม 2559
ราคา / มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (เท่า)	0.64	อายุสัญญาเช่าเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก (ปี)	77.37

สัดส่วนการลงทุน

■ กรรมสิทธิ์ (ลงทุนทางอ้อม) ■ สิทธิการเช่า



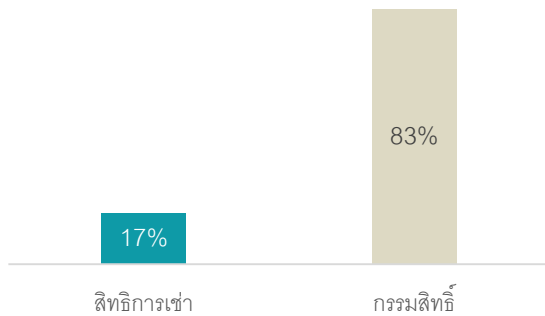
โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

หน่วย : ล้านบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

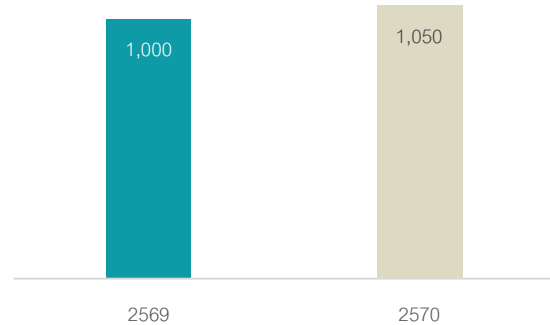
สินทรัพย์รวม	9,257.54	กำไรสะสม	1,974.44
หนี้สินรวม	2,694.99	สัดส่วนการกู้ยืมเงิน	22.05%
ส่วนทุน	6,562.54	Credit Rating	BBB+ (Stable Outlook)

อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

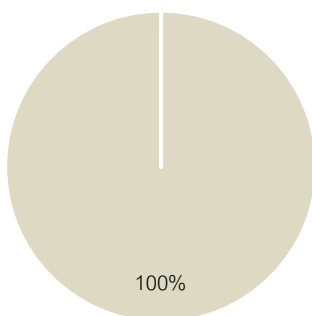
■ โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ■ โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์


รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม

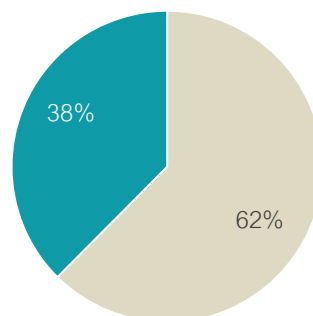
■ หุ้นกู้ ■ เงินกู้ยืมธนาคาร



ประเภททรัพย์สิน (ตามมูลค่าประเมิน)

■ อาคารสำนักงาน


โครงสร้างรายได้

■ โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ■ โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์


ราคาประเมินทรัพย์สิน

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ราคาประเมินของทรัพย์สิน (ล้านบาท)	ชื่อผู้ประเมินมูลค่าและรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
1	โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์	1,644.00	บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด 
2	โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ (กรรมสิทธิ์สมบูรณ์)	8,140.00	
	โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ (มูลค่าหุ้นร้อยละ 99.99 ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทางอ้อม)	6,572.87	

ราคาประเมิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 นักลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลรายงานการประเมินได้ที่เว็บไซต์ของกองทรัสต์หรือสแกน QR Code ตามที่ปรากฏ

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ (ณ วันที่ 30 ธ.ค. 2567)

ลำดับ	ชื่อ-สกุล	จำนวนหน่วย (ล้านหน่วย)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท สหพัฒน์อินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	210.24	38.40
2	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	114.78	20.96
3	บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	41.97	7.67
4	บริษัท กรุงเทพ-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	35.92	6.56
5	สำนักงานประกันสังคม	25.37	4.63

ข้อจำกัดหุ้นต่างดาว	ร้อยละ 49
การถือครองหุ้นต่างดาวในปัจจุบัน	ร้อยละ 0.07

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชีนั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์อยู่ก่อนมีการเพิ่มทุน

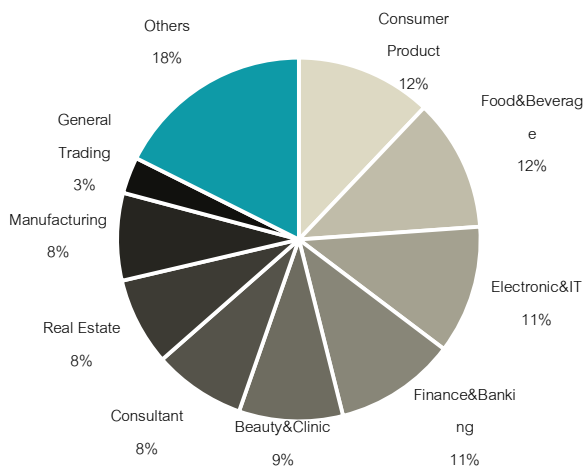
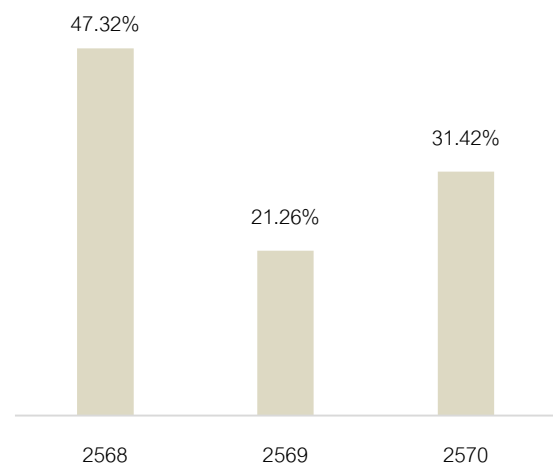
ตารางสรุปประโยชน์ตอบแทน

ปี	ประโยชน์ตอบแทน	เงินลงทุน	รวม
2559 ¹	0.0759	0.0613	0.1372
2560	0.3719	0.2800	0.6519
2561	0.4708	0.2490	0.7198
2562	0.5433	0.2479	0.7912
2563	0.5953	0.1815	0.7768
2564	0.4372	0.2128	0.6500
2565	0.4320	0.1480	0.5800
2566	0.4389	0.1311	0.5700
2567	0.4159	0.1444	0.5603
ตั้งแต่จัดตั้ง	3.7812	1.6560	5.4372

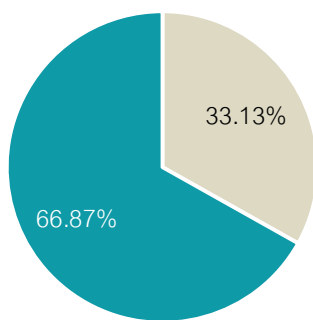
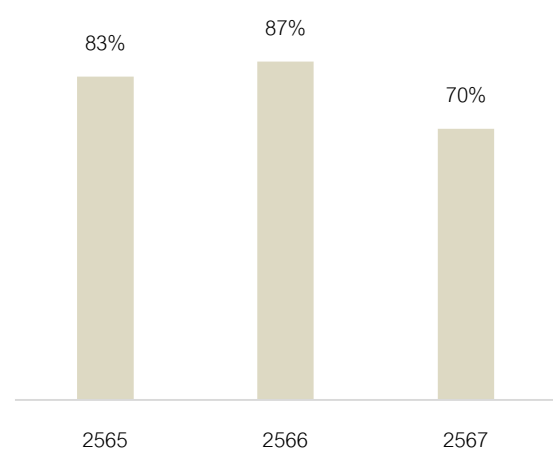
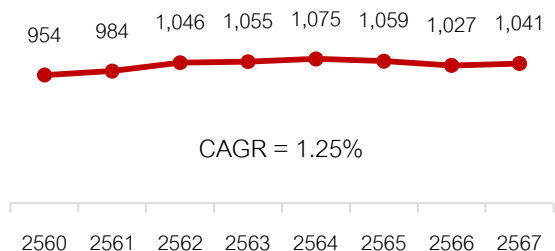
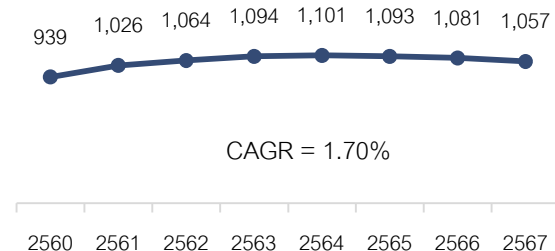
หมายเหตุ : กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2559

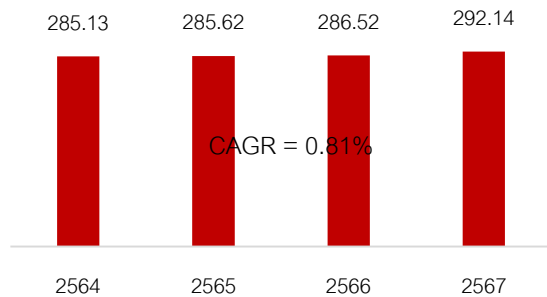
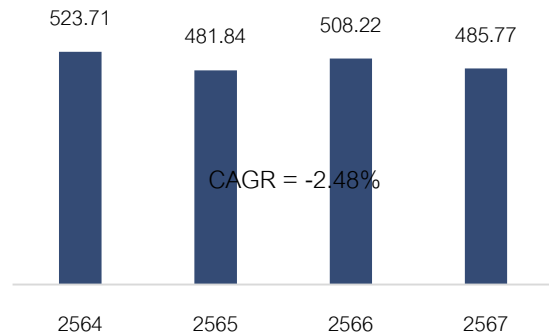
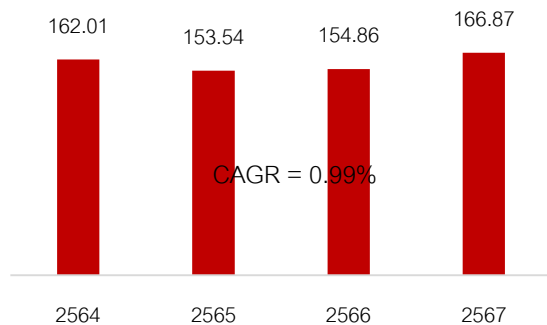
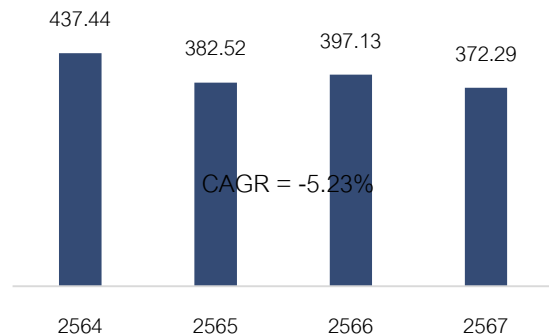
สรุปข้อมูลการสนับสนุนผลตอบแทน

ไม่มี

สัดส่วนของผู้เช่าแบ่งตามธุรกิจ

สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา

สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก

■ ผู้เช่าหลัก 10 รายแรก ■ ผู้เช่าอื่น


อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate)
โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์

โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์


รายได้ (Revenue)
โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์

โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์

กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)
โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์

โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์


ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (หน่วย: ล้านบาท เว้นแต่ระบุเป็นอย่างอื่น)	วันที่ 1 มกราคม ถึง วันที่ 31 ธันวาคม		
	ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565
รายได้ค่าเช่าและบริการ	770.55	784.98	767.44
รายได้อื่น	8.24	12.04	1.55
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	354.91	364.23	353.71
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	45.18	385.56	306.14
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU) (บาท/หน่วย)	0.0825	0.7042	0.5592
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) (บาท/หน่วย)	0.4159	0.4389	0.4320
ส่วนของลดทุน	0.1444	0.1311	0.1480
หนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (เท่า)	22.05%	21.30%	21.59%
ดอกเบี้ย	86.29	80.82	58.43

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (หน่วย: ล้านบาท เว้นแต่ระบุเป็นอย่างอื่น)	วันที่ 1 มกราคม ถึง วันที่ 31 ธันวาคม		
	ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	274.94	406.85	426.18
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	-401.20	-419.69	-408.89
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสุทธิ	-126.27	-12.84	17.29
สินทรัพย์สุทธิ	6,562.54	6,829.11	6,751.30
มูลค่าตลาด/สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า)	0.64	0.56	0.70
ผลประโยชน์ตอบแทน/ราคาปิดสิ้นปีบัญชี (ร้อยละ)	5.40%	6.27%	4.99%
มูลค่าตลาด	4,215.75	3,832.50	4,735.88
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี (บาท/หน่วย)	7.70	7.00	8.65

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในงบการเงินรวมประมาณ 309.8 ล้านบาท ลดลงประมาณ 331.1 ล้านบาทหรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 1,551.3 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ทำให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นเบ็ดเสร็จในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานประมาณ 45.2 ล้านบาท ลดลงประมาณ 340.4 ล้านบาทหรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 88.28 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด

☒ ไม่มีเงื่อนไขและมีข้อสังเกต/เรื่องอื่น ๆ

☐ อื่น ๆ

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี
1. เงินกู้ยืมธนาคาร

ผู้ให้กู้	ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)
จำนวนการกู้ยืมเงิน	ไม่เกิน 500 ล้านบาท

ผู้ให้กู้	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
จำนวนการกู้ยืมเงิน	ไม่เกิน 500 ล้านบาท

2. หุ้นกู้

ผู้ออกหุ้นกู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
อันดับความน่าเชื่อถือ	BBB+ (Stable Outlook) ณ วันที่ 19 เมษายน 2567
มูลค่าหุ้นกู้	ไม่เกิน 1,050,000,000 (หนึ่งพันห้าสิบล้าน) บาท

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์			
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราที่เรียกเก็บจริง	ร้อยละของ NAV	ร้อยละของกำไรสุทธิ
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	1.82%	2.57%	47.49%
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	0.44%	0.62%	11.39%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	0.19%	0.27%	4.91%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.02%	0.02%	0.42%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	0.37%	0.52%	9.69%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.08%	0.12%	2.18%
ค่าใช้จ่ายอื่น	0.25%	0.35%	6.51%
ต้นทุนทางการเงิน	0.93%	1.31%	24.31%

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ
1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

- 1.1. ความเสี่ยงจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์
- 1.2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้
- 1.3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับกรณีที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์

- 1.4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ต้องเสียผู้เช่าพื้นที่ หรือหากธุรกิจของผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ให้บริการพื้นที่ดังกล่าวประสบปัญหาอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์หรือการที่ผู้ให้บริการหรือผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า
- 1.5. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้สิทธิตามสัญญาเช่าทรัพย์สินได้
- 1.6. ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์
- 1.7. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืม
- 2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน**
- 2.1. ความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดิน
- 2.2. ความเสี่ยงเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน
- 2.3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัยและการก่อวินาศภัย รวมถึงอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย
- 2.4. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม
- 3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์**
- 3.1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- 3.2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินการของกองทรัสต์เพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์อาจมีความเสี่ยง
- 3.3. ความเสี่ยงเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย และผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์อาจน้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน
- 3.4. ความเสี่ยงเนื่องจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินและมูลค่าหุ้นของบริษัทที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์และหุ้น และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์และราคาขายของหุ้นนั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต
- 3.5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์โดยการถือหุ้นในบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด
- 3.6. ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
- 3.7. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของสิทธิในการใช้ทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้ามหานคร
- 3.8. ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลางของผู้เช่า

4.	ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน
4.1.	ความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์ซึ่งอาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และสภาพคล่องในตลาดรองสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์
4.2.	ความเสี่ยงเกี่ยวกับมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยที่อาจมีการเปลี่ยนแปลง
4.3.	ความเสี่ยงในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
4.4.	ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทยเนื่องจากเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทยรวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย
4.5.	ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด (SCCP REIT Co., Ltd.)
ที่อยู่	388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 39 ห้อง 3903 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์	02-258-4515-8
โทรสาร	02-258-4519

ชื่อทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์	02-673-3999
Website	https://www.kasikornasset.com

2. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	TPRIME
ประเภทของหน่วยทรัสต์	ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
ทุนที่ชำระแล้ว	4,588,104,750 บาท
อายุของกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุ
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด ("บริษัท")
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	สำหรับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ได้แก่ บริษัท นันทวัน แมนเนจเม้นท์ จำกัด และสำหรับโครงการเมอริควี ทาวเวอร์ ได้แก่ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ("ทรัสต์")

3. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

3.1 วัตถุประสงค์ เป้าหมาย และกลยุทธ์ในการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์

3.1.1 วัตถุประสงค์และเป้าหมายของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2559 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด เป็นทรัสต์ของทรัสต์ และบริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust : REIT) เพื่อเสนอขายตามประกาศ ทจ. 49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์และเงินกู้ยืมไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์โดยบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปหาผลประโยชน์โดยการให้เช่า และ/หรือให้บริการพื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการให้บริการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการให้เช่า และ/หรือบริการดังกล่าวด้วย รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่าและค่าบริการ โดยแต่งตั้งบริษัท นันทวัน แมนเนจเม้นท์ จำกัดและบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) สำหรับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์และ

โครงการเมอริทวี่ ทาวเวอร์ ตามลำดับ เพื่อจัดการดูแลทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์การดำเนินงานของบริษัทจะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลของทรัสต์เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทเป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ. ทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจเอง อีกทั้ง กองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

3.1.2 กลยุทธ์ในการดำเนินงานหรือการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

หลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน กองทรัสต์จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และ/หรือผู้มีสิทธิการเช่า (ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม) ในที่ดิน อาคาร และระบบสาธารณูปโภคของโครงการเมอริทวี่ ทาวเวอร์ และโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ กองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้ดำเนินการติดต่อและหาลูกค้าและผู้ที่จะใช้บริการ และ/หรือเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกับทรัสต์จะว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ซึ่งจะรับผิดชอบติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า จัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการเพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนดูแลบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ อาทิ

- การบริหารทรัพย์สิน: ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในอดีตเพื่อให้กองทรัสต์ได้รับกำไรจากการดำเนินงาน หากผลประกอบการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุรวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานเพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่คาดหวัง
- การกำหนดอัตราค่าเช่าให้เหมาะสม
- การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงานพร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
- การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน

ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯ จะเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าโดยตรง (สำหรับโครงการเมอริทวี่ ทาวเวอร์) และบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด จะเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าโดยตรง (สำหรับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์) สัญญาดังกล่าวจะมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาค้างเคียงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย สำหรับแต่ละโครงการ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์จะนำพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้โดยไม่คิดค่าใช้จ่ายเพื่อใช้เป็นพื้นที่ปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

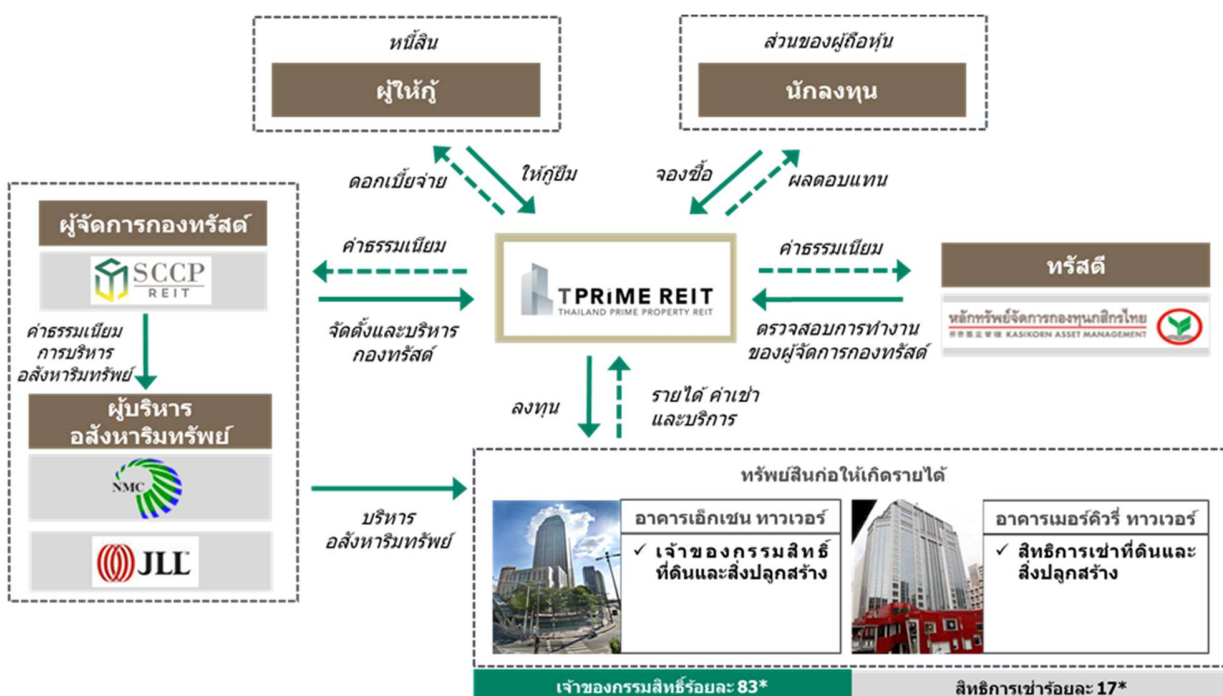
3.1.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ในรอบปีที่ผ่านมากองทุนได้มีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ ดังนี้

- กองทรัสต์ได้รับการทบทวนการจัดอันดับเครดิตในระดับ BBB+ (Stable Outlook) เมื่อวันที่ 19 เมษายน 2567
- กองทรัสต์ได้มีการเปลี่ยนแปลงกรรมการโดย ดร. ปฎิมา จีระแพทย์ ได้ลาออกจากการเป็นกรรมการเมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2567
- กองทรัสต์ได้เริ่มดำเนินการโครงการปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation Project) สำหรับอาคารเมอริควีร์ ทาวเวอร์ โดยขอบเขตของการปรับปรุงในเฟสแรก ได้แก่ พื้นที่โถงลิฟต์โดยสารส่วนสำนักงาน พื้นที่ Drop-off และเคาน์เตอร์ประชาสัมพันธ์ ด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายสำหรับเฟสแรกประมาณ 20 ล้านบาท โดยคาดว่าจะปรับปรุงพื้นที่ในเฟสแรกแล้วเสร็จภายในไตรมาสที่ 3 ของปี 2568 โดยโครงการปรับปรุงนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อปรับปรุงภาพลักษณ์อาคารเมอริควีร์ ทาวเวอร์ ให้มีรูปแบบที่ทันสมัยมากขึ้น เพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันกับอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าในปัจจุบัน เพิ่มความสามารถในการดึงดูดลูกค้าเข้ามาใช้บริการ รวมถึงผู้เช่าทั้งในส่วนผู้เช่าสำนักงาน และผู้เช่าร้านค้าที่สนใจจะเช่าพื้นที่ต่อไป

3.1.4 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทุน

โครงสร้างของกองทุนสามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ดังต่อไปนี้



*อ้างอิงจากมูลค่าประเมินอสังหาริมทรัพย์ล่าสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567

ทั้งนี้ การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 ของแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 56- REIT1 นอกจากนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์และ/หรือนักลงทุนทั่วไปสามารถจะดูสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ ณ ที่ทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบนเว็บไซต์ของกองทรัสต์ที่ www.tprimereit.com

3.1.5 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

3.1.5.1 รายละเอียดทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ประเภท	มูลค่าทรัพย์สินรวม (ล้านบาท)	มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)	มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (บาท/หน่วยทรัสต์)	มูลค่าตลาดของ หน่วยทรัสต์ ¹⁾ (บาท/ หน่วยทรัสต์)
อาคารสำนักงาน	9,257.54	6,562.54	11.9863	7.70

หมายเหตุ: ราคาตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567

มูลค่าทรัพย์สินรวม (บาท)	มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (บาท)	อัตราส่วนต่อมูลค่าสินทรัพย์ สุทธิ (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตามมูลค่ายุติธรรม	8,530.03	130.0%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือ ขาดทุน	102.83	1.6%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	571.05	8.7%
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับ	0.05	0.0%
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการ	6.15	0.1%
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	0.40	0.0%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	17.58	0.3%
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	6.17	0.1%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	0.21	0.0%
สินทรัพย์อื่น	23.07	0.4%
รวมสินทรัพย์	9,257.54	141.1%
สินทรัพย์สุทธิ	6,562.54	100.0%

3.1.5.2 รายละเอียดทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

กองทรัสต์มีทรัพย์สินหลักที่เข้าลงทุนจำนวน 2 โครงการประกอบด้วย (1) โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ และ (2) โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์

ข้อมูลที่เกี่ยวข้อง

ชื่อ	โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์
ที่ตั้ง	เลขที่ 540 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
ลักษณะ	ที่ดิน: สิทธิการเช่า อาคาร: สิทธิการเช่า สังหาริมทรัพย์: กรรมสิทธิ์
ประเภทการใช้งาน	อาคารสำนักงานและพื้นที่เช่าเพื่อการพาณิชย์
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด
พื้นที่อาคารให้เช่า	ประมาณ 25,075.86 ตารางเมตร โดยแบ่งเป็นพื้นที่สำนักงานให้เช่าประมาณ 18,191.42 ตารางเมตร พื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Retail Space) ประมาณ 6,744.21 ตารางเมตร และห้องเก็บของ 140.23 ตารางเมตร
อายุการเช่า	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ประมาณ 10 ปี 10 เดือน 21 วัน (สิ้นสุดสิทธิการเช่า วันที่ 21 พฤศจิกายน 2578)
อายุอาคาร	ประมาณ 29 ปี
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	11 ตุลาคม 2559 / 21 ตุลาคม 2559
ราคาที่เข้าลงทุน (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	2,420.00 ล้านบาท
วันที่มีการประเมินมูลค่า หรือสอบทานการประเมิน มูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุด	1 เมษายน 2567
ราคาที่ได้จากรายงานการ ประเมินมูลค่าหรือสอบ ทานการประเมินมูลค่า ครั้งล่าสุด	1,644.00 ล้านบาท

รายได้ในรอบปีบัญชี	292.14 ล้านบาท
--------------------	----------------

ข้อมูลโฉนดที่ดิน

ลำดับ	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	เจ้าของที่ดิน
1	3158	104	791	3-0-0	บริษัท ดำรงเสรี จำกัด

แผนที่



รูปภาพประกอบ



(2) โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์

ข้อมูลที่เกี่ยวข้อง

ชื่อ	โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์
ที่ตั้ง	เลขที่ 388 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
ลักษณะ	ที่ดิน: กรรมสิทธิ์ อาคาร: กรรมสิทธิ์ สังหาริมทรัพย์: กรรมสิทธิ์
ประเภทการใช้งาน	อาคารสำนักงานและพื้นที่เช่าเพื่อการพาณิชย์
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท นันทวัน แมเนจเม้นท์ จำกัด
พื้นที่อาคารให้เช่า	พื้นที่ทั้งสิ้น 80,944.42 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่ให้เช่าทั้งสิ้นประมาณ 42,939.82 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่สำนักงานให้เช่าประมาณ 35,421.63 ตารางเมตร พื้นที่ร้านค้าให้เช่าประมาณ 7,458.19 ตารางเมตร และห้องเก็บของ 60 ตารางเมตร
อายุการเช่า	กรรมสิทธิ์สมบูรณ์
อายุอาคาร	ประมาณ 21 ปี
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	11 ตุลาคม 2559
ราคาที่เข้าลงทุน	4,800.00 ล้านบาท

(รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	
วันที่มีการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุด	1 เมษายน 2567
ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด	8,140.00 ล้านบาท
รายได้ในรอบปีบัญชี	485.77 ล้านบาท

หมายเหตุ: การเข้าลงทุนในทรัพย์สินของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์เป็นการลงทุนทางอ้อมโดยการเข้าถือหุ้นอย่างน้อยร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายได้และมีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด¹ ราคาประเมินซึ่งอ้างอิงการเข้าถือกรรมสิทธิในทรัพย์สินโดยตรงจึงไม่สามารถสื่อถึงผลตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับจากการเข้าลงทุนดังกล่าวได้ทั้งหมด

ข้อมูลโฉนดที่ดิน

ลำดับ	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ (ไร่-งาน- ตารางวา)	เจ้าของที่ดิน
1	1603	3675	4041	0-1-1	บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด
2	2727	3710	208	0-3-21	บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด
3	3599	3707	462	0-0-52	บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด
4	7880	3708	1468	0-2-72	บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด
5	18627	3711	2786	0-1-88	บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด
6	70242	3709	3860	0-1-29	บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด
7	70243	3713	3861	0-2-12	บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด
8	148326	3712	5950	0-3-9	บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด
9	220209	5645	7486	0-1-70	บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด
10	220210	5646	7487	0-0-7	บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด
	รวม			4-1-61	

3.1.6 รายละเอียดการลงทุนในทรัพย์สินที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ

ไม่มี

3.1.7 รายละเอียดการเข้าลงทุนทางอ้อมในบริษัทผ่านการถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงใน อัตราส่วนต่ำกว่าร้อยละ 99

ไม่มี

3.1.8 รายละเอียดการลงทุนทางอ้อมโดยผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่น

ไม่มี

3.1.9 รายละเอียดการจำหน่ายทรัพย์สินหลักในรอบระยะเวลาบัญชี

ไม่มี

3.1.10 รายละเอียดทรัพย์สินหลัก ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่ได้มาภายในระยะเวลาบัญชี

ไม่มี

3.2 การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

3.2.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีหน้าที่ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อ ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม โดยบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างบริษัท นันทวัน แมนเนจเม้นท์ จำกัด และบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการจัดการดูแลโครงการมาโดยตลอด ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และโครงการเมอริควี ทาวเวอร์ ตามลำดับ ทั้งนี้ หน้าที่ของบริษัท นันทวัน แมนเนจเม้นท์ จำกัด และบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นการดำเนินงานตามนโยบายที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่จะดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

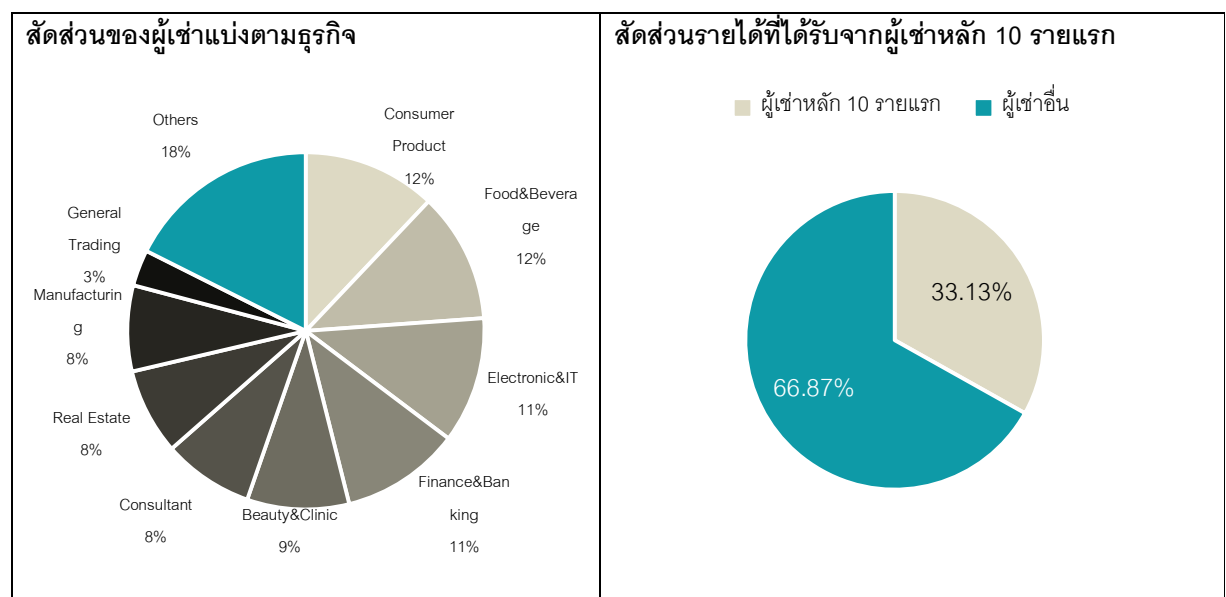
รายละเอียดทรัพย์สินและข้อมูลผลประกอบการสำหรับรอบปี 2567

ลำดับ	ชื่อโครงการ	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	อายุเฉลี่ยของสัญญาเช่า (ปี)	อัตราการใช้เช่าเฉลี่ย (ร้อยละ)	อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/เดือน/ตร.ม.)	อัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่าเฉลี่ยในปีที่ผ่านมา (ร้อยละ)
1	เมอริทรี ทาวเวอร์	24,915.33	3	74%	919.16	1%
2	เอ็กเซน ทาวเวอร์	42,344.18	3	79%	1,046.29	-2%

ข้อมูลอายุสัญญาเช่าที่จะครบอายุในแต่ละช่วงเวลา

ลำดับ	อายุคงเหลือของสัญญาเช่า	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	ไม่เกิน 1 ปี	24,628.83	47%
2	มากกว่า 1 ปี ถึง 2 ปี	11,543.37	22%
3	มากกว่า 2 ปี ถึง 3 ปี	16,407.32	31%
4	มากกว่า 3 ปีขึ้นไป	-	-
	รวม	52,579.52	100%

รายละเอียดผู้เช่า



3.2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับสัญญาและผู้เช่าในกรณีมีการระงับตัวของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ

ไม่มี

3.2.3 ผู้เช่าหลักเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามหลักเกณฑ์ที่ประกาศกำหนด

ไม่มี

3.2.4 ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(1) ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(ก) โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์: บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“JLL”) จัดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์นิวยอร์กเป็นหนึ่งในบริษัทชั้นนำของโลกในธุรกิจบริการที่มีความเชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์และบริหารการลงทุน JLL เป็นหนึ่งใน 500 บริษัทที่มีสำนักงานใหญ่ในสหรัฐอเมริกาที่มีรายได้สูงสุดตามการจัดอันดับโดยนิตยสารฟอร์จูน โดยในปีที่ผ่านมา มีรายได้ทั่วโลกรวมทั้งสิ้น 20.9 หมื่นล้านดอลลาร์สหรัฐฯ ดำเนินธุรกิจในกว่า 80 ประเทศและมีพนักงานทั่วโลกรวมจำนวนทั้งสิ้นกว่า 103,000 คน JLL เป็นชื่อแบรนด์และเครื่องหมายการค้าของบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (Jones Lang LaSalle Incorporated)

สำหรับในประเทศไทย JLL เริ่มดำเนินธุรกิจในปี 2533 ปัจจุบันเป็นบริษัทระหว่างประเทศผู้ให้บริการด้านอสังหาริมทรัพย์ครบวงจรที่ใหญ่ที่สุดในประเทศ ด้วยพนักงาน 1,600 คน มีอสังหาริมทรัพย์และสถานประกอบการภายใต้การบริหารจัดการคิดเป็นพื้นที่รวม 6.9 ล้านตารางเมตร JLL ได้รับรางวัล “Property Management Team of the Year in Southeast Asia” จากสถาบัน RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors) ซึ่งเป็นองค์กรที่ใหญ่ที่สุดในระดับโลกของการรวมกลุ่มผู้ประกอบการอาชีพด้านอสังหาริมทรัพย์ ที่ดิน ก่อสร้าง สาขาด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องและการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ติดต่อกันเป็นปีที่ 3 ในปี 2563-2565 นอกจากนี้ JLL ยังได้รับการคัดเลือกให้เป็นผู้ชนะรางวัล “APAC Facility Management Company of the Year Award” จาก Frost & Sullivan ติดต่อกันเป็นปีที่ 7 ในปี 2565 ทั้งนี้ JLL ยังได้ให้ความร่วมมือกับองค์กรต่างๆ เพื่อผลักดันการพัฒนาอย่างยั่งยืนที่ตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ “Climate Action” เช่น World Green Building Council, Ceres, Bloomberg Green, The Climate Pledge, Climate Group EP100, World Economic Forum, UN Global Compact และองค์กรระดับโลกอื่นๆ

JLL ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นและไม่มีความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์แต่อย่างใด โดยได้รับค่าตอบแทนในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประมาณ 19,000,000 บาทต่อปี

ค่าตอบแทนที่ได้รับจากกองทรัสต์

ลำดับ	รายการ	อัตราที่กำหนดเป็นเพดาน ^{1/}
1	ค่าธรรมเนียมบริหารจัดการ (Management Fee)	2% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อปี ^{2/}
2	ค่าธรรมเนียมค่าตอบแทนพนักงาน (Employee Remuneration Fee)	
3	ค่าส่งเอกสาร (Messenger Fee)	

หมายเหตุ: 1/ ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

2/ รวมทั้ง 2 โครงการ

ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือมีความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

ไม่มี

(ข) โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์: บริษัท นันทวัน แมเนจเม้นท์ จำกัด

ประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท นันทวัน แมเนจเม้นท์ จำกัด (“NMC”) จัดทะเบียนก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 6 มกราคม 2542 เดิมชื่อ บริษัท นันทวัน-มารูเซ่ จำกัด โดยความร่วมมือระหว่าง บริษัท นันทวัน จำกัด หรือเป็นที่รู้จักกันดีในนาม บริษัท ไทยโอบายาซี คอร์ปอเรชั่น จำกัด ซึ่งมีชื่อเสียงและเป็นผู้ดำเนินเทคโนโลยีในอุตสาหกรรมการก่อสร้างแห่งหนึ่งของประเทศไทย ร่วมกับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และสถาบันการเงิน ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

NMC มีความโดดเด่นและเชี่ยวชาญด้านการบริหารจัดการระบบวิศวกรรมอาคาร และการบริหารจัดการอาคารสถานที่ ภายใต้มาตรฐาน ISO 9001:2015 (ระบบบริหารงานคุณภาพ), ISO 14001:2015 (ระบบบริหารจัดการสิ่งแวดล้อม) และ ISO 45001:2018 (ระบบการจัดการอาชีวอนามัยและความปลอดภัย) จากประสบการณ์และความชำนาญดังกล่าว “NMC” จึงได้รับความไว้วางใจให้ดูแลบริหารจัดการโครงการต่างๆ หลากหลายประเภท อาทิเช่น โครงการอาคารสำนักงานและพลาซ่า, โครงการของสถาบันการเงินขนาดใหญ่, อาคารศูนย์ข้อมูล (Data Center), โรงงานอุตสาหกรรม, สายการบินชั้นนำ และอาคารสถานทูต เป็นต้น

NMC ไม่มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นและไม่มีความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์แต่อย่างใด ทั้งนี้ ค่าตอบแทนในการบริหารจัดการกองทรัสต์ประมาณ 15,200,000 บาทต่อปี

ค่าตอบแทนที่ได้รับจากกองทรัสต์

ลำดับ	รายการ	อัตราที่กำหนดเป็นเพดาน ^{1/}
1	ค่าธรรมเนียมบริหารจัดการ (Professional Fee)	2% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อปี ^{2/}
2	ค่าใช้จ่ายพนักงาน (Staff Cost)	

หมายเหตุ: 1/ ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

2/ รวมทั้ง 2 โครงการ

ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือมีความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

ไม่มี

(2) รายการความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ระหว่างผู้บริหารกองทรัสต์และกองทรัสต์

ไม่มี

3.2.5 กรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่กองทรัสต์ไม่สามารถประกอบธุรกิจเองได้ (เช่น โรงแรม หรือโรงพยาบาล) และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการแก่ผู้ประกอบการ

ไม่มี

3.2.6 การรับประกันรายได้

ไม่มี

3.2.7 การกู้ยืมเงิน

3.2.7.1 สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงิน

(1) กู้ยืมเงินกับธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)

ผู้ให้กู้	ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

วงเงินกู้	ไม่เกิน 500 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย THOR เฉลี่ย บวกด้วยอัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ 2 ต่อปี สำหรับช่วงระยะเวลาดอกเบี้ยหนึ่งๆ อนึ่ง อัตราดอกเบี้ยอ้างอิง “THOR” หมายถึง อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตลาดซื้อคืนพันธบัตรภาคเอกชนระยะข้ามคืนระหว่างธนาคารต่างๆ (Thai Overnight Repurchase Rate) ที่เผยแพร่โดยผู้บริหารจัดการอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง THOR บนเว็บไซต์ของผู้บริหารจัดการอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง THOR ณ เวลาประมาณ 17.00 น ของทุกวันทำการในกรุงเทพมหานคร (หรือภายในเวลา 9.30 น. ของวันทำการถัดไปในกรณีที่มีการปรับ (refix) อัตราดอกเบี้ยของวันทำการดังกล่าวก่อนหน้า) ซึ่งใช้เป็น ฐานในการคำนวณหาอัตราดอกเบี้ย THOR เฉลี่ย
ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน	ไม่เกิน 3 ปี
หลักประกันการกู้ยืมเงิน	ไม่มี
ข้อปฏิบัติทางการเงินที่สำคัญ	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนภาระผูกพันทางการเงินต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (Loan-to-total-assets Ratio) ไม่เกินร้อยละ 35 2. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Funded Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกินกว่า 6 เท่า โดยรายละเอียดการคำนวณและเงื่อนไขจะเป็นไปตามสัญญาเงินกู้
ข้อตกลงหลักของผู้กู้	เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งคู่สัญญาจะได้ตกลงกัน ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยและกฎหมายกำหนด

(2) กู้ยืมเงินกับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

ผู้ให้กู้	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
วงเงินกู้	ไม่เกิน 500 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย THOR เฉลี่ย บวกด้วยอัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ 2 ต่อปี สำหรับช่วงระยะเวลาดอกเบี้ยหนึ่งๆ หนึ่ง อัตราดอกเบี้ยอ้างอิง “THOR” หมายถึง อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตลาดซื้อคืนพันธบัตรภาคเอกชนระยะข้ามคืนระหว่างธนาคารต่างๆ (Thai Overnight Repurchase Rate) ที่เผยแพร่โดยผู้บริหารจัดการอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง THOR บนเว็บไซต์ของผู้บริหารจัดการอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง THOR ณ เวลาประมาณ 17.00 น ของทุกวันทำการในกรุงเทพมหานคร (หรือภายในเวลา 9.30 น. ของวันทำการถัดไปในกรณีที่มีการปรับ (refix) อัตราดอกเบี้ยของวันทำการดังกล่าวก่อนหน้า) ซึ่งใช้เป็น พื้นฐานในการคำนวณหาอัตราดอกเบี้ย THOR เฉลี่ย
ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน	ไม่เกิน 3 ปี
หลักประกันการกู้ยืมเงิน	ไม่มี
ข้อปฏิบัติทางการเงินที่สำคัญ	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนภาระผูกพันทางการเงินต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (Loan-to-total-assets Ratio) ไม่เกินร้อยละ 35 2. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Funded Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกินกว่า 6 เท่า โดยรายละเอียดการคำนวณและเงื่อนไขจะเป็นไปตามสัญญาเงินกู้
ข้อตกลงหลักของผู้กู้	เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งคู่สัญญาจะได้ตกลงกัน ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยและกฎหมายกำหนด

(3) หุ้นกู้

ผู้ออกหุ้นกู้	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
อันดับความน่าเชื่อถือ	BBB+ (Stable Outlook) ณ วันที่ 26 เมษายน 2567

นายทะเบียนหุ้นกู้	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
ประเภทของหุ้นกู้	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่มีประกัน ไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีผู้แทน ถือหุ้นกู้
มูลค่าหุ้นกู้	ไม่เกิน 1,050,000,000 (หนึ่งพันห้าสิบล้าน) บาท
อายุหุ้นกู้	อายุ 7 (เจ็ด) ปี
วันออกหุ้นกู้	วันที่ 16 มกราคม พ.ศ. 2563
วันครบกำหนดไถ่ถอน	วันที่ 16 มกราคม พ.ศ. 2570
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 2.74 (สองจุดเจ็ดสี่) ต่อปี
วันกำหนดชำระดอกเบี้ย	จะชำระดอกเบี้ยทุกๆ 6 (หก) เดือน ในวันที่ 16 มกราคม และวันที่ 16 กรกฎาคม ของทุกปีตลอดอายุหุ้นกู้ โดยจะเริ่มชำระดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 16 กรกฎาคม พ.ศ. 2563 สำหรับวันกำหนดชำระดอกเบี้ย งวดสุดท้ายจะชำระในวันครบ กำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้แต่ละชุด
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นครั้งเดียวในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้แต่ละชุด
สิทธิของผู้ถือหุ้นกู้ในการไถ่ ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด	ไม่มี
สิทธิของบริษัทในการ ไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด	ไม่มี
การซื้อคืนหุ้นกู้	กองทรัสต์มีสิทธิที่จะซื้อคืนหุ้นกู้จากตลาดรอง หรือแหล่งอื่นๆ ได้ไม่ว่าในเวลาใด ๆ แต่หากกองทรัสต์ทำคำเสนอซื้อคืนหุ้นกู้เป็นการทั่วไป กองทรัสต์จะต้องทำคำ เสนอซื้อคืนหุ้นกู้ต่อผู้ถือหุ้นกู้ทุกราย และจะต้องทำการซื้อคืนหุ้นกู้จากผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งประสงค์จะขายคืนหุ้นกู้ทุกรายอย่างเท่าเทียมกันตามสัดส่วนที่เสนอขาย เมื่อ กองทรัสต์ทำการซื้อคืนหุ้นกู้แล้วจะมีผลทำให้หนี้ตามหุ้นกู้นี้ดังกล่าวจะระงับลง เนื่องจากหนี้เคลื่อนที่ตามกฎหมาย และกองทรัสต์ จะนำหุ้นกู้นี้ดังกล่าว ออกเสนอขายต่อไปอีกไม่ได้
สถานะของหุ้นกู้	หุ้นกู้เป็นหนี้ของกองทรัสต์ ซึ่งมีสถานะทางกฎหมายเท่าเทียมกันทุกหน่วย และผู้ ถือหุ้นกู้จะมีสิทธิได้รับชำระหนี้ไม่ด้อยกว่าสิทธิได้รับชำระหนี้ของเจ้าหนี้สามัญที่ ไม่มีหลักประกันและไม่ด้อยสิทธิ ทั้งในปัจจุบันและในอนาคตของ กองทรัสต์ เว้น แต่บรรดาหนี้ที่มีกฎหมายคุ้มครองให้ได้รับชำระหนี้ก่อน
การจัดทะเบียนหุ้นกู้	หุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้จะนำขึ้นทะเบียนกับสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย (Thai Bond Market Association) ภายในระยะเวลาที่กำหนดเพื่อประโยชน์ในการ อ้างอิงราคา

ประโยชน์ของการกู้ยืมเงิน

บริษัทฯ มีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์มีประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากช่วยให้กองทรัสต์มีโครงสร้างการบริหารจัดการเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น และสามารถลดต้นทุนในการลงทุนเมื่อเทียบกับการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพียงอย่างเดียว ซึ่งส่งผลให้ผลตอบแทนในระยะยาวของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดีขึ้น

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกองทรัสต์ โดยจะพิจารณาสำรองเงินที่เหมาะสมเพื่อชำระคืนเงินกู้ (ทั้งเงินต้นและดอกเบี้ย) โดยพิจารณาจากระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ สภาพะตลาดเงิน และตลาดทุนในช่วงเวลานั้น ๆ โดยมุ่งเน้นถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่กองทรัสต์ได้รับข้อเสนอจากธนาคารอยู่ในระดับใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารพาณิชย์เสนอให้กับลูกค้าชั้นดีในอุตสาหกรรมที่คล้ายคลึงกัน และอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่คล้ายคลึงกัน เช่น เงื่อนไขด้านสิทธิระหว่างเจ้าหนี้และผู้ถือหุ้น/ผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงปัจจัยความเสี่ยงอื่น ๆ ซึ่งต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินในส่วนทุนของกองทรัสต์ ทำให้เกิดโอกาสในการสร้างผลตอบแทนเพิ่มเติมในอัตราที่เหมาะสมในระยะยาวแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ดี เมื่อครบกำหนดชำระเงินกู้ตามสัญญาเงินกู้ บริษัทอาจพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่าง ๆ เช่น การเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การเสนอขายหุ้นกู้ การกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลประเภทอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้เพื่อชำระคืนหนี้เงินกู้เดิม (Refinancing) เป็นต้น โดยบริษัทจะเลือกวิธีการที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์ บริษัทและที่ปรึกษาทางการเงิน มีความเห็นว่าความเสี่ยงในการระดมทุนเพื่อชำระเงินกู้ในปีที่เงินกู้ครบกำหนดชำระนั้นค่อนข้างต่ำเมื่อพิจารณาจากหลักประกันการกู้ยืมและความสามารถในการชำระหนี้ของกองทรัสต์ เนื่องจากอัตราส่วนการกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวมอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนด ประกอบกับบอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าไปลงทุนนั้นมีความสามารถที่จะสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง

3.2.7.2 สถานะของการกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสถานะของเงินกู้ยืมจากธนาคารและจากหุ้นกู้ดังนี้

รายการ	เงินกู้ยืมจากธนาคาร	หุ้นกู้	รวม
จำนวนเงินกู้	1,000 ล้านบาท	1,050 ล้านบาท	2,050 ล้านบาท
อัตราส่วนการกู้ยืมเงินเมื่อเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์	10.80%	11.34%	22.14%

3.2.7.3 การกันสำรองเพื่อการชำระหนี้

ไม่มี

3.2.7.4 การกู้ยืมเงินผ่านการเสนอขายหุ้นกู้ใหม่

ไม่มี

3.2.7.5 การให้เงินกู้ยืมหรือค้ำประกันให้กับบริษัทหรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่นหรือทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ฯ มีเงินให้กู้ยืมแบบไม่มีหลักประกันแก่ บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่กองทรัสต์เข้าลงทุน จำนวน 96.38 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมดังกล่าวคิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.50 ต่อปี หรือตามที่กองทรัสต์กำหนด ซึ่งไม่มีการเปลี่ยนแปลงของเงินให้กู้ยืมในระหว่างปี โดยมีวัตถุประสงค์เป็นเงินทุนหมุนเวียนใช้ภายในกิจการ

4. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

4.1 ภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ภาวะเศรษฐกิจไทยในไตรมาส 4 ทั้งปี 2567 และแนวโน้มปี 2568

จากรายงานของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติรายงานว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2567 ขยายตัวร้อยละ 2.5 เติบโตจากร้อยละ 2.0 ในปี 2566 โดยปัจจัยสนับสนุนหลักมาจากการใช้จ่ายบริโภคภาคเอกชนที่ยังคงเติบโตได้ดี สอดคล้องกับอุปสงค์ต่างประเทศที่หนุนให้การส่งออกทยอยฟื้นตัวขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยการบริโภคภาคเอกชนและการอุปโภคภาครัฐบาลขยายตัวร้อยละ 4.4 และร้อยละ 2.5 ตามลำดับ การลงทุนภาครัฐขยายตัวร้อยละ 4.8 ขณะที่การลงทุนภาคเอกชนลดลงร้อยละ 1.6 มูลค่าการส่งออกในรูปแบบดอลลาร์ สรอ. ขยายตัวร้อยละ 5.8 อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 0.4 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.3 ของ GDP สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหารรวมทั้งปี 2567 สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหารขยายตัวร้อยละ 9.5 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 19.3

ในปี 2566 โดยจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศมีจำนวน 35.546 ล้านคน ส่งผลให้รายรับรวมจากการท่องเที่ยวมีมูลค่า 2.478 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 31.1 สำหรับอัตราการใช้ห้องพักเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 71.88

อัตราดอกเบี้ยนโยบายของไทยลดลงร้อยละ 0.25 เป็นร้อยละ 2.25 ต่อปีในไตรมาสที่สี่ของปี 2567 คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ในการประชุมเมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2567 มีมติปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายลงร้อยละ 0.25 ต่อปี จากร้อยละ 2.50 ต่อปี เป็นร้อยละ 2.25 ต่อปี ซึ่งเป็นการปรับลดครั้งแรกในรอบ 17 ไตรมาส เพื่อช่วยบรรเทาภาระหนี้สินของประชาชน ก่อนที่จะคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายในการประชุมวันที่ 18 ธันวาคม 2567 ทั้งนี้ การดำเนินนโยบายการเงินของไทยสอดคล้องกับธนาคารกลางของประเทศเศรษฐกิจหลัก อาทิ ธนาคารกลางสหรัฐฯ สหภาพยุโรป อังกฤษ และแคนาดาที่ปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายเนื่องจากอัตราเงินเฟ้อมีสัญญาณที่จะกลับเข้าสู่กรอบเป้าหมายอย่างชัดเจนมากขึ้น

อัตราเงินเฟ้อทั่วไปรวมทั้งปี 2567 เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 0.4 จะลดลงเมื่อเทียบกับร้อยละ 1.2 ในปี 2566 ตามการชะลอตัวของราคาข้าว แป้งและผลิตภัณฑ์ ไข่และผลิตภัณฑ์นม และผักและผลไม้ เป็นสัดส่วนอัตราเงินเฟ้อพื้นฐานเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 0.6 จะลดลงจากร้อยละ 1.3 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน สอดคล้องกับการชะลอตัวของราคาค่าโดยสารสาธารณะ และหมวดการตรวจรักษาและบริการส่วนบุคคล เป็นสำคัญ

เมื่อมองภาพรวมตลอดปี 2567 จะเห็นว่าแรงส่งสำคัญมาจากทั้งการใช้จ่ายของภาคเอกชนและการเร่งลงทุนภาครัฐ ตลอดจนการฟื้นตัวของการท่องเที่ยวและการส่งออกสินค้าและบริการ ซึ่งเข้ามาชดเชยบางส่วนของการลงทุนเอกชนที่ยังคงชะลอตัว สำหรับปัจจัยเสี่ยงที่ต้องเฝ้าติดตามยังคงเป็นความผันผวนของเศรษฐกิจโลก การปรับขึ้นดอกเบี้ยในหลายประเทศ และภาระหนี้สินในภาคครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2568

เศรษฐกิจไทยในปี 2568 มีแนวโน้มขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.3 - 3.3 (ค่ากลางการประมาณการร้อยละ 2.8) อัตราเงินเฟ้อคาดว่าจะอยู่ในช่วงร้อยละ 0.5 - 1.5 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.5 ของ GDP โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจากการเพิ่มขึ้นของแรงสนับสนุนจากรายจ่ายภาครัฐโดยเฉพาะรายจ่ายลงทุน การขยายตัวของอุปสงค์ภาคเอกชนภายในประเทศ การฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยวและบริการที่เกี่ยวข้องรวมถึงการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการส่งออกสินค้า อย่างไรก็ดี การฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยในปี 2568 ยังมีแนวโน้มที่จะเผชิญความเสี่ยงและ ข้อจำกัดสำคัญซึ่งอาจทำให้เศรษฐกิจขยายตัวต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้ในกรณีฐาน อันเป็นผลเนื่องจากความเสี่ยงจากการดำเนินนโยบายเศรษฐกิจของสหรัฐฯ และความขัดแย้งเชิงภูมิรัฐศาสตร์ที่ยังมีความไม่แน่นอนอยู่สูงและอาจยกระดับความรุนแรงจนส่งผลให้เศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลกขยายตัวต่ำกว่าที่คาด รวมทั้งภาระหนี้สินครัวเรือนและภาคธุรกิจที่อยู่ในระดับสูง และความเสี่ยงจากแนวโน้มความผันผวนของผลผลิตและระดับราคาสินค้าเกษตรที่สำคัญปัจจัยสนับสนุน ได้แก่ การเพิ่มขึ้นของรายจ่ายภาครัฐ โดยเฉพาะรายจ่ายลงทุน การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการบริโภคภาคเอกชน การปรับตัวดีขึ้นของการลงทุนภาคเอกชน การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและบริการที่เกี่ยวข้อง และการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการส่งออกสินค้า

อย่างไรก็ดี ข้อจำกัดและปัจจัยเสี่ยง ได้แก่ ความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและการเงินโลก ภาระหนี้สินครัวเรือนและภาคธุรกิจที่อยู่ในระดับสูง และความผันผวนของผลผลิตและระดับราคาสินค้าเกษตร เป็นต้น

สถานะตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

อุปทาน

แผนวิจัย ไนท์แฟรงค์ ประเทศไทย (Knight Frank Thailand Research) รายงานว่า ณ ไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2567 พื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ มีปริมาณรวมทั้งสิ้นประมาณ 6.31 ล้านตารางเมตร ซึ่งไม่เปลี่ยนแปลงจากไตรมาสก่อนหน้า โดยในช่วงปีพ.ศ. 2567 ทั้งปีมีอาคารสำนักงานเปิดตัวใหม่รวมประมาณ 235,000 ตารางเมตร ขณะเดียวกันพื้นที่ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างและคาดว่าจะเข้าสู่ตลาดในอนาคตรวมประมาณ 1.0 ล้านตารางเมตร และคาดว่าจะมีอาคารใหม่ที่ทยอยก่อสร้างแล้วเสร็จในปีพ.ศ. 2568 เพิ่มขึ้นอีกราว 540,000 ตารางเมตร ซึ่งถือเป็นปริมาณที่สูงที่สุดเมื่อเทียบกับช่วงเวลาที่ผ่านมา

BANGKOK OFFICE SUPPLY CHANGE

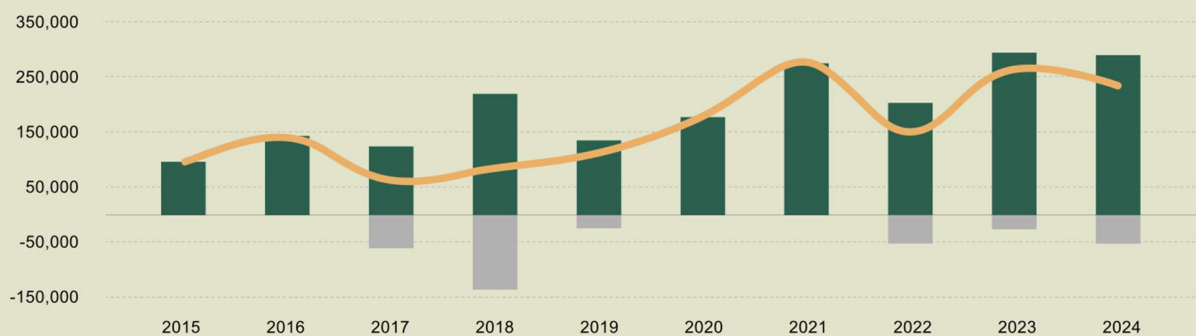
Market	Q4 2024 (sq m)	Supply % Change			10 Yr. Avg. Growth Rate
		(Q-o-Q)	(Y-o-Y)		
Market	6,307,000	0.0%	▲ 3.9%		▲ 3.5%
Green	1,940,000	0.0%	▲ 15.9%		▲ 12.6%

SOURCE: KNIGHT FRANK (THAILAND) - OCCUPIER STRATEGY & SOLUTIONS

BANGKOK OFFICE NET SUPPLY CHANGE

SQ M

■ Additions ■ Withdrawal — Net Supply Change

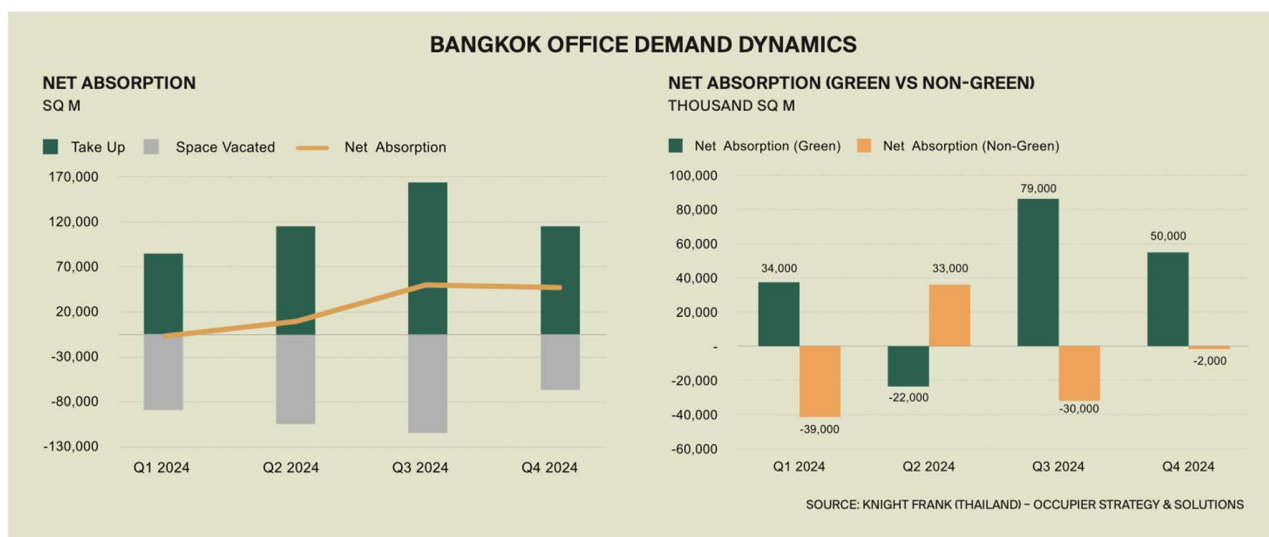


SOURCE: KNIGHT FRANK (THAILAND) - OCCUPIER STRATEGY & SOLUTIONS

อุปสงค์

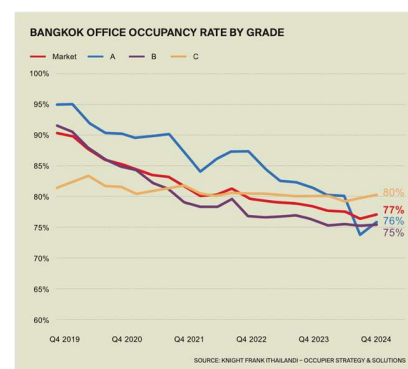
ในไตรมาสที่ 4 ปีพ.ศ. 2567 ตลาดพื้นที่สำนักงานมีอัตราการดูดซับสุทธิ (Net Absorption) อยู่ที่ประมาณ 48,000 ตารางเมตร ใกล้เคียงกับไตรมาสก่อน ส่งผลให้พื้นที่เช่าที่ถูกใช้งานจริงรวมเพิ่มขึ้นเป็น 4.86 ล้านตารางเมตร อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) อยู่ที่ประมาณร้อยละ 77 ปรับตัวเพิ่มขึ้นราวร้อยละ 1 จากไตรมาสก่อนหน้า โดยอาคารสำนักงานที่มีการรับรองมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อมหรือ “อาคารเขียว (Green Building)” เป็นกลุ่มที่ได้รับความนิยมมากที่สุด ซึ่งมีพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นสุทธิ 50,000 ตารางเมตร ในขณะที่อาคารทั่วไปที่ไม่ได้รับรองอาคารเขียว (Non-Green) มีการลดลงเล็กน้อยประมาณ 2,000 ตารางเมตร

ทั้งนี้ ความต้องการเช่ายังเกิดขึ้นในทั้งย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) และย่านนอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) โดยมีการดูดซับสุทธิเพิ่มขึ้น 27,000 ตารางเมตร และ 22,000 ตารางเมตร ตามลำดับ สะท้อนถึงแนวโน้มความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานที่ยังคงแข็งแกร่ง แม้ว่าผู้ประกอบการบางส่วนจะเริ่มพิจารณาปรับกลยุทธ์การทำงานแบบผสมผสาน (Hybrid Working) หรือยืดหยุ่นมากขึ้นก็ตาม



BANGKOK OFFICE OCCUPANCY RATE BY GRADE				
	Q4 2024	Occupancy Rate % Change		10 Yr. Avg. Occupancy Rate
		(Q-o-Q)	(Y-o-Y)	
Market	77%	▲ 0.8% pts	▼ 1.3% pts	87%
Grade A	76%	▲ 2.1% pts	▼ 5.8% pts	90%
Grade B	75%	▲ 0.3% pts	▼ 0.8% pts	86%
Grade C	80%	▲ 0.4% pts	▲ 0.2% pts	84%

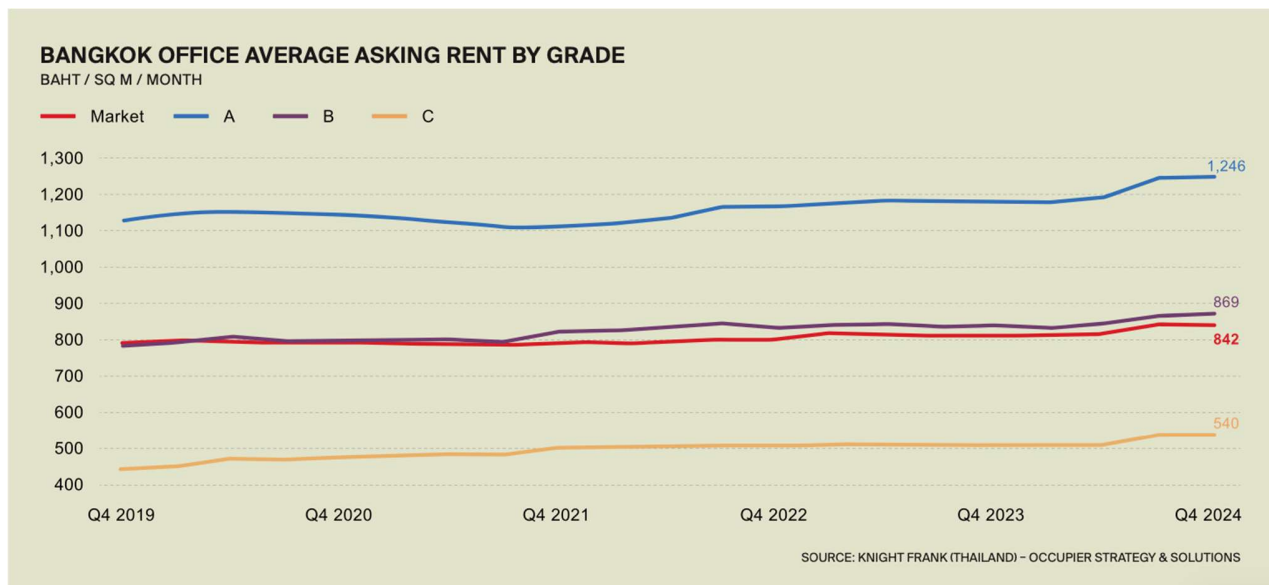
SOURCE: KNIGHT FRANK (THAILAND) - OCCUPIER STRATEGY & SOLUTIONS



อัตราค่าเช่า

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยในภาพรวมทรงตัวอยู่ที่ประมาณ 842 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ไม่เปลี่ยนแปลงมากนักเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนและปรับขึ้นประมาณ 3.3% เมื่อเทียบกับปีต่อปี โดยอาคารสำนักงานเกรดเอมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 1,246 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน (ปรับขึ้นเล็กน้อยราว 0.4% จากไตรมาสก่อน) เกรดบีอยู่ที่ 869 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และเกรดซีประมาณ 540 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

สำหรับพื้นที่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) อัตราค่าเช่าเฉลี่ยปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อย อยู่ที่ประมาณ 963 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในขณะที่ย่านนอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) ค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 667 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยทั้งสองพื้นที่ที่มีอัตราการเช่าปรับตัวขึ้นเล็กน้อยเช่นกัน สะท้อนถึงแนวโน้มการกลับมาของความต้องการสำนักงานแบบดั้งเดิม (Traditional Office) จากผู้เช่าบางกลุ่มที่ปรับนโยบายการทำงานให้กลับเข้ามาประจำในออฟฟิศมากขึ้น



แนวโน้มตลาด

โดยภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในปีพ.ศ. 2568-2573 ยังคาดว่าจะมีปริมาณพื้นที่สำนักงานเข้าสู่ตลาดเพิ่มเติมอีกอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะพื้นที่ใหม่เกรดเอและอาคารที่ได้รับการปรับปรุงรองรับมาตรฐาน “อาคารเขียวกรีน” ซึ่งมีโอกาสแข่งขันในตลาดได้สูง ขณะที่อาคารเก่าและไม่ได้รับการปรับปรุงจะมีความเสี่ยงอัตราค่าเช่าและค่าเช่าปรับตัวลดลง ในขณะที่ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังคงต้องจับตาการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้เช่าและรูปแบบการทำงาน เพื่อปรับกลยุทธ์การบริหารพื้นที่ได้อย่างเหมาะสมต่อไป

ที่มา: Knight Frank Thailand Research

4.2 นโยบายการตลาดและการแข่งขันของโครงการที่ลงทุน

อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ และ อาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ เป็นสำนักงานให้เช่าในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ที่สร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง มีอัตราการเช่าอยู่ในระดับที่สูง โดยเสนอสิ่งจูงใจทั้งค่าเช่าและสิ่งจูงใจที่ไม่ใช่ตัวเงิน โดยยืดหยุ่นการเจรจาต่อรองอัตราค่าเช่า และเงื่อนไขการเช่า เพื่อรักษาผู้เช่าเก่าและตอบโจทก์ความต้องการผู้เช่าที่ต้องการเช่าในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) โดยมีเป้าหมายที่สำคัญดังนี้

- การเพิ่มอัตราการเข้าพัก: โดยการดึงดูดผู้เช่าใหม่ และรักษาผู้เช่าเดิม โดยเฉพาะการมุ่งเน้นไปที่บริษัทที่มีธุรกิจที่กำลังเติบโต บริษัทต่างชาติ ธุรกิจ Startup และผู้ให้บริการ co-working space
- การเพิ่มรายได้: โดยการปรับอัตราค่าเช่าให้เหมาะสมกับสภาวะตลาด
- การสร้างมูลค่าเพิ่ม: โดยการพัฒนาอาคารสำนักงานให้ทันสมัย และเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม เช่น การติดตั้งระบบประหยัดพลังงาน และการนำเทคโนโลยีมาใช้ในการบริหารจัดการอาคาร

5. ปัจจัยความเสี่ยง

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์โฟร์ม พร็อพเพอร์ตี้ มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อมูลทั้งหมดที่อยู่ในเอกสารฉบับนี้ รวมทั้งปัจจัยความเสี่ยงดังต่อไปนี้รอบรอบก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน นอกจากนี้ ยังมีความเสี่ยงอื่นๆ ที่ขณะนี้บริษัทยังไม่อาจคาดการณ์ได้ ความเสี่ยงที่ในปัจจุบันบริษัทเชื่อว่าไม่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินธุรกิจ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและโอกาสของกองทรัสต์

คำอธิบายเกี่ยวกับแนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง มาตรการรองรับความเสี่ยง และ/หรือความสามารถของกองทรัสต์ในการลดความเสี่ยงข้อใดข้อหนึ่งไม่ถือเป็นคำรับรองของกองทรัสต์ว่ากองทรัสต์จะดำเนินการรองรับความเสี่ยงตามที่กำหนดไว้ได้ทั้งหมดหรือบางส่วน และไม่ถือเป็นข้อยืนยันว่าความเสี่ยงต่างๆ ตามที่ระบุในเอกสารฉบับนี้จะลดลงหรือไม่เกิดขึ้น เนื่องจากความสำเร็จและ/หรือความสามารถในการลดความเสี่ยงยังขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่อาจอยู่นอกเหนือจากการควบคุมของกองทรัสต์

อนึ่ง ข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statement) ที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ เช่น การใช้ถ้อยคำว่า "เชื่อว่า" "คาดว่าจะ" "มีแผนจะ" "ตั้งใจ" "ประมาณ" เป็นต้น หรือการประมาณการทางการเงิน โครงการในอนาคต การคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการ ธุรกิจ แผนการขยายธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นโยบายของรัฐและอื่นๆ ซึ่งเป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคต อันเป็นความเห็นของบริษัทในปัจจุบันนี้ มิได้เป็นการรับรองผลประกอบการ หรือเหตุการณ์ในอนาคต และผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากการคาดการณ์หรือคาดคะเนก็ได้ สำหรับข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับรัฐบาลหรือเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศ ได้มาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือคัดย่อจาก

แหล่งข้อมูลของหน่วยงานภาครัฐและบุคคลภายนอก โดยที่บริษัท มิได้ทำการตรวจสอบ หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวแต่ประการใด

5.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

5.1.1 ความเสี่ยงจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนอาจต้องได้รับการซ่อมแซมและการปรับปรุงครั้งใหญ่ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ทั้งนี้ เพื่อให้อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีความทันสมัย และมีความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ของลูกค้ามากยิ่งขึ้น และเพื่อเป็นการดึงดูดลูกค้าให้มาใช้บริการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างสม่ำเสมอ

การซ่อมแซมหรือการบำรุงรักษาเป็นประจำโดยทั่วไปนั้นไม่ควรจะมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ แต่การซ่อมแซมหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ (โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่มีใช่การดำเนินธุรกิจทางการค้าปกติ) อาจจำเป็นต้องดำเนินการเพื่อเปลี่ยนแปลงรูปปลักษณ์ ทั้งภายในและภายนอกของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงระบบงานที่สำคัญ การซ่อมแซมหรือปรับปรุงใหญ่ดังกล่าวอาจต้องปิดพื้นที่บางส่วนของอสังหาริมทรัพย์เป็นการชั่วคราว การปิดพื้นที่ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ หรือเป็นสาเหตุให้ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่า ไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือยกเลิกสัญญาให้บริการพื้นที่ได้ ดังนั้น หากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนจำเป็นต้องมีการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีการปรับปรุงซ่อมแซมอย่างต่อเนื่องตามความจำเป็นและเหมาะสม โดยทำการเปลี่ยนชิ้นส่วนอุปกรณ์หรืออะไหล่ที่เสื่อมสภาพหรือชำรุด เพื่อรักษาสภาพอาคารให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ ซึ่งการปรับปรุงซ่อมแซมดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อีกทั้งการซ่อมบำรุงแต่ละครั้งจะใช้งบประมาณไม่สูงนัก เช่น การทาสีอาคาร การปรับปรุงงานระบบ การซ่อมแซมและเปลี่ยนวัสดุสิ้นเปลือง โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนในการปรับปรุงซ่อมแซมรายการต่าง ๆ อย่างสม่ำเสมอตามความจำเป็น ซึ่งค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายของโครงการในแต่ละปี

ทั้งนี้ ระยะเวลาในอนาคตโครงการอาจมีการซ่อมบำรุงหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ตามสภาพของโครงการที่ใช้เงินในการปรับปรุงมูลค่าสูง ซึ่งการปรับปรุงในลักษณะนี้จะเกิดขึ้นเป็นครั้งคราวนอกเหนือจากการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารทั่ว ๆ ไป แต่ที่ผ่านมาการปรับปรุงลักษณะนี้ไม่ได้เกิดขึ้นบ่อยหรือเกิดขึ้นเป็นประจำ และได้ส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์อย่างมีนัยสำคัญ หากมีการซ่อมบำรุงครั้งใหญ่ บริษัทจะพยายามทำให้ไม่ส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์อย่างมีนัยสำคัญโดยจะดำเนินการโดยปิดปรับปรุงที่ละส่วน ทำให้สามารถใช้พื้นที่โดยรอบของพื้นที่ที่อยู่ระหว่างการซ่อมบำรุงหรือปรับปรุงได้ เช่น การตกแต่งลิบบัของอาคาร การซ่อมแซมผนังภายใน การเปลี่ยนพรม การปรับปรุงห้องน้ำ การเปลี่ยนลิฟท์ ฯลฯ

สำหรับแผนงานการซ่อมบำรุงทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้น กองทรัสต์ได้มีการจัดตั้งงบประมาณตามที่คาดการณ์ว่าเพียงพอและเหมาะสมตามคำแนะนำของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการซ่อมบำรุงให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพดี และสามารถใช้ในการจัดหาผลประโยชน์ได้อย่างดี รวมถึงการลงทุนเพื่อปรับปรุงอาคารหรือระบบงานต่างๆ ที่อาจใช้เงินลงทุนค่อนข้างสูง โดยที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสามารถจัดการบริหารงานซ่อมบำรุงตามความจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ไม่มีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์และกระแสเงินสดของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ หากงบประมาณในการซ่อมบำรุงทรัพย์สินนั้นไม่เพียงพอต่อการดำเนินการ กองทรัสต์จะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมเพื่อลดผลกระทบในการจัดหาผลประโยชน์

5.1.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้

บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบการบริหารจัดการตามธุรกิจปกติของกองทรัสต์และควบคุมการดำเนินธุรกิจเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน รวมถึงการทำให้มั่นใจว่าอสังหาริมทรัพย์ได้รับการซ่อมบำรุงอย่างเพียงพอโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของบริษัทเกี่ยวกับกลยุทธ์ที่บริษัทนำมาใช้หรือการลงทุนของกองทรัสต์ ตลอดจนเงื่อนไขการลงทุนดังกล่าวโดยผ่านการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษ (incentive fee) โดยอ้างอิงจากรายได้สุทธิจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนก่อนหักค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ซึ่งจะเป็นการสนับสนุนให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจในการบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อให้ได้ประโยชน์สูงสุดตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ การที่บริษัทไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานรวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ความสามารถของบริษัท ในการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสม และสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งการได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น บริษัทจึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของบริษัท ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้ หรือสามารถทำได้ภายในเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

5.1.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับกรณีที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์

กรรมการ และผู้บริหารระดับสูงของบริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นส่วนสำคัญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งในการคัดเลือกบุคลากรของบริษัทนั้นผ่านขั้นตอนการพิจารณาและใช้เวลาในการสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนและเหมาะสมกับการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ในตำแหน่งที่สำคัญต่าง ๆ เช่น ตำแหน่งงานที่เกี่ยวกับการดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ และตำแหน่งงานที่อาศัยบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ การสูญเสียบุคลากร

ดังกล่าวไปจะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ ความรู้ สายสัมพันธ์ทางธุรกิจและความชำนาญ การหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก และอาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลง ในกรณีที่บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ สูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปและไม่สามารถชักจูง จ้าง และพัฒนาบุคลากรใหม่ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ ความสามารถ ตลอดจนคุณสมบัติที่เกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ อาจทำให้กองทรัสต์มีความสามารถในการทำกำไรลดลง

5.1.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ต้องเสียผู้เช่าพื้นที่ หรือหากธุรกิจของผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ให้บริการพื้นที่ดังกล่าวประสบปัญหาอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์หรือการที่ผู้ให้บริการหรือผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า

ค่าเช่าหรือค่าใช้บริการพื้นที่ที่กองทรัสต์หรือบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่ หรือผู้ให้บริการตามสัญญาให้บริการพื้นที่จะเป็นที่มาของรายได้หลักของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่หรือผู้ให้บริการพื้นที่ไม่ต่อสัญญาเช่าหรือใช้บริการพื้นที่ของโครงการเมื่อสิ้นสุดอายุการเช่าหรือการใช้บริการพื้นที่ หรือลูกค้าไม่ชำระค่าเช่า หรือยอมเลิกสัญญาเช่า หรือสัญญาให้บริการพื้นที่ก่อนกำหนดระยะเวลา และหากกองทรัสต์ไม่สามารถหาลูกค้ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าหรือผู้ให้บริการพื้นที่ดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ได้ ซึ่งจะส่งผลโดยตรงต่อความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

อย่างไรก็ดี ทั้งโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์มีทำเลที่ตั้งที่เป็นจุดเด่นและเป็นข้อได้เปรียบในการหาผู้เช่า เนื่องจากตั้งอยู่ในศูนย์กลางของกรุงเทพมหานครและอยู่ติดกับโครงการขนส่งมวลชนที่สำคัญของกรุงเทพมหานครคือรถไฟฟ้าบีทีเอส และรถไฟฟ้าหมอชิต ซึ่งทำเลที่ตั้งดังกล่าวนี้เป็นข้อได้เปรียบที่สำคัญ แต่ในปัจจุบันมีการแข่งขันที่เพิ่มขึ้นจากอาคารสำนักงานใหม่มีอุปทานมากขึ้นในตลาด ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออัตราการเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าพื้นที่หรือค่าใช้บริการพื้นที่ในโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์

5.1.5 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้สิทธิตามสัญญาเช่าทรัพย์สินได้

สำหรับโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ในบางกรณีกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่า และ/หรืออาคารที่เช่าได้ไม่ทั่วทั้งหมดหรือบางส่วน เนื่องจากที่ดินที่เช่าได้รับความเสียหายจนทำให้ไม่สามารถใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ในโครงการได้ เนื่องจากเกิดอุบัติเหตุหรือเกิดเหตุอื่นใดอันส่งผลให้ส่วนราชการที่เกี่ยวข้องระงับหรือเพิกถอนใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการใช้อาคาร ซึ่งเป็นกรณีที่ผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า

5.1.6 ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกับกองทรัสต์อาจนำมาซึ่งการแข่งขันทั้งในด้านการแสวงหาผู้เช่าที่น่าเชื่อถือ เพื่อมาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัท

คู่แข่งดังกล่าวหลายแห่งภายในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนมีลักษณะที่ใกล้เคียงและมีผู้เช่าเป้าหมายลักษณะคล้ายคลึงกันกับกองทรัสต์ ที่เอื้อให้สามารถแข่งขันกับกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจเพิ่มต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือลดอัตราค่าเช่า และ/หรือลดอัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์จะเรียกเก็บจากผู้เช่า

5.1.7 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืม

ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยในส่วนที่เป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวอาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุสัญญากู้ยืมเงินซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและ/หรือเงินต้นตามที่กำหนดไว้ในสัญญากู้ยืมเงินหรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่น ๆ ภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน ผู้ให้กู้ อาจใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญาหรือใช้สิทธิที่จะดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน

ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเงินเดิม (Refinancing) กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้ข้อตกลงในสัญญาฉบับใหม่ที่ดีเท่ากับข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิม หรืออาจมีข้อตกลงบางประการที่เป็นข้อจำกัดในการลงทุนหรือการได้มาซึ่งทรัพย์สิน (Asset Acquisition Restriction) หรือข้อจำกัดในการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ของกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่เกิดจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ที่กองทรัสต์ได้เสนอขายนั้นเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ หากอัตราดอกเบี้ยตลาดมีการเปลี่ยนแปลงในทิศทางลดลงจากอัตราดอกเบี้ยตลาด ณ วันที่กองทรัสต์เสนอขายหุ้นกู้ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและ/หรือเงินต้นตามที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลสำหรับการเสนอขายหุ้นกู้ของกองทรัสต์ อาจส่งผลให้กองทรัสต์ถูกผู้ถือหุ้นกู้ดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์ หรือใช้สิทธิเรียกร้องอื่นใดตามเงื่อนไขหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องได้

ทั้งนี้ หุ้นกู้ที่ออกโดยกองทรัสต์ ซึ่งไม่มีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย ผู้ถือหุ้นกู้จึงไม่สามารถฟ้องร้องหรือบังคับคดีกับผู้ออกหุ้นกู้ซึ่งเป็นกองทรัสต์ได้โดยตรง แต่จะต้องดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดีเอาากับผู้ออกหุ้นกู้ผ่านทางบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ หรือ บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม หนี้ของกองทรัสต์ภายใต้หุ้นกู้ ข้อกำหนดสิทธิ และสัญญาที่เกี่ยวข้องกับหุ้นกู้ ไม่ใช่หนี้ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ หรือของบริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้น ผู้ถือหุ้นกู้จึงไม่มีสิทธิฟ้องร้องบังคับชำระหุ้นกู้เอาที่ทรัพย์สินของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ หรือบริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้ง

เจ้าหน้าที่ พนักงาน หรือตัวแทนของบริษัทดังกล่าวแต่อย่างใด และบุคคลใดๆ ดังกล่าวนี้อาจไม่มีความรับผิดชอบเป็นการส่วนตัวต่อบุคคลภายนอก ซึ่งรวมถึงผู้ถือหุ้นด้วย โดยสิทธิของผู้ถือหุ้นในการบังคับชำระหนี้เกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้ถือหุ้นผู้ตามหุ้นกู้ ข้อกำหนดสิทธิ และสัญญาที่เกี่ยวข้องกับหุ้นกู้ จะถูกจำกัดอยู่แต่เพียงเฉพาะทรัพย์สินที่มีอยู่ของกองทรัสต์เท่านั้น

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้นและให้ความสำคัญในการบริหารจัดการกองทรัสต์ โดยพิจารณาถึงความสามารถในการชำระหนี้และภาระดอกเบี้ย ความสามารถในการก่อภาระผูกพัน รวมถึงการติดตามปัจจัยที่อาจมีผลกระทบต่อการกู้ยืมของกองทรัสต์ เช่น แนวโน้มอัตราดอกเบี้ย สภาวะเศรษฐกิจ และผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์

5.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

5.2.1 ความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดิน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าว น้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

จากการที่บริษัท ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่เขตที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่จะลงทุนแล้วพบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่จะลงทุนดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ บริษัท ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้น

5.2.2 ความเสี่ยงเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ได้แก่กฎหมายด้านสุขอนามัย กฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมมลภาวะทางอากาศ มลภาวะทางน้ำ การทิ้งของเสีย การควบคุมมลภาวะทางเสียง ซึ่งแม้จากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายนั้นในภาพรวมไม่พบว่ามีกรณีไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ต่างๆ ทางกฎหมาย อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี ภายใต้กฎหมายเหล่านี้ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ที่ควบคุมการดำเนินการและการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์อาจมีความรับผิดชอบ ซึ่งรวมถึงโทษปรับหรือโทษจำคุกหากปรากฏว่าฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจต้องมีค่าใช้จ่ายในการ

ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวเหล่านี้ หากมีการปนเปื้อน หรือเกิดมลภาวะต่างๆ หรือหากไม่สามารถแก้ไขมลภาวะต่างๆ ที่เกิดขึ้น อาจส่งผลให้กองทรัสต์มีความรับผิด หรืออาจส่งผลกระทบทางลบอย่างมีนัยสำคัญในการนำอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ออกให้เช่าและให้บริการ

นอกจากนี้ หากข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมเหล่านั้นมีการแก้ไขเพิ่มเติม อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมาย หรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมในช่วงเวลาหนึ่ง อาจไม่สอดคล้อง หรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดทางกฎหมาย หรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อม การดำเนินการเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามหรือสอดคล้องกับข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม อาจเพิ่มภาระด้านค่าใช้จ่าย และส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

5.2.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัยและการก่อวินาศภัย รวมถึงอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย

การเกิดภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนักแต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์แล้ว อาจก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนอย่างประเมินค่าไม่ได้ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์จะทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ ไว้สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยที่กองทรัสต์ได้จัดให้มีตามมาตรฐานทั่วไปสำหรับธุรกิจอาคาร สำนักงานให้เช่า และตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

นอกจากนี้ การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน แม้ว่ากองทรัสต์จะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่อัตราเงินชดเชยในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย เช่น ความสูญเสียจากสงคราม การก่อการร้าย วินาศกรรม และการจลาจล เป็นต้น หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทรัสต์อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ หรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

อย่างไรก็ตาม บริษัทจะดำเนินการให้ทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ภายใต้การประกันภัยที่มีอยู่เดิมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือการประกันภัยใหม่ที่จะได้จัดทำขึ้นใหม่ (ยกเว้นในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีลักษณะเป็นสิทธิการเช่าที่มีเงื่อนไขเกี่ยวกับประกันภัยที่มีข้อกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น และ/หรือมีการกู้ยืมเงินซึ่งจะต้องทำการโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัยของทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ให้กู้และต้องระบุให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วม)

บริษัทมีความเห็นว่าวงเงินประกันภัยขั้นต่ำมีความพอเพียงและเหมาะสมเนื่องจากวงเงินประกันภัยขั้นต่ำภายใต้กรรมกรรมประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สินครอบคลุมมูลค่าตามราคาประเมินตามวิธีต้นทุนทดแทนใหม่ของทรัพย์สิน (Full replacement cost) ก่อนหักค่าเสื่อมราคา และเพียงพอต่อการทดแทนมูลค่าของทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวชำรุดเสียหาย และวงเงินประกันภัยภายใต้กรรมกรรมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักมีจำนวนเอาประกันที่เพียงพอและเหมาะสม และครอบคลุมประมาณการรายได้ของทรัพย์สินในการดำเนินธุรกิจเป็นระยะเวลา 24 เดือนสำหรับโครงการเมอริควิรี ทาวเวอร์และ 36 เดือนสำหรับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นระยะเวลาที่คาดว่าจะใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินที่เสียหายให้กลับคืนสู่สภาพปกติที่สามารถใช้จัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ได้

5.2.4 ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ในอนาคตภาระภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์ อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น ในการขาย โอน หรือรับโอนสิทธิการเช่าหรือการขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต ภาษีเงินได้นิติบุคคล (สำหรับบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทางอ้อมโดยการเข้าถือหุ้น ซึ่งปัจจุบันถูกจัดเก็บในอัตราร้อยละ 20 ของกำไรสุทธิ) ภาษีธุรกิจเฉพาะที่เกิดขึ้นจากรายได้ดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ได้รับจากการให้กู้แก่บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทางอ้อมโดยการเข้าถือหุ้น (ปัจจุบันถูกจัดเก็บในอัตราร้อยละ 3.3 ของรายได้ดอกเบี้ย) เป็นต้น ซึ่งอาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่กองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

5.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์

5.3.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

โดยทั่วไป การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายประการ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะแต่ (1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบของการเมืองหรือเศรษฐกิจ (2) การเปลี่ยนแปลงในทางลบของสภาวะของตลาดในพื้นที่ (3) สถานะทางการเงินของผู้เช่า ผู้ซื้อและผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ (4) แหล่งเงินทุนสนับสนุน ทั้งที่เป็นเงินกู้ หรือตราสารทุนซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงไป ทำให้ส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาเพิ่มซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยมีเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ (5) การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดำเนินงานอื่นๆ (6) การเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายการกำหนดเขตพื้นที่และหลักเกณฑ์อื่นๆ ของรัฐบาลและนโยบายด้านการเงิน (7) ข้อเรียกร้องด้านสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ (8) การเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าในตลาด (9) การเปลี่ยนแปลงของราคาล้างงาน (10) การแข่งขันระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อแย่งลูกค้าที่เป็นผู้เช่าและผู้ให้บริการซึ่งอาจส่งผลให้เกิดพื้นที่ว่างในอสังหาริมทรัพย์ หรือไม่สามารถให้เช่าโดยมีข้อตกลงที่เป็นประโยชน์ได้ (11) การไม่สามารถต่ออายุ

สัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันหมดอายุ (12) การไม่สามารถจัดเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าและ/หรือผู้ให้บริการได้ตรงตามเวลาที่กำหนด หรือการไม่สามารถจัดเก็บได้เลยเนื่องจากผู้เช่าและ/หรือผู้ให้บริการล้มละลาย (13) การไม่สามารถจัดทำประกันภัยได้เพียงพอ หรือครอบคลุมความเสียหาย หรือการที่เบี้ยประกันภัยเพิ่มสูงขึ้น (14) การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ (15) อสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่อง เป็นเหตุให้ต้องแก้ไขซ่อมบำรุง ก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายที่ไม่อาจคาดหมายได้ (16) ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขในสัญญาเช่า (17) การต้องพึ่งพากระแสเงินสดเพื่อใช้ในการซ่อมบำรุง และการพัฒนาปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ (18) การที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น รวมถึงค่าภาษีอสังหาริมทรัพย์ (19) สิทธิหรือภาระติดพันใดๆ ที่ตรวจไม่พบขณะที่ทำการตรวจสอบหรือสอบทาน อสังหาริมทรัพย์ที่กรมที่ดิน (20) เหตุสุดวิสัย ที่ทำให้เกิดความเสียหายที่ไม่อาจทำประกันภัยได้ (21) ความเปลี่ยนแปลงในโครงสร้างพื้นฐานและระบบคมนาคมในบริเวณรอบ ๆ อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้อาจส่งผลให้เกิดความผันผวนของอัตราค่าเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ทำให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ และรายได้ที่ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ประจำปีจะแสดงถึงปัจจัยต่างๆ เหล่านี้ และผลที่เกิดขึ้นอาจผันผวนขึ้นหรือผันผวนลงได้ มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากตลาดอสังหาริมทรัพย์หรือเศรษฐกิจของประเทศไทยอยู่ในช่วงอย่างกะทันหัน

5.3.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินการของกองทรัสต์เพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์อาจมีความเสี่ยง

ก่อนมีการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องจัดให้มีการตรวจสอบและสอบทาน ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ประกอบกับการศึกษารายละเอียดจากรายงานของผู้ประเมินราคา รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมาย และรายงานการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จัดทำขึ้นจากการดำเนินการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนโดยวิศวกรตามมาตรฐานวิชาชีพของที่ปรึกษานั้นๆ อย่างไรก็ตาม การกระทำดังกล่าวไม่ได้เป็นการรับรองว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะไม่มี ความชำรุดบกพร่องใดที่จะต้องใช้จ่ายจำนวนมากในการซ่อมแซม หรือบำรุงรักษา หรือจ่ายชำระหนี้อื่นใดต่อบุคคลที่สามนอกจากที่ระบุไว้ในเอกสารนี้ รายงานของผู้ประเมินราคา รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมาย และรายงานการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์โดยวิศวกร ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะนำมาใช้พิจารณาและถือตามในฐานะที่เป็นส่วนหนึ่งของการตรวจสอบและสอบทานอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอาจมีข้อผิดพลาด หรือขาดตกบกพร่อง เนื่องจากความชำรุดบกพร่องบางประการของอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถกำหนดให้แน่ชัดลงไปได้ อันเป็นผลมาจากขอบเขตของการตรวจสอบ เทคโนโลยีหรือเทคนิคที่ใช้ ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนอาจมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ หรืออาจมิได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) ของผู้จัดการกองทรัสต์นั้นไม่สามารถตรวจพบได้ ด้วยเหตุนี้ กองทรัสต์อาจมีภาระค่าใช้จ่ายหรือหน้าที่เพิ่มเติมอันเกิดจากการที่อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

5.3.3 ความเสี่ยงเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย และผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์อาจน้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่เพิ่มขึ้นตาม โดยมี ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้นได้แก่

- การเพิ่มขึ้นของค่าธรรมเนียมในการบำรุงรักษา
- การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่นๆ ตามกฎหมาย
- การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาลซึ่งจะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น
- การเพิ่มขึ้นของค่าธรรมเนียมสาธารณูปโภค
- การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้รับจ้างช่วง
- การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
- การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย และ
- ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องมีการแก้ไข โดยต้องใช้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่สามารถคาดหมายได้

นอกจากนี้ ในการคำนวณผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์นั้น จะพิจารณาจากผลตอบแทนที่กองทรัสต์หรือบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้รับจากการให้เช่า ให้บริการ หรือให้ใช้พื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเท่านั้นไม่ได้ โดยจะต้องคำนวณเป็นเงินได้หลังหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน การบริหารจัดการ การให้เช่า และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์และบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ที่เกี่ยวข้อง ดังนั้นผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์จึงน้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย ได้แก่

- กรณีที่มีพื้นที่ว่างจากการที่สัญญาเช่า/สัญญาบริการหมดอายุ หรือมีการเลิกสัญญาเช่า/สัญญาบริการที่ทำให้อัตราการเช่าและการใช้บริการพื้นที่ลดน้อยลง เป็นผลให้กำไรขั้นต้นที่กองทรัสต์ได้รับลดลง
- ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดเก็บค่าเช่าจากผู้เช่า

- จำนวนเงินค่าเช่า ที่ผู้เช่า/ผู้ใช้บริการต้องจ่าย ตลอดจนข้อตกลงและเงื่อนไขในการต่อสัญญาเช่า/สัญญาบริการและการทำสัญญาเช่า/สัญญาบริการรายใหม่นั้นมีเงื่อนไขที่ดีกว่าสัญญาเดิม
- สภาวะทางเศรษฐกิจทั้งภายในประเทศและทั่วโลก รวมทั้งสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์
- ความสามารถของบริษัท ในการจัดให้มีหรือรักษาไว้ซึ่งการประกันภัยที่เพียงพอ
- การเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมายและหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่ควบคุมอสังหาริมทรัพย์ การใช้ การจัดเขตพื้นที่ ภาษี และค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระให้แก่รัฐบาล การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น หรือมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่ไม่สามารถคาดหมายได้ ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เปลี่ยนแปลงไปนั้น สิทธิต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อจำกัดอันเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานอาคาร หรือการวางผังเมือง หรือการใช้บังคับกฎหมายใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และภัยพิบัติธรรมชาติ เหตุสุดวิสัย การโจมตีของผู้ก่อการร้าย การจลาจล และเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของบริษัท

5.3.4 ความเสี่ยงเนื่องจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินและมูลค่าหุ้นของบริษัทที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์และหุ้น และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์และราคาขายของหุ้นนั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

โดยทั่วไป การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์และมูลค่าหุ้นจะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขัน และสภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์ หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้น บริษัท จึงไม่อาจรับประกันได้ว่า ข้อสมมติฐานที่วางไว้จะเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ ดังนั้น ราคาที่กองทรัสต์ขายทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในอนาคตจึงอาจต่ำกว่ามูลค่าที่กำหนดโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินและโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ หรือต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือหุ้นดังกล่าว

5.3.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์โดยการถือหุ้นในบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด

กองทรัสต์เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์โดยทางอ้อมโดยการถือหุ้นอย่างน้อยร้อยละ 99.99 ของหุ้นทั้งหมดที่ออกและจำหน่ายแล้วและมีสิทธิออกเสียงในบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และระบบสาธารณูปโภคของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ดังนั้น กองทรัสต์จึงไม่ได้รับรายได้ที่บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ได้รับความเสียหายประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์โดยตรง โดยรายได้เหล่านั้นจะต้องถูกหักกับค่าใช้จ่ายต่างๆ ของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด รวมถึงค่าภาษีอากรที่บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัดมีหน้าที่จะต้องชำระตามกฎหมาย เช่น ภาษีเงินได้นิติบุคคลซึ่งปัจจุบัน มีอัตราร้อยละ 20 ของเงินได้สุทธิของนิติบุคคล ซึ่งอัตรานี้อาจมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงในอนาคต โดยกองทรัสต์จะได้รับ

ผลประโยชน์ตอบแทนจากบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ในรูปของเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายให้แก่กองทรัสต์ในฐานะผู้ถือหุ้นของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด จากกำไรสุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายต่างๆ แล้ว และในรูปแบบอื่นๆ เพื่อจ่ายเงินสดคงค้างในบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ซึ่งความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด อยู่ภายใต้กฎหมายที่บังคับใช้และอาจรวมถึงข้อจำกัดอื่นๆ เช่น กำไรสะสมของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด เป็นต้น

แม้ว่าบริษัทมีแผนที่จะกำหนดนโยบายให้บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด มีนโยบายจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายและเงินสำรองตามกฎหมาย อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทนและการกำหนดจำนวนเงินประโยชน์ตอบแทนที่บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด จะจ่ายให้แก่กองทรัสต์ซึ่งประกอบด้วยเงินปันผลและการจ่ายเงินสดคงค้างในบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ ซึ่งกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงนอกจากความต้องการใช้เงินของกองทรัสต์ เช่น ข้อกำหนดทางกฎหมายฐานะทางการเงิน กำไรสะสม ผลการดำเนินงาน กระแสเงินสด แผนการลงทุนและแนวโน้มทางธุรกิจ เป็นต้น ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ไม่ได้รับประโยชน์ตอบแทนตามที่คาดการณ์ไว้ ก็อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ ฐานะการเงินและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

5.3.6 ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าพื้นที่ และ/หรืออัตราค่าเช่าพื้นที่หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

5.3.7 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของสิทธิในการใช้ทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส

บางกอก ออฟฟิศเป็นผู้ได้รับสิทธิในการใช้ทางเชื่อมจากโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ไปยังสถานีรถไฟฟ้าชิดลม และบริษัท เอ็กเซน คอนเนคชั่น จำกัด เป็นผู้ได้รับสิทธิในการใช้ทางเชื่อมจากโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ไปยังสถานีรถไฟฟ้าอโศก ภายหลังจากการจัดตั้งกองทรัสต์ กองทรัสต์ได้ดำเนินการเพื่อให้ได้รับโอนสิทธิจากบางกอก ออฟฟิศเพื่อใช้ทางเชื่อมไปยังสถานีรถไฟฟ้าชิดลม และในส่วนของการเชื่อมของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์นั้น บริษัท เอ็กเซน คอนเนคชั่น จำกัด ยังคงมีสิทธิใช้ทางเชื่อมต่อไปตามสัญญา อย่างไรก็ตาม หากสิ้นระยะเวลาการบริหารจัดการระบบรถไฟฟ้าของบีทีเอสตามสัญญาสัมปทาน หรือเมื่อสัญญาสัมปทานสิ้นสุดลงในปี 2572 จะเกิดความไม่แน่นอนว่ากองทรัสต์และบริษัท เอ็กเซน คอนเนคชั่น จำกัด จะสามารถต่ออายุสิทธิการใช้พื้นที่เชื่อมต่อกับบีทีเอส (ในกรณีบีทีเอสได้รับสิทธิบริหารต่อไป) หรือผู้บริหารระบบรถไฟฟ้ารายใหม่ได้หรือไม่ หรือจะมีภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นหรือไม่ ซึ่งหากกองทรัสต์หรือบริษัท เอ็กเซน คอนเนคชั่น จำกัด ไม่ได้สิทธิใช้พื้นที่เชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้าหรือมีภาระค่าใช้จ่ายมากขึ้นในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์ได้

5.3.8 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลางของผู้เช่า

ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่า/สัญญาบริการจะเป็นที่มาของรายได้หลักของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากฐานะทางการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่ได้ หากผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวมีปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า/ค่าบริการ ไม่ชำระค่าเช่า/ค่าบริการ หรือยอมเลิกสัญญาเช่า/สัญญาบริการก่อนกำหนด และหากกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ได้ซึ่งจะส่งผลโดยตรงต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี ผู้เช่าพื้นที่ทุกรายที่ทำสัญญาเช่าพื้นที่กับกองทรัสต์จะต้องวางเงินประกันการเช่าและการใช้บริการพื้นที่ตลอดอายุสัญญาเช่า/สัญญาบริการ โดยจำนวนเงินที่จะเรียกเก็บนั้น อยู่ในอัตราเทียบเท่าค่าเช่าและค่าบริการสำหรับระยะเวลาเช่าอย่างน้อย 3 เดือน ซึ่งกองทรัสต์สามารถยึดเงินประกันดังกล่าวในกรณีที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าหรือค่าบริการ หรือยกเลิกสัญญาก่อนกำหนด ซึ่งการที่มีการวางเงินประกันในลักษณะนี้จะช่วยลดความเสี่ยงและ/หรือผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์มีเวลาเพียงพอในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาแทนที่ผู้เช่าที่ย้ายออกโดยกองทรัสต์ไม่ขาดรายได้ในระหว่างช่วงที่จัดหาผู้เช่าใหม่

5.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน

5.4.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์ซึ่งอาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และสภาพคล่องในตลาดรองสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์

ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์นั้นกำหนดขึ้นโดยการตกลงกันระหว่างบริษัท และผู้จัดการการจัดจำหน่าย และอาจมิได้เป็นเครื่องบ่งชี้ถึงราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ หน่วยทรัสต์อาจซื้อขายในราคาที่ต่ำกว่าราคาเสนอขายในครั้งนี้อาจมีนัยสำคัญ โดยราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- โอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ รวมทั้งการลงทุนและตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในทัศนะของนักลงทุน
- ความแตกต่างระหว่างผลการดำเนินงานจริงของกองทรัสต์และที่นักลงทุนรวมทั้งนักวิเคราะห์คาดการณ์
- การถือหน่วยทรัสต์โดยนักลงทุนรายใหญ่ที่อาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง
- การที่คำแนะนำการลงทุนและการคาดประมาณของนักวิเคราะห์มีการเปลี่ยนแปลง
- การที่สภาวะเศรษฐกิจและตลาดเปลี่ยนแปลง
- มูลค่าตลาดของทรัพย์สินของกองทรัสต์
- การเพิ่มทุนหรือลดทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์
- ความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์เมื่อเปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ประเภทอื่นๆ
- ความสมดุลระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายหน่วยทรัสต์
- ขนาดในอนาคตและสภาพคล่องของตลาดการลงทุนในหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

- ในอนาคต กฎเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้องต่างๆ อาจเปลี่ยนแปลง รวมถึงระบบภาษี ทั้งที่เป็นการเปลี่ยนแปลงโดยทั่วไป และที่เกี่ยวข้องกับหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเป็นการเฉพาะ
- การที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถดำเนินการตามแผนการลงทุนและแผนการขยายธุรกิจได้อย่างประสบผลสำเร็จ
- อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ
- ความผันผวนในตลาด รวมทั้งความอ่อนแอของตลาดตราสารทุน และการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย

เนื่องด้วยความผันผวนของราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์จากปัจจัยดังที่ได้กล่าวข้างต้นนี้ หน่วยทรัสต์อาจมีการซื้อขายที่ราคาสูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย การที่กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสำหรับการดำเนินงานเพื่อใช้ในการลงทุน เป็นทุนสำรองสำหรับการดำเนินงาน หรือเพื่อใช้ในการอื่นๆ เงินทุนเหล่านี้แม้จะเพิ่มมูลค่าให้แก่ทรัพย์สิน แต่อาจมิได้เพิ่มราคาตลาดให้แก่หน่วยทรัสต์ด้วย หากกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานให้เป็นไปตามความคาดหวังของตลาดได้ ทั้งในแง่ของการหารายได้ในอนาคตหรือการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก็อาจได้รับผลกระทบด้านลบ

โดยทั่วไป ผลตอบแทนที่ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนนั้นขึ้นอยู่กับจำนวนรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ และคำนวณเป็นเงินได้โดยหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นในการเป็นเจ้าของ การดำเนินงาน การบริหารจัดการ และการให้เช่าเปรียบเทียบกับมูลค่าปัจจุบันของอสังหาริมทรัพย์ ส่วนผลตอบแทนจากหน่วยทรัสต์นั้นขึ้นอยู่กับต้นทุนในการได้มาซึ่งหน่วยทรัสต์ของนักลงทุน โดยราคาหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ ดังกล่าวข้างต้น ดังนั้น ผลตอบแทนสำหรับนักลงทุนที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ในตลาดแรกที่ราคาของซื้อ อาจแตกต่างจากผลตอบแทนสำหรับนักลงทุนที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ในตลาดรองในราคาตลาด

นอกจากนี้ ภายหลังจากที่หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าสภาพการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะมีสภาพคล่อง เนื่องจากสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากความต้องการซื้อและปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) นั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ และเนื่องจากจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทปิด กล่าวคือ กองทรัสต์ไม่รับไถ่ถอนหรือซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายได้

5.4.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยที่อาจมีการเปลี่ยนแปลง

งบการเงินของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการประกาศใช้มาตรฐานการบัญชีใหม่ๆ ในประเทศไทย ปัจจุบันยังไม่มีข้อมูลเกี่ยวกับขอบเขตและระยะเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชี และการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวก็เป็นสิ่งที่ไม่อาจคาดหมายได้ บริษัทไม่สามารถประมาณการในเชิงตัวเลขสำหรับผลที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงได้ และไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

5.4.3 ความเสี่ยงในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งทางตรงและทางอ้อมนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมทั้งจำนวนเงินรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับ ตลอดจนอัตราค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้น หากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของกองทรัสต์ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนที่เพียงพอ กระแสเงินสดของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบด้านลบ บริษัท ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือรักษาอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้ นอกจากนี้ ยังไม่สามารถรับรองได้ว่าระดับของประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป อีกทั้งไม่สามารถรับรองได้ว่าตามสัญญาเช่า/สัญญาบริการในปัจจุบัน คู่สัญญาจะสามารถตกลงกันเพื่อให้อัตราค่าเช่าที่ได้รับนั้นเพิ่มสูงขึ้น หรือว่ารายได้ค่าเช่าจากการขายอสังหาริมทรัพย์ หรือการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมนั้นจะเพิ่มสูงขึ้น และทำให้รายได้ของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้น อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในจำนวนเพิ่มสูงขึ้นได้

5.4.4 ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทยเนื่องจากเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทยรวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย

ในปัจจุบันเหตุการณ์ทางการเมืองยังคงมีความไม่แน่นอน หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทยรวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ ดังนั้น จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสถานะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบันหรือในอนาคตจะไม่มีความกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินการ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินการ และการเติบโตของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม จากผลประกอบการย้อนหลังของโครงการเมอริทวี่ ทาวเวอร์ และโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ เนื่องจากสัญญาเช่าส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่าระยะเวลา 3 ปี ทำให้ผลประกอบการของทั้งสองโครงการไม่มีความผันผวนกับสถานะทางการเมืองมากนัก

5.4.5 ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์

ผู้เช่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนครั้งแรกประกอบด้วยผู้ประกอบการจากทั้งในและนอกประเทศ โดยปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อการดำเนินธุรกิจของภาคเอกชน ได้แก่ ภาวะเศรษฐกิจโลก ภาวะเศรษฐกิจภูมิภาคและภายในประเทศ อัตราแลกเปลี่ยน อัตราดอกเบี้ย อัตราค่าแรงขั้นต่ำและต้นทุนอื่นๆ มาตรการส่งเสริมการลงทุนของหน่วยงานภาครัฐ ปัจจัยอื่นๆ เช่น เหตุการณ์ทางธรรมชาติหรือโรคระบาด ที่อาจมีอิทธิพลต่อการดำเนินธุรกิจ เป็นต้น ดังนั้น หากปัจจัยดังกล่าวข้างต้นมีการเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางที่เป็นอุปสรรคหรือข้อจำกัดต่อการดำเนินธุรกิจของภาคเอกชน ย่อมส่งผลกระทบโดยตรงต่อการตัดสินใจเช่าทำสัญญาเช่า หรือต่ออายุสัญญาเช่าที่มีอยู่กับกองทรัสต์ รวมถึงส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า และความสามารถของกองทรัสต์ในการหาผู้เช่ารายใหม่หรือขึ้นอัตราค่าเช่าที่ต้องการเรียกเก็บจากการต่ออายุสัญญาเช่าหรือการเช่าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่

ทั้งนี้ ในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์นั้น บริษัทใช้ความระมัดระวังในการคัดเลือกผู้เช่าเพื่อให้มั่นใจว่าผู้เช่าของกองทรัสต์นั้นเป็นผู้เช่าที่มีความมั่นคงทางการเงินและมีความสามารถในการชำระค่าเช่า จึงมีโอกาสค่อนข้างต่ำที่กองทรัสต์จะได้รับผลกระทบจากความผันผวนของเศรษฐกิจ นอกจากนี้ เนื่องจากทั้งโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และโครงการเมอริควีรี ทาวเวอร์ มีทำเลที่ตั้งที่เป็นจุดเด่นและเป็นข้อได้เปรียบในการหาผู้เช่า หากมีการย้ายออกของผู้เช่ารายใด กองทรัสต์ก็ยังสามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนได้เนื่องจากทรัพย์สินตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นที่ต้องการโดยเฉพาะสำหรับผู้เช่าที่มีความแข็งแกร่งทางการเงินและมีความสามารถในการชำระค่าเช่าที่สูง

6. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ไม่มี

7. ข้อมูลสำคัญอื่น

กองทรัสต์ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) ที่แสดงไว้ในเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย www.set.or.th หรือข้อมูลเพิ่มเติมอื่นของกองทรัสต์ได้ที่เว็บไซต์ของกองทรัสต์ที่ www.tprimereit.com

8. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

8.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์

8.1.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์

เงินทุนชำระแล้ว	4,588,104,750.00 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	8.3801 บาท/หน่วย
จำนวนหน่วยทรัสต์	547,500,000 หน่วย

8.1.2 ราคาหน่วยทรัสต์

ราคาปิด ณ วันสิ้นปีบัญชี	7.70 บาท/หน่วย
มูลค่าตามราคาตลาด (Market Capitalization)	4,215,750,000.00 บาท
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อปี (Trade Volume)	362.58 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันต้นปี	6,829.11 ล้านบาท

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันสิ้นปีบัญชี	6,562.54 ล้านบาท
---------------------------------------	------------------

8.1.3 รายละเอียดของหน่วยทรัสต์กรณีแบ่งหน่วยทรัสต์ออกเป็นหลายชนิด

ไม่มี

8.1.4 การลดทุนชำระแล้ว

วันที่คณะกรรมการ มีมติ	วันปิดสมุด ทะเบียนพักการ โอนหน่วยทรัสต์	วันที่จ่ายเงินลดทุน	เงินลดทุน (บาท/หน่วย)	เหตุแห่งการลดทุน
27-02-2560	14-03-2560	27-03-2560	0.0613	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
05-05-2560	23-05-2560	05-06-2560	0.0705	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
04-08-2560	22-08-2560	04-09-2560	0.0712	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
09-11-2560	28-11-2560	14-12-2560	0.0719	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
21-02-2561	09-03-2561	27-03-2561	0.0664	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
09-05-2561	25-05-2561	08-06-2561	0.0615	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
08-08-2561	24-08-2561	10-09-2561	0.0621	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
06-11-2561	21-11-2561	11-12-2561	0.0627	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
21-02-2562	08-03-2562	27-03-2562	0.0627	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
08-05-2562	24-05-2562	07-06-2562	0.0615	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
08-08-2562	23-08-2562	09-09-2562	0.0621	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
06-11-2562	21-11-2562	11-12-2562	0.0616	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
19-02-2563	06-03-2563	23-03-2563	0.0627	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
08-05-2563	25-05-2563	08-06-2563	0.0616	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
06-08-2563	21-08-2563	07-09-2563	0.0617	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
04-11-2563	23-11-2563	14-12-2563	0.0582	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
06-05-2564	20-05-2564	07-06-2564	0.0715	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
04-08-2564	19-08-2564	03-09-2564	0.0442	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
03-11-2564	18-11-2564	03-12-2564	0.0582	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
18-02-2565	07-03-2565	22-03-2565	0.0389	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*

วันที่คณะกรรมการ มีมติ	วันปิดสมุด ทะเบียนพักการ โอนหน่วยทรัสต์	วันที่จ่ายเงินลงทุน	เงินลงทุน (บาท/หน่วย)	เหตุแห่งการลดทุน
06-05-2565	23-05-2565	08-06-2565	0.0370	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
04-08-2565	19-08-2565	06-09-2565	0.0370	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
03-11-2565	18-11-2565	06-12-2565	0.0370	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
22-02-2566	13-03-2566	28-03-2566	0.0370	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
08-05-2566	25-05-2566	09-06-2566	0.0394	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
07-08-2566	23-08-2566	08-09-2566	0.0304	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
08-11-2566	24-11-2566	08-12-2566	0.0305	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
19-02-2567	08-03-2567	25-03-2567	0.0308	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
09-05-2567	28-05-2567	07-06-2567	0.0361	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
08-08-2567	22-08-2567	05-09-2567	0.0361	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
14-11-2567	28-11-2567	12-12-2567	0.0361	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
20-02-2568	06-03-2568	20-03-2568	0.0361	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*

หมายเหตุ: * สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์อ้างอิงตามข้อ 5.2.1, 5.2.4 และ 5.2.6 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

8.2 ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

ประเภท	ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนและมูลค่าที่ยังไม่ได้ไถ่ถอน	จำนวนหน่วย 1,050,000 หน่วย คิดเป็นมูลค่าเงินต้นที่ตราไว้รวมทั้งสิ้น 1,050,000,000 บาท
วันครบกำหนดไถ่ถอน	วันที่ 16 มกราคม 2570
หลักประกัน	ไม่มี
เงื่อนไขอื่นที่เป็นสาระสำคัญ ณ สิ้นปีบัญชี	กองทรัสต์ฯ จะดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนของมูลค่าการกู้ยืมเงินในอัตราไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของผู้ถือหุ้นกู้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีรายปีตลอดอายุของผู้ถือหุ้นกู้
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ครั้งล่าสุด	BBB+ ณ วันที่ 19 เมษายน 2567
ผู้ค้ำประกันการชำระหนี้ตาม ตราสาร	ไม่มี

8.3 ข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์

8.3.1 กลุ่มผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก

ลำดับ	ผู้ถือหน่วยทรัสต์หุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วยทรัสต์หุ้น (หน่วย)	สัดส่วน (%)
1	บริษัทสหพัฒน์อินเตอเรียล จำกัด (มหาชน)	210,236,600.00	38.40
2	บริษัทเมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	114,775,100.00	20.96
3	บริษัทไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	41,973,800.00	7.67
4	บริษัทกรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	35,917,200.00	6.56
5	สำนักงานประกันสังคม	25,365,900.00	4.63
6	ธนาคารออมสิน	20,843,000.00	3.81
7	บริษัทอาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	18,018,800.00	3.29
8	มหาวิทยาลัยมหิดล	6,013,400.00	1.10
9	กองทุนเปิดเอ็มเอฟซี พร็อพเพอร์ตี้ ดิวิเดนด ฟันด์	5,958,800.00	1.09
10	มหาวิทยาลัยศรีปทุม	3,380,000.00	0.62
	รวมผู้ถือหน่วยทรัสต์สูงสุด 10 รายแรก	482,482,600.00	88.12
	ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อยอื่น	65,017,400.00	11.88
	รวม	547,500,000.00	100.00

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567

8.4 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

8.4.1 นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกินสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินกว่าสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์อยู่ก่อนมีการเพิ่มทุน

อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงสิ่งหาทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
 - การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้รับไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
 - การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)
- (2) สำหรับการลงทุนทางอ้อมของกองทรัสต์ผ่านการถือหุ้นนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจ่ายเงินปันผลให้แก่กองทรัสต์เป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ในรอบปีบัญชีของบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาให้บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลเพื่อให้กองทรัสต์สามารถดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ตามความเหมาะสม
- (3) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้
- ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม ทั้งนี้ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
 - ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (4) ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้
- ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution): ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน
 - ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution): ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสุดท้ายของไตรมาสสำหรับไตรมาสล่าสุดที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ภายในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และหากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ภายในระยะเวลาที่ได้ประกาศกำหนดอันเนื่องมาจากความผิดพลาดของผู้จัดการกองทรัสต์เอง ผู้จัดการกองทรัสต์จะชำระดอกเบี้ยในอัตราร้อยละเจ็ดครึ่ง (7.5) ต่อปีนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์

(5) ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และอัตราประโยชน์ตอบแทนผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ และอาจประกาศโดยวิธีใดวิธีหนึ่งตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราตามที่กฎหมายกำหนดของประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละประเภท เว้นแต่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรมายังผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อดำเนินการเป็นอย่างอื่น ภายในสาม (3) วันนับตั้งแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ และส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่แจ้งไว้ โดยค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่เกิดขึ้นสำหรับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในประเทศไทย เช่น ค่าธรรมเนียมในการโอนเงิน ค่าธรรมเนียมในการออกเช็ค กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ
- ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมและ/หรือ ค่าใช้จ่าย สำหรับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนโดยการออกเช็คสั่งจ่าย หรือการโอนเงินไปยังบัญชีธนาคารที่ตั้งอยู่นอกประเทศไทยหรือการจ่ายประโยชน์ตอบแทนไปยังต่างประเทศ หรือค่าธรรมเนียมและ/หรือ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ รวมถึงภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยจะหักค่าธรรมเนียมและ/หรือค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งจ่ายให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

- ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามกฎหมาย ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

8.4.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการจ่ายผลประโยชน์ และขั้นตอนวิธีการในการดำเนินการกับผลประโยชน์ในส่วนที่อาจจ่ายได้

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับศูนย์จุดหนึ่งศูนย์ (0.10) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

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

8.4.3 ประวัติการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

ลำดับ	วันที่ คณะกรรมการมีมติ	วันปิดสมุดทะเบียนพัก การโอนหน่วยทรัสต์	วันที่จ่ายเงินผลประโยชน์ ตอบแทน	เงินผลประโยชน์ตอบแทน (บาท/หน่วย)
1	27-02-2560	14-03-2560	27-03-2560	0.0759
2	05-05-2560	23-05-2560	05-06-2560	0.1055
3	04-08-2560	22-08-2560	04-09-2560	0.0943
4	09-11-2560	28-11-2560	14-12-2560	0.0896
5	21-02-2561	09-03-2561	27-03-2561	0.0825
6	09-05-2561	25-05-2561	08-06-2561	0.1146
7	08-08-2561	24-08-2561	10-09-2561	0.1368
8	06-11-2561	21-11-2561	11-12-2561	0.1177
9	21-02-2562	08-03-2562	27-03-2562	0.1017
10	08-05-2562	24-05-2562	07-06-2562	0.1304
11	08-08-2562	23-08-2562	09-09-2562	0.1379
12	06-11-2562	21-11-2562	11-12-2562	0.1307
13	19-02-2563	06-03-2563	23-03-2563	0.1443

ลำดับ	วันที่ คณะกรรมการมีมติ	วันปิดสมุดทะเบียนพัก การโอนหน่วยทรัสต์	วันที่จ่ายเงินผลประโยชน์ ตอบแทน	เงินผลประโยชน์ตอบแทน (บาท/หน่วย)
14	08-05-2563	25-05-2563	08-06-2563	0.1284
15	06-08-2563	21-08-2563	07-09-2563	0.1283
16	04-11-2563	23-11-2563	14-12-2563	0.1418
17	18-02-2564	05-03-2564	25-03-2564	0.1968
18	06-05-2564	20-05-2564	07-06-2564	0.0885
19	04-08-2564	19-08-2564	03-09-2564	0.1158
20	03-11-2564	18-11-2564	03-12-2564	0.0951
21	18-02-2565	07-03-2565	22-03-2565	0.1378
22	06-05-2565	23-05-2565	08-06-2565	0.1230
23	04-08-2565	19-08-2565	06-09-2565	0.1130
24	03-11-2565	18-11-2565	06-12-2565	0.1030
25	22-02-2566	13-03-2566	28-03-2566	0.0930
26	08-05-2566	25-05-2566	09-06-2566	0.1156
27	07-08-2566	23-08-2566	08-09-2566	0.1134
28	08-11-2566	24-11-2566	08-12-2566	0.1028
29	19-02-2567	08-03-2567	25-03-2567	0.1071
30	09-05-2567	28-05-2567	07-06-2567	0.1149
31	08-08-2567	22-08-2567	05-09-2567	0.1039
32	14-11-2567	28-11-2567	12-12-2567	0.1044
33	20-02-2568	06-03-2568	20-03-2568	0.0927

9. โครงสร้างการจัดการ

9.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

9.1.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ	บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด (SCCP REIT Co., Ltd.)
ที่อยู่	388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 39 ห้อง 3903 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
หมายเลขโทรศัพท์	02-258-4515
โทรสาร	02-258-4519
เว็บไซต์	ไม่มี

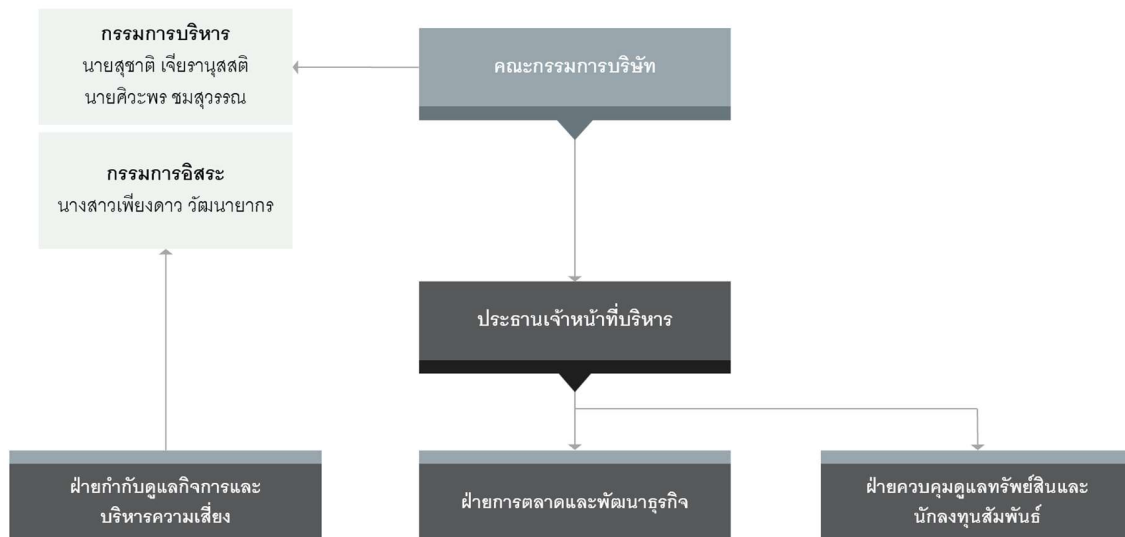
9.1.2 โครงสร้างการถือหุ้น

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน (%)
1	นายสุชาติ เจียรานุสสติ	999,999	99.9999
2	นายสหรัฐ ชื่นศิริพงษ์	1	0.0001
	รวม	1,000,000	100.00

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567

9.1.3 โครงสร้างองค์กร

โครงสร้างองค์กรของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารตามโครงสร้างสายการบริหารงานดังนี้



คณะกรรมการบริษัท



ชื่อและสกุล	นายสุชาติ เจียรานุสสติ
ตำแหน่ง	กรรมการ
วุฒิการศึกษา	ปริญญาโท สาขา Management Science, Imperial College สหราชอาณาจักร
ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> กรรมการของ SCCP Asset Management Pte., Ltd. และประธานเจ้าหน้าที่บริหารของกลุ่มบริษัท SC Capital Partner กรรมการบริหาร Westbrook Real Estate Partners ที่ปรึกษาของธนาคารแห่งประเทศไทย



ชื่อและสกุล	นายศิริวัชร ชมสุวรรณ
ตำแหน่ง	กรรมการบริหาร
วุฒิการศึกษา	ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาการเงิน , Oklahoma City University, สหรัฐอเมริกา
ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> ที่ปรึกษา บริษัท ซีเอสเอ กรุ๊ป จำกัด กรรมการผู้อำนวยการใหญ่ บริษัท อสมท จำกัด (มหาชน) ประธานกรรมการ บริษัท พาโนรมา เวลต์ไวด์ จำกัด กรรมการผู้อำนวยการ บริษัท เนชั่น อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล เอ็ดดูเทนเมนท์ จำกัด (มหาชน) กรรมการผู้จัดการ บริษัท อมรินทร์บุ๊คเซ็นเตอร์ จำกัด ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มูลนิธิแม่ฟ้าหลวงในพระบรมราชูปถัมภ์ รองประธานบริหารฝ่ายการตลาดและการขาย บริษัท สาริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายการตลาด บริษัท ธนayang จำกัด (มหาชน) ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)



ชื่อและสกุล	นางสาวเพ็ญดาว วัฒนายากร
ตำแหน่ง	กรรมการอิสระ
วุฒิการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> • CISA ระดับ 3 (Certified Investment and Securities Analyst) • ปริญญาตรี เศรษฐศาสตรบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์ปริมาณวิเคราะห์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และ • ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> • กรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด • เหนรัญญิก สมาคมเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย • ที่ปรึกษาคณะอนุกรรมการด้านการธนาคารและสถาบันการเงิน วุฒิสภา • กรรมการผู้จัดการ สายวิชาการและบริหารความเสี่ยง บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด • กรรมการและกรรมการตรวจสอบ บริษัท โกลเบล็ก โฮลดิ้ง แมนเนจเม้นท์ จำกัด (มหาชน) • ผู้อำนวยการโครงการ สมาคมตราสารหนี้ไทย • ผู้จัดการ หลักสูตรวิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาวิชาการเงิน คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนผู้จัดการกองทรัสต์

นายสุชาติ เจียรานุสสติ หรือนายศิวัชร ชมสุวรรณ คนใดคนหนึ่งลงลายมือชื่อ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีบทบาทสำคัญในการให้ความเห็นชอบในวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ ทิศทางและกำหนดนโยบายของบริษัท เกี่ยวกับการดำเนินงานและแผนการประกอบธุรกิจ ทั้งระยะสั้นและระยะยาว ตลอดจนกำหนดนโยบายการเงิน การบริหาร ความเสี่ยง และภาพรวมองค์กร มีบทบาทสำคัญในการกำกับ ดูแล ตรวจสอบ และประเมินผลการดำเนินงานของบริษัท และพนักงานใน การปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปตามนโยบายและแผนการประกอบธุรกิจที่กำหนดไว้ ภายใต้ ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์และข้อบังคับของ บริษัท มติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ กฎหมาย รวมถึงกฎ และ/หรือระเบียบต่างๆ ที่ เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทยังมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินการและ การเปิดเผยข้อมูลของรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์และ หน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของบริษัท มีดังต่อไปนี้

- 1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ข้อบังคับของบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และ บริษัทใดๆที่บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถือหุ้น ตลอดจนมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทรัสต์ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethics)
- 2) บริหารจัดการกิจการของบริษัทและกองทรัสต์ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ รวมทั้งกำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนิน ธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ เช่น การลงทุนของ กองทรัสต์ ผลประกอบการของกองทรัสต์ ร่างงบประมาณประจำปีและแผนธุรกิจของกองทรัสต์ พิจารณาปัจจัยความเสี่ยง ที่อาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ ผลการดำเนินงานของฝ่ายต่างๆ และพิจารณารายการที่อาจก่อให้เกิด ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เป็นต้น
- 3) ดำเนินการติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานช่วยให้การดำเนินงานของ บริษัทเป็นไปตามสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและกฎระเบียบว่าด้วยการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- 4) ติดตามผลการดำเนินงานด้านต่างๆ ของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทเป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดและสามารถจัดการอุปสรรคปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้ อย่างทันเวลาและเหมาะสม

- 5) พิจารณา ติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้บริษัทมีระบบควบคุมภายใน รวมถึงระบบการทำงานที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- 6) พิจารณา ติดตาม และดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและแผนงานที่สำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ
- 7) พิจารณา ติดตาม ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารของบริษัท ซึ่งรวมถึงการแต่งตั้งผู้บริหารระดับประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้อำนวยการฝ่าย รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มความสามารถ และเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
- 8) พิจารณา ติดตาม ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารของสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารของสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
- 9) คณะกรรมการอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่าง หนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการ หรือ ผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติ รายการที่ตนเองหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- 10) พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติเกี่ยวกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุนจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หรือการบริหารจัดการกองทรัสต์ของฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ และฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และกฎหมาย รวมทั้งประกาศต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

กรรมการอิสระ

กรรมการอิสระของบริษัทต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าจำนวนหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัท โดยในการคัดเลือกคณะกรรมการอิสระของบริษัท ต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (นับรวมการถือหุ้นของบุคคลที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 ตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย)
- 2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 ปี

- 3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้องและบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตรกับผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหาร หรือผู้ที่มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบริษัทย่อย
 - 4) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้อิทธิพลอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่มีหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ หรือผู้บริหารของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
 - 5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน และไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
 - 6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปี จากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้บริการทางวิชาชีพเป็นนิติบุคคล ให้รวมถึงการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
 - 7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
 - 8) ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
 - 9) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในตนเองเดียวกันไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวง ฉ้อฉล หรือทุจริต
 - 10) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท
- ทั้งนี้ บริษัทได้มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระของบริษัทดังต่อไปนี้
- 1) พิจารณา ติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัทและกองทรัสต์ ให้มีความถูกต้องครบถ้วนเพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา

- 2) พิจารณา ติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายใน และระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- 3) พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์
- 4) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการอิสระที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเกี่ยวกับ

- รายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์
- จุดอ่อนและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และความคืบหน้าในการแก้ไข

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทและกรรมการอิสระจะมีบทบาทที่สำคัญในการติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัท ในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้องส่วนประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะมีหน้าที่ในการควบคุม ติดตาม บังคับบัญชาและดูแลการทำงานของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยบริษัทมีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหารดังนี้

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการติดตาม ควบคุม บังคับบัญชาและดูแลการดำเนินงานของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ดังนี้

- 1) รับผิดชอบ ดูแล บริหารการดำเนินงาน และ/หรือการบริหารงานประจำวัน รวมถึงการกำกับดูแลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามกฎระเบียบ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และมติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
- 2) กำหนดโครงสร้างองค์กร วิธีการบริหารงาน รวมถึงการคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้าง และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัทและกำหนดอัตราค่าจ้าง เงินเดือน ค่าตอบแทน โบนัส และสวัสดิการต่างๆ สำหรับพนักงาน
- 3) ดูแลและควบคุมการปฏิบัติงานด้านต่างๆ ของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- 4) เป็นตัวแทนบริษัทตลอดจนมีอำนาจมอบหมายในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
- 5) มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม ปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- 6) มีอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบใดๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

- 7) ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือการมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของบริษัทได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหารนั้น จะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์

9.1.4 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ TPRIME ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ ดังนี้

หน้าที่และความรับผิดชอบ

(1) หน้าที่โดยทั่วไป

- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์ สุจริต โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้องประกาศเกี่ยวกับกองทรัสต์ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม และต้องรับผิดชอบอย่างไม่มีข้อจำกัดความรับผิดในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ และ/หรือปฏิบัติหน้าที่ไม่ถูกต้องครบถ้วน
- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้
- มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
 - เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด
 - ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมไม่ว่าเพื่อตนเองหรือบุคคลใดๆ หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์

- ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับ โดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สังการ หรือ ให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
 - ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ
- (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยกับผู้รับประกันภัยที่ทรัสต์ยอมรับเพื่อประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาที่ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ภายในขอบเขตแห่งอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบที่พ.ร.บ. ทรสต์ ประกาศที่เกี่ยวข้องและสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดไว้ อนึ่ง วงเงินประกันภัยให้เป็นไปตามที่ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์เห็นร่วมกันว่าเพียงพอและเหมาะสม
- (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องดำเนินการให้เป็นไปตามสิทธิและหน้าที่ของกองทรัสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ภายใต้สัญญาต่างๆ ที่ทรัสต์ได้เข้าทำในนามของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (จ) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการซื้อ รับโอน การจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ และหุ้นในบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุน หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์หรือบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุน เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
 - ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (ช) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์และลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ตามเหตุและกระบวนการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

- (ข) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการ และให้ความร่วมมือเพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติแทนสำเร็จลุล่วงไป และปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ภายหลังการลาออกหรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (ฅ) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
 - ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- (ญ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 3 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสต์ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อมูลตามที่มาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์กำหนดให้ต้องมีการเปิดเผยหรือการรายงาน การจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในพ.ร.บ. หลักทรัพย์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่กำหนดในพ.ร.บ. หลักทรัพย์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (ฎ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสาร หรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการหรืองดเว้นการดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งหรือร้องขอ
- (ฏ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องหลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์ และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์รับค่านายหน้า หรือผลประโยชน์ตอบแทนที่ได้จากการให้บริการ (Soft Commission) หรือผลประโยชน์อื่นใดจากเจ้าของหรือผู้มีสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดิม หรือ ผู้ให้ความสนับสนุน (Sponsor) ผู้ขายหลักทรัพย์ผู้ให้บริการ หรือบริษัทนายหน้าเป็นรายได้หรือประโยชน์ของตนเอง

อนึ่ง “ผลประโยชน์” ที่กล่าวถึงข้างต้น อาจอยู่ในรูปตัวเงิน ของขวัญ ของกำนัล (เช่น ตัวเครื่องบินและที่พัก ซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานในหน้าที่) ทรัพย์สินหรือของมีค่า (เช่น รถยนต์ ทองคำ เครื่องเพชร เป็นต้น) หลักทรัพย์ เช่น หุ้น การลดหนี้ หรือจ่ายชำระหนี้ให้แทน การให้ส่วนลด การสนับสนุนหรือการให้ความช่วยเหลือทางธุรกิจ เป็นต้น

- (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์หรือบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อผู้ลงทุนและทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น
- (ข) ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ผู้ค้าประกันหรือได้รับการค้าประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหาร เป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้แก่กัน เป็นต้น
- (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยจำนวนเงินกู้ยืมในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์
- (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และสอบทานมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (ด) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดให้มี หรือจัดทำแผนการดำเนินงาน รวมถึงแผนการตลาดในการลงทุนและการหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ในแต่ละปี และนำเสนอให้ทรัสต์พิจารณาและให้ความเห็น
- (ต) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่แจ้งให้ทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรหากมีการเปลี่ยนแปลงรายการใดในคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยแนบคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในฉบับแก้ไขส่งให้ทรัสต์ โดยต้องแจ้งก่อนคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในฉบับแก้ไขจะมีผลใช้บังคับ
- (ถ) ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการออกหุ้นกู้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการใดๆ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขภายหลังการอนุญาต ตามประกาศคณะกรรมการก.ล.ต. เกี่ยวกับการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์
- (ท) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากทรัสต์เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีหนังสือชี้แจงกรณีข้างต้นไปยังทรัสต์โดยเร็วและต้องไม่เกิน 3 วันทำการนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ โดยในหนังสือชี้แจงของผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องระบุสาเหตุและคำชี้แจงของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับกรณิดังกล่าว และหากปรากฏว่าการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในกรณีข้างต้นเป็นเรื่องที่อาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์และ/หรือผู้ถือหุ้นรายย่อย ทรัสต์อาจแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ระบุแนวทางการแก้ไขเยียวยาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อกองทรัสต์และแก่ผู้ถือหุ้นรายย่อยและระยะเวลาในการแก้ไขเรื่องดังกล่าวไว้ในหนังสือชี้แจงของผู้จัดการกองทรัสต์ข้างต้นได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการอย่างเต็มที่เพื่อชี้แจงรายละเอียดและ

จัดส่งข้อมูลให้แก่ทรัสต์ตามที่ร้องขอภายในระยะเวลาอันสมควรตามที่ทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวอย่างเต็มที่โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

(2) หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

- (ก) เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และ ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ และสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน
- (ข) การจัดให้มีระบบงานที่กล่าวมาข้างต้นทั้งหมดนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็นเพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น
- (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อสัญญาและเงื่อนไขของสัญญาที่กองทรัสต์หรือบริษัทที่กองทรัสต์ลงทุนเข้าทำ เช่น สัญญากู้เงิน สัญญาเช่าพื้นที่ที่มีอายุรวมมากกว่า 7 ปี สัญญาเช่าพื้นที่ที่มีอายุการเช่ารวมถึงระยะเวลาการเช่าตามคำมั่นที่จะให้เช่าและ/หรือสิทธิที่จะให้ต่ออายุการเช่ารวมมากกว่า 9 ปี หรือสัญญาเช่าพื้นที่ที่ได้จดทะเบียนกับสำนักงานที่ดิน เป็นต้น เพื่อมิให้กองทรัสต์กระทำผิดสัญญาใดๆ ที่กองทรัสต์เข้าทำไว้
- (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสาร หลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนตามข้อกำหนดนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยให้ยึดถือและปฏิบัติตามเป็นมาตรฐานขั้นต่ำในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่างๆ ให้นับใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น

- กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา และการดำเนินกิจการต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ ทั้งนี้ ภายในขอบเขตหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขเท่าที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้
- ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใด ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด
- บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
- พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
- จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมตลอดเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ครอบคลุมอาคารสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงโครงสร้างอาคาร ระบบน้ำ ระบบไฟฟ้า เครื่องจักรและอุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงาน อุปกรณ์ตกแต่งภายใน เพอร์นิเจอร์ เป็นต้น) คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม ซึ่งอย่างน้อยต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแทน (Full Replacement Cost) ก่อนหักค่าเสื่อมราคา โดยระบุให้ทรัสต์ในนามของกองทรัสต์เป็น ผู้รับผลประโยชน์ (ยกเว้นในกรณีที่สัญญาเช่าที่กองทรัสต์เข้าทำเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ได้กำหนดเงื่อนไขไว้เป็นอย่างอื่น หรือในกรณีที่กองทรัสต์หรือบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีการกู้ยืมเงินโดยมีเงื่อนไขให้ระบุให้ทรัสต์ในนามของกองทรัสต์และผู้ให้กู้ (ถ้ามี) เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันร่วม) ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากทรัพย์สินหลักหรือจากการดำเนินการในทรัพย์สินหลักในวงเงินที่ทรัสต์ เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสม
- จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่า และผู้ใช้บริการ (Tenant Mix)
- ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ใช้บริการปฏิบัติตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
- ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎหมายและ/หรือกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน ตลอดจนดูแลและดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนนั้น ไม่ถูกนำไปใช้ในการประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตลอดจนไม่ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้

เช่าในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว

- จัดการและบริหารพื้นที่สำหรับให้บริการและพื้นที่ให้เช่า เช่น ควบคุมดูแลให้มีการให้บริการพื้นที่ในอัตราเช่าที่สูงและเหมาะสมตามสภาวะตลาด และดูแลการปล่อยเช่าให้มีการต่อสัญญาเช่าอย่างต่อเนื่อง หรือมีอัตราพื้นที่ว่างต่ำ เปรียบเทียบกับผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า ทบทวนอัตราค่าเช่า บอกเลิกหรือต่ออายุสัญญาเช่าสำหรับการเช่าระยะยาว เป็นต้น ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาผู้ยืมที่กองทรัสต์เป็นคู่สัญญา (ถ้ามี) และไม่เป็นการ ตัดสิทธิทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์หากปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเช่าทำสัญญาเช่าดังกล่าวโดยไม่เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาผู้ยืมที่กองทรัสต์เป็นคู่สัญญา
- ประเมินผลการปล่อยเช่าและการให้บริการในอดีต เพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและการให้บริการ และจัดทำสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการให้เหมาะสม และประเมินผลความถูกต้อง การติดตามเรียกเก็บรายได้ ค่าเช่า ค่าใช้จ่าย เพื่อบันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญ หรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
- จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
- กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน

(ด) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์และ/หรือบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนมีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิในการใช้อสังหาริมทรัพย์โดยถูกต้องรวมทั้งสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญามีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมาย และมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว

(ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์และบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียงหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ งบการเงินและเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์และบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุน และการปฏิบัติตามกฎหมายและ/หรือกฎระเบียบต่างๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วน และสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 10 ปี นับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว

(ซ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำและเผยแพร่ทางการเงิน รายงานประจำปี และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ให้ถูกต้อง ครบถ้วนและเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกรรมการ และผู้บริหาร ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับ กองทรัสต์ ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดย ต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่า ข้อมูลที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขาย หน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุม ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศสิ่งตีพิมพ์ หรือเอกสาร เผยแพร่อื่นใดได้รับการตรวจสอบว่า มีความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นปัจจุบัน ไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งให้ทราบ หรือไม่ขาดข้อความอันอาจทำให้เข้าใจผิดเกี่ยวกับการดำเนินงานหรือฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ไม่มีข้อความที่ อาจทำให้สับสนผิดเกี่ยวกับการดำเนินงานหรือฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการ ตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย ประกาศ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว

(ฌ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอ ก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียง ในการอนุมัติเรื่องต่างๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อบังคับตลาด หลักทรัพย์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(ญ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติตามกฎหมายหรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงาน ของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์

(ฎ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์กล่าวคือ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว โดยจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบ ระยะเวลาบัญชีที่มี การจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมีขาดทุน สะสมอยู่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

(ฏ) ในกรณีที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือบริษัทที่ทรัสต์ เข้าลงทุนได้ การเบิกจ่ายดังกล่าวกระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวันและ บัญชีเงินสดย่อย (Petty Cash) ภายใต้วงเงินที่ได้รับการอนุมัติจากทรัสต์ในการเบิกค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์หรือ บริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุน โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายให้แก่ทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์ สามารถตรวจสอบรายการดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่ทรัสต์เห็นสมควร พร้อมทั้งจัดส่งใบแจ้งหนี้ (Invoice) ใบเสร็จรับเงิน (Receipt) และ/หรือหลักฐานแสดงรายละเอียดซึ่งเกี่ยวกับรายการค่าใช้จ่ายดังกล่าวมายังทรัสต์ โดยทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์หรือบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนจะตรวจพิจารณาและชำระเงินเข้าบัญชีเพื่อการ ดำเนินงานประจำวันภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ทรัสต์ได้รับเอกสารหลักฐานดังกล่าวครบถ้วน

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เก็บรักษาเอกสารหลักฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเอกสารประกอบยืนยันการจ่ายเงินสดย่อยต่างๆ และต้นฉบับใบเสร็จรับเงินค่าใช้จ่ายต่างๆ เป็นระยะเวลาอย่างน้อย 10 ปีนับแต่วันที่มีการทำเอกสารดังกล่าวให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ทรัสต์ตรวจสอบ

- (ฐ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการจัดทำและ/หรือจัดส่งและรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ให้แก่ทรัสต์ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อมูลเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) รายงาน ประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์
- (ฑ) ในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์สูญหาย ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องดำเนินการใดๆ เพื่อติดตามเอาคืนซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวให้กลับมาอยู่ในความครอบครองของกองทรัสต์ดั้งเดิม
- (ฒ) ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนตามประกาศ ทจ. 49/2555 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ควบคุมดูแลให้บริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุน มีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (ณ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดการให้บริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนแต่งตั้งให้บุคคลที่ทรัสต์มอบหมายเป็นผู้มีอำนาจลงนามแต่ผู้เดียวในการทำธุรกรรมใดๆ กับธนาคารที่บริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนมีบัญชีอยู่ทุกบัญชีหรือกับสถาบันการเงินใดๆ ที่บริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนเข้าทำสัญญาทางการเงินประการอื่นๆ ทั้งนี้ ทรัสต์อาจมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งบุคคลที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดเป็นผู้มีอำนาจลงนามในการทำธุรกรรมกับธนาคารเกี่ยวกับบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวันและบัญชีเงินสดย่อย (Petty Cash) สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ตามจำนวนที่ทรัสต์กำหนด
- (ด) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ตรวจตราและดำเนินการใดๆ ตามสมควรเพื่อให้สัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ เป็นไปตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้และสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ตามที่ประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องที่จะได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง
- (ต) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดเตรียมแผนเรื่องการกู้ยืมเงินให้แก่กองทรัสต์รวมถึงบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนทุกบริษัทดังต่อไปนี้
 - จัดเตรียมแผนเรื่องการกู้ยืมเงินระยะยาวเพื่อใช้ในการชำระหนี้เงินกู้เดิม (Refinancing) ก่อนที่หนี้เงินกู้ตามสัญญาเงินกู้ระยะยาวที่ยังมีผลใช้บังคับอยู่จะถึงกำหนดชำระอย่างน้อย 1 ปี

- จัดเตรียมแผนเรื่องการบริหารทุนหมุนเวียนระยะสั้นเพื่อใช้ในการดำเนินการในกิจการ (Working Capital) ในตลาดเงิน เพื่อเปรียบเทียบกับเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้วงเงินหมุนเวียนระยะสั้นเพื่อใช้ในการดำเนินการในกิจการ (Working Capital) ที่ยังมีผลใช้บังคับอยู่

โดยการกู้ยืมเงินนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีการนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไปโดยไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

- (ก) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตน นอกเหนือจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น การมอบหมายให้บุคคลอื่นบริหารทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง ตลอดจนการกำกับและตรวจสอบการดำเนินการของผู้รับดำเนินการ ทั้งนี้ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555 รวมถึงประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

ฝ่ายงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานในผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทได้รับการจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ เป็นธุรกิจหลัก ทั้งนี้ บริษัทได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 3 ฝ่ายหลัก เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของบริษัทเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์และกฎหมาย รวมถึงกฎ และ/หรือ ระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ฝ่ายงานต่างๆ ของบริษัท และขอบเขตของงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายสามารถสรุปได้ดังนี้

(1) ฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง

ทำหน้าที่ในการกำหนดนโยบาย กำกับดูแลบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์และการลงทุนของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ประกาศและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยทำหน้าที่ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการจัดโครงสร้างองค์กรที่สอดคล้องและเป็นไปตามประกาศและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องและมีแนวทางการดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น นอกจากนี้ ยังทำหน้าที่กำกับดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติ เช่น ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยงต้องจบการศึกษาเกี่ยวกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ หรือการเงินสำหรับอสังหาริมทรัพย์ หรือด้านอื่นที่เกี่ยวข้อง และบุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ที่เข้าปฏิบัติหน้าที่จะต้องมีจำนวนครบถ้วนและ ต้องมีประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ หรือธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น การบริหารจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่าย

กำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยงมีหน้าที่ในการประเมินผลการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของบุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ดังกล่าว รวมถึงหน้าที่ในการตรวจสอบบุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ให้เป็นผู้มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติเพื่อเข้าปฏิบัติหน้าที่ทดแทนกรณีที่มีการลาออกหรือมีเหตุใดๆ ที่ทำให้บุคลากรนั้นไม่สามารถดำเนินงานได้ รวมถึงการเตรียมความพร้อมและการดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจได้ว่ากองทรัสต์จะมีบุคลากรครบจำนวนตามที่กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด

นอกจากนี้ ฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยงยังทำหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามระบบงานทั้ง 10 ระบบ ที่ปรากฏอยู่ในคู่มือระบบการทำงาน และระบบควบคุมภายใน และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อทำให้มั่นใจว่ากองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องทราบถึงกฎหมายและกฎระเบียบที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง

(2) ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ

ทำหน้าที่ในการกำหนดนโยบายและดำเนินงานตามแผนงานและกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ รวมถึงการดูแลบริหารกองทรัสต์โดยจะทำหน้าที่วางแผนคัดเลือกและพิจารณาวางแผนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น (ถ้ามี) จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบหรือสอบถามข้อมูลสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน ดำเนินการคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์วางแผนและกำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ กำหนด วางแผนการตลาดและส่งเสริมการขาย การประชาสัมพันธ์และกลยุทธ์การแข่งขันเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สามารถสร้างผลตอบแทนได้ตามเป้าหมายที่กำหนด และจัดการบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์ จัดทำประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ดูแลเกี่ยวกับนโยบายและการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ (ถ้ามี) รวมทั้งจัดให้มีการอบรมและพัฒนาองค์ความรู้ของบุคลากรเพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

(3) ฝ่ายควบคุมดูแลทรัพย์สินและนักลงทุนสัมพันธ์

ทำหน้าที่ในการเปิดเผยข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกับการจัดการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การจัดทำรายงานประจำปี และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ รวมถึงการติดต่อและดูแลผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมถึงทำหน้าที่ดูแลจัดหาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญเพิ่มเติม

นอกจากนี้ ยังทำหน้าที่ควบคุม ติดตาม ประสานงานและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้จัดทำและดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (งานที่มีการ Outsource) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงงานทำความสะอาด งานด้านการรักษาความปลอดภัยงานด้านการจัดหาผู้เช่า งานด้านระบบลิฟท์และบันไดเลื่อน งานด้านการควบคุมสัตว์รบกวน งานด้านการ

รักษาสุขอนามัย (Hygiene Service) งานด้านการซ่อมแซมและบำรุงรักษา งานด้านการจัดการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ และคอมพิวเตอร์ การบริหารงานทั่วไป การจัดซื้อ การจัดเตรียมเอกสาร ซึ่งรวมถึงการดูแลผู้เช่าและผู้ให้บริการ การรักษาความสะอาดและความปลอดภัยของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ดูแลการจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ให้มีความครบถ้วน และถูกต้อง

ทั้งนี้ ในกรณีทำงานใดๆ ซึ่งโดยสภาพหรือตามหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดให้เป็นงานที่จะต้องดำเนินการโดยผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลใดๆ ที่เกี่ยวข้องอันเป็นการเฉพาะตัวแล้ว งานในลักษณะเช่นนี้ไม่สามารถดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) ได้ เช่น งานด้านนายทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์และการจ่ายผลประโยชน์ การทำหน้าที่ควบคุมดูแล และตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ การดูแลการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ การดูแลการจัดการค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพ ฯลฯ

รายละเอียดของบุคลากรในฝ่ายงาน ดังนี้

ฝ่ายงาน	จำนวนบุคลากร	ผู้รับผิดชอบ	คุณสมบัติและประสบการณ์
ฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง	1	นางสาวอัจฉิมา จงรุ่งสำราญ	<ul style="list-style-type: none"> • ผู้อำนวยการ ฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด • ผู้ช่วยผู้บริหารงาน ฝ่ายกฎหมายเพื่อการลงทุน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด • ผู้ช่วยผู้จัดการ ฝ่ายกฎหมาย บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ	3	นายสันติภาพ อภินันทพงษ์	<ul style="list-style-type: none"> • ผู้อำนวยการ ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด • ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และพัฒนาธุรกิจ บริษัท ดาโอ รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

ฝ่ายงาน	จำนวนบุคลากร	ผู้รับผิดชอบ	คุณสมบัติและประสบการณ์
ฝ่ายควบคุมดูแลทรัพย์สินและนักลงทุนสัมพันธ์	2	นายเกรียงไกร ตระการวิทย์รักษ์	<ul style="list-style-type: none"> • ผู้อำนวยการ ฝ่ายควบคุมดูแลทรัพย์สินและนักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด • ผู้ช่วยผู้บริหารงาน ฝ่ายจัดการธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกลีกรไทย จำกัด • ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด
		นางสาวนิภาวรรณ สีดำ	<ul style="list-style-type: none"> • ผู้อำนวยการ ฝ่ายควบคุมดูแลทรัพย์สินและนักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด • ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายปฏิบัติการกองทุนและธุรกิจใหม่ บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) • ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายปฏิบัติการกองทุน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด

ระบบงานของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

เพื่อให้บริษัทสามารถปฏิบัติงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเพื่อให้บริษัทมีคุณสมบัติเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. บริษัทจึงได้จัดให้มีระบบงานตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องซึ่งประกอบด้วย

- 1) ระบบการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์
- 2) ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์
- 3) ระบบจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง

- 4) ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ (ถ้ามี)
- 5) ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์
- 6) ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์
- 7) ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
- 8) ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน
- 9) ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
- 10) ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

โดยในแต่ละระบบจะมีระบบงานย่อยดังมีรายละเอียดดังตารางดังต่อไปนี้

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
ระบบการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ระบบและขั้นตอนการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ ระบบการจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ ระบบการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ การให้ความร่วมมือแก่ทรัสต์
ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> ระบบการติดตาม วิเคราะห์ และประเมินความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์
ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง	<ul style="list-style-type: none"> การเปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ การติดตามประเด็นเกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจ การติดตามประเด็นเกี่ยวกับความเป็นอิสระในการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ การเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบริษัท/บุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ (ถ้ามี)	<ul style="list-style-type: none"> ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระบบและขั้นตอนการคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ระบบและขั้นตอนการพิจารณา คัดเลือกและว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ระบบและขั้นตอนการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์
ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> ระบบและขั้นตอนการติดตาม ควบคุม ประเมินผล และกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ระบบและขั้นตอนการติดตาม ควบคุม ประเมินผล และกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบุคลากรของบริษัท (กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์) ระบบและขั้นตอนการติดตาม ควบคุม ประเมินผล และกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ตามฝ่ายงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ระบบการกำกับดูแลบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ระบบควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> ระบบการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ตามสัญญาต่างๆ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง <ul style="list-style-type: none"> ข้อมูลของบริษัท (บริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด) ข้อมูลของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ กระบวนการจัดเตรียมและเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญของบริษัท และกองทรัสต์
ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)	<ul style="list-style-type: none"> ระบบการควบคุมและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้ดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (Outsourcing) ระบบและขั้นตอนการสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (Appraisal Report) ระบบการจัดทำบัญชีและงบการเงิน ระบบการจัดทำมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ระบบการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน	<ul style="list-style-type: none"> ระบบระบบควบคุมภายในและการดำเนินงาน <ul style="list-style-type: none"> ระบบการจัดทำงบประมาณรายรับรายจ่ายของกองทรัสต์ ระบบการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษหรือรายจ่ายนอกงบประมาณ ระบบการจัดซื้อจัดจ้าง

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
	<ul style="list-style-type: none"> - ระบบการจัดเก็บข้อมูล เอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์ - ระบบการควบคุมการปฏิบัติการเงินสด - ระบบการติดตามการจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าบริการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - ระบบการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ • ระบบการควบคุมดูแลทรัพย์สิน <ul style="list-style-type: none"> - ระบบการควบคุมดูแลทรัพย์สินของบริษัท - ระบบการควบคุมดูแลทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และบริษัทย่อยที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน	<ul style="list-style-type: none"> • ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุน • ระบบการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน <ul style="list-style-type: none"> - กรณีข้อร้องเรียนที่ไม่มีนัยสำคัญหรือไม่อาจกลายเป็นข้อพิพาทที่ร้ายแรง - กรณีข้อร้องเรียนที่มีนัยสำคัญหรือไม่อาจกลายเป็นข้อพิพาทที่ร้ายแรง
ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย	<ul style="list-style-type: none"> • ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย <ul style="list-style-type: none"> - กรณีข้อร้องเรียนที่ไม่มีนัยสำคัญหรือไม่อาจกลายเป็นข้อพิพาทที่ร้ายแรง - กรณีข้อร้องเรียนที่มีนัยสำคัญหรือไม่อาจกลายเป็นข้อพิพาทที่ร้ายแรง

9.1.5 การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

- 1) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์สามารถทำได้เฉพาะในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้เท่านั้นเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์
 - ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่โดยทรัสต์ เนื่องจากปรากฏเหตุใดเหตุหนึ่งตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
 - สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการให้ความเห็นชอบของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่าระยะเวลาการให้ความเห็นชอบที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
 - ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์
 - ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการควบรวมกิจการ หรือโอนกิจการไปยังบุคคลภายนอกโดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

- 2) ในการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ทรัสต์ต้องขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วัน นับแต่วันที่ปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบ ภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ด้วยวิธีการดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เอง โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร
- 3) ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมมีหน้าที่ดำเนินการตามที่จำเป็นจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์ เพื่อให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่กรณีสามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ภายใต้เงื่อนไขเดียวกันกับเงื่อนไขที่กำหนดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้อง ครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมต้องปฏิบัติหน้าที่ภายหลังจากการลาออกตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ด้วย

9.1.6 ในกรณีที่ท่านทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์อื่น ให้ระบุว่ามียกกองทรัสต์ และแต่ละกองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใด

ไม่มี

9.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

9.2.1 ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละโครงการ

(1) โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์

ชื่อ	บริษัท ไจนส์ แลง ลาซาลส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่	88 อาคารเดอะปาร์ค ชั้น 10 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
หมายเลขโทรศัพท์	02-624-6400
โทรสาร	02-679-6519
เว็บไซต์	http://www.jll.co.th

(2) โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์

ชื่อ	บริษัท นันทวัน แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่	ชั้น 10 อาคารโอ-เนส ทาวเวอร์ เลขที่ 6 ซอยสุขุมวิท 6

	แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
หมายเลขโทรศัพท์	02-651-8170-3
โทรสาร	02-651-8124
เว็บไซต์	https://www.nmc.co.th

9.2.2 โครงสร้างผู้ถือหุ้น

- (1) บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน (%)
1	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด	199,995	99.9975%
2	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ แอ็ดไวซอรี่ จำกัด	1	0.0005%
3	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ เอเชีย โฮลดิ้ง จำกัด	1	0.0005%
4	นายกฤษฎ ปิรมหัยวุฒิ	1	0.0005%
5	นางสุรัชฎา ประภาพัฒน์	2	0.0010%
	รวม	200,000	100.00%

- (2) บริษัท นันทวัน แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน (%)
1.	บริษัท นันทวัน จำกัด	15,800	79%
2.	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	1,400	7%
3.	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	1,400	7%
4.	ทุนลดาวัลย์ จำกัด	600	3%
5.	อื่นๆ	800	4%
	รวม	20,000	100%

9.2.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ต้องรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

- การจัดการดูแลสิ่งหาริมทรัพย์:** ดูแล และบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินใดๆ ตามที่จำเป็นให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อประโยชน์ในการบริการ อำนวยความสะดวกให้กับทรัสต์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ตามที่เกี่ยวข้องจำเป็นและเหมาะสม ประสานงานรวมถึงเจรจากับผู้เช่าในการเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการ หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวกับโครงการ จัดส่งรายได้ นำส่งค่าใช้จ่าย และชำระเงินใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่าง ๆ ติดตาม ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนและที่ดินอันเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระภาษีหัก ณ ที่จ่ายอันเนื่องจากการบริหารจัดการโครงการ และ/หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และ/หรือการบริหารจัดการโครงการต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการ และ/หรือประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ และให้ความช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ในการจัดการให้ผู้เช่าของทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้รับบริการสาธารณูปโภคต่างๆ ในโครงการฯ ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามโครงการจัดการกองทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น
- การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน:** จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใด ๆ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางการบัญชี ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายสามารถตรวจสอบได้ ดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ใดๆ ที่ได้รับการร้องขอให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น รวมถึงจัดทำบัญชีและรายงานต่างๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อจัดส่งบัญชี รายงาน และเอกสารที่เกี่ยวข้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ภายในระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามหลักการบัญชีที่เป็นที่รับรองโดยทั่วไป และจะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชี และการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปี ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ผู้จัดการกองทรัสต์เข้าตรวจสอบ รวมถึงอำนวยความสะดวกในการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) โดยผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ร้องขอ
- การทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์:** จัดทำสัญญาเช่าพื้นที่หรือสัญญาบริการสาธารณูปโภค และสัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับโครงการที่มีระยะเวลาสอดคล้องกับสัญญาการเช่าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือมีระยะเวลาเป็นไปตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้ผู้เช่าปฏิบัติตามหน้าที่ เงื่อนไข และ/หรือข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและบริการสาธารณูปโภค สัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับโครงการ ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์และอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลง แก้ไขและ/หรือเลิกสัญญาข้างต้น จัดหา อำนวยความสะดวก รวมทั้งประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ผู้เช่ามีความประสงค์ในการเพิ่มหรือลดพื้นที่ที่เช่าผลประโยชน์

9.3 ทรรศน์

9.3.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด
ที่อยู่	400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400
หมายเลขโทรศัพท์	0-2673-3999
เว็บไซต์	www.kasikornasset.com

9.3.2 โครงสร้างการถือหุ้น

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน (%)
1	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	27,154,272	99.99%
2	นายประทาน อัจฉรวรรณ	1	0.00%
3	นางสาวศรัญญา ศิริวันสาธิต	1	0.00%
	รวม	27,154,274	100.00%

9.3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทราสต์

ทราสต์มีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ และเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

อนึ่ง การปฏิบัติหน้าที่ของทราสต์ ให้ทราสต์ตั้งแต่วันการกระทำการอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทราสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทราสต์ หรือทราสต์แสดงให้เห็นได้ว่าจัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบก่อนเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามประกาศและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และสำนักงาน ก.ล.ต. โดยหน้าที่ของทราสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ได้แก่

- 1) บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
- 2) แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกกว่าเป็นการกระทำในฐานะทราสต์

- 3) จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่นๆ ของทรัสต์ ในกรณีทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วน และเป็นปัจจุบัน รวมทั้งแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ ทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่ และทรัพย์สินของกองทรัสต์อื่นที่ทรัสต์จัดการ (ถ้ามี) ด้วย
- 4) ทำหน้าที่ต่อไปเพื่อรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเมื่อกองทรัสต์สิ้นสุดลง โดยต้องชำระสะสางหนี้สินและค่าใช้จ่ายเมื่อกองทรัสต์สิ้นสุดลงตามลำดับที่กำหนดในพระราชบัญญัติทรัสต์
- 5) จัดให้มีระบบงานอย่างเหมาะสมตามพระราชบัญญัติทรัสต์ และตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต.และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 6) ดูแลให้สัญญาก่อตั้งกองทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องและดำเนินการตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา
- 7) ติดตาม ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 8) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. รวมตลอดจนดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยา ความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือละเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 9) เข้าร่วมประชุมในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากต้องมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทรัสต์จะต้องตอบข้อซักถาม และให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมทั้งชักจูงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 10) แก้ไขความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทรัสต์กับกองทรัสต์ให้สิ้นไป
- 11) จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์ หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ดำเนินการแทนได้
- 12) จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 13) ออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในเวลาอันสมควรกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ขอให้ทรัสต์ออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่ หรือ ใบหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน ชำรุดเสียหาย
- 14) รับรองรายงานมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ในการเปิดเผยรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสี่สิบห้า (45) วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส

- 15) จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
- 16) จัดทำรายงานเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมกับรายงานประจำปีของกองทรัสต์ โดยทรัสต์จะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ว่าเป็นอย่างไรสอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมาย ประกาศ และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ได้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

9.4 คณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี)

ไม่มี

9.5 อื่น ๆ

9.5.1 ผู้สอบบัญชี

ชื่อ	บริษัท ไพร์วอเดอร์เฮาส์เคอเปอร์ส เอบีเอส จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 179/74-80 อาคารบางกอกซิตี้ ทาวเวอร์ ชั้น 15 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
หมายเลขโทรศัพท์	0-2844-1000

9.5.2 นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ชื่อ	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่	ชั้น 1 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 93 ถนนรัชดาภิเษก ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
หมายเลขโทรศัพท์	0-2009-9999

9.5.3 นายทะเบียนหุ้นกู้

ชื่อ	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	เลขที่ 122 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120
หมายเลขโทรศัพท์	0-2296-2000

9.5.4 ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อ	บริษัท ซี.ไอ.ที.แอฟเพรเชียล จำกัด
ที่อยู่	2556 อาคาร 66 ทาวเวอร์ ชั้นที่ 22 ห้องเลขที่ 2206-2207 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนาเหนือ เขต บางนา กรุงเทพมหานคร 10260
หมายเลขโทรศัพท์	0-2656-7000

9.5.5 ที่ปรึกษากฎหมาย

ชื่อ	บริษัท ชินเดช แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด
ที่อยู่	140/8 อาคาร ไอเอฟ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 9 ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
หมายเลขโทรศัพท์	0-2231-6083

10. การกำกับดูแลกองทรัสต์

10.1 นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกองทรัสต์

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญในการกำกับดูแลกิจการ เพื่อให้การบริหารกองทรัสต์เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนเพื่อรักษาผลประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเท่าเทียมกันทุกราย บริษัทจึงจัดให้มีระบบงานตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง คู่มือการปฏิบัติงาน และระบบควบคุมภายใน เพื่อกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ ความรับผิดชอบ และแนวทางการดำเนินงานของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมทั้ง กรรมการ ผู้บริหาร และบุคลากรของบริษัท ให้เป็นไปอย่างถูกต้อง มีประสิทธิภาพ และเป็นไปตามหลักธรรมาภิบาล รวมทั้งให้เป็นไปตามประกาศ กฎหมาย และกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยงจะทำหน้าที่ในการกำหนดนโยบายและกำกับดูแลบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์และการลงทุนของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยทำหน้าที่ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และยังคงทำหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามระบบงาน คู่มือการปฏิบัติงาน ระบบควบคุมภายใน และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มั่นใจว่ากองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องทราบถึงกฎหมายและกฎระเบียบที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง และปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถของผู้ประกอบวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความซื่อสัตย์สุจริตเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์

10.2 คณะกรรมการชุดย่อย

โปรดดูรายละเอียดในข้อ 9.1.3. โครงสร้างการจัดการ

10.3 การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

10.3.1 ข้อกำหนดในการประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทกำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัททุกไตรมาส โดยมีการประชุมอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง องค์กรประชุมจะต้องประกอบด้วยกรรมการเข้าประชุมด้วยตนเองเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมติทั้งปวงของคณะกรรมการจะต้องได้รับความเห็นด้วยเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุมและในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมคณะกรรมการนั้น กรรมการที่มีส่วนได้เสียไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนและจะต้องออกจากการประชุมในระหว่างการพิจารณาวาระนั้นๆ ด้วยเช่นกัน

นอกจากนี้ ในกรณีที่ปรากฏว่าคะแนนเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการเท่ากัน ให้ผู้ที่เป็นประธานในที่ประชุมมีคะแนนอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ประธานในที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็นอย่างเปิดเผย ก่อนการลงคะแนน และสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุม โดยบริษัท จะจัดทำบันทึกรายงานการประชุมคณะกรรมการเป็นลายลักษณ์อักษร โดยจัดเก็บต้นฉบับร่วมกับเอกสารประกอบการประชุม และจัดเก็บสำเนาในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ เพื่อความสะดวกสำหรับกรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องในการตรวจสอบ โดยทั่วไปจะมีวาระในการประชุมดังนี้

1) เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่อรับทราบ

- ผลประกอบการของบริษัท และของกองทรัสต์
- ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดยบริษัท ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น รวมถึงแนวทางในการดำเนินการแก้ไขด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- แนวทางในการบรรเทาความเสี่ยง หรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
- ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆ ในบริษัท อันได้แก่ ฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ และฝ่ายควบคุมดูแลทรัพย์สินและนักลงทุนสัมพันธ์รวมถึงปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงานและแนวทางในการแก้ไข
- จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัท ในการทำหน้าที่ในฐานะ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไข

2) เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่ออนุมัติ

- กำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ ปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์
- ร่างงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจประจำปี รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ประจำปีที่ได้จัดทำขึ้นโดยบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- แนวทางในการดำเนินการรับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการ
- รายการระหว่างกันและรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์
- เรื่องอื่นใดที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
- เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทเองและกองทรัสต์

10.3.2 การทำธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

ลำดับ	การประชุมครั้งที่	วาระที่พิจารณาธุรกรรมที่สำคัญ	มติที่ประชุม	เหตุผลในการพิจารณา
1	2/2567	พิจารณาอนุมัติทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง	อนุมัติตามที่เสนอ	การเข้าทำธุรกรรมการเช่ากับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์มีอัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่า/บริการพื้นที่มีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้ง และขนาดของพื้นที่
2	2/2567	พิจารณาอนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์และบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	อนุมัติตามที่เสนอ	เป็นผู้สอบบัญชีรายเดิมที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการสอบบัญชีกิจการและธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และมีค่าบริการที่สามารถเทียบเคียงได้กับรายอื่น
3	3/2567	พิจารณาอนุมัติทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง	อนุมัติตามที่เสนอ	บริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าทำสัญญาธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับเงินตราต่างประเทศหรือธุรกรรมอนุพันธ์ (สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย) หรือ ISDA Agreement ดังกล่าวข้างต้นนี้จะเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์และมิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์หรือกฎหมาย

ลำดับ	การประชุมครั้งที่	วาระที่พิจารณาธุรกรรมที่สำคัญ	มติที่ประชุม	เหตุผลในการพิจารณา
				หรือประกาศใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากสัญญาดังกล่าว มีข้อกำหนดและเงื่อนไขเป็นไปตามทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis)

10.4 กลไกการกำกับดูแลบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

กองทรัสต์มีการลงทุนทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง อุปกรณ์และระบบงานสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการกำกับดูแลและการบริหารจัดการบริษัทดังกล่าวเพื่อให้มั่นใจว่าการประกอบธุรกิจของบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ คู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

10.4.1 ข้อกำหนดการส่งบุคคลเข้าเป็นกรรมการของบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เสนอบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคคลในธุรกิจตลาดทุนและต้องเป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์แล้ว เสนอต่อทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อขอความเห็นชอบและแต่งตั้งให้บุคคลที่ผู้จัดการกองทรัสต์เสนอดังกล่าวเป็นกรรมการของบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เมื่อทรัสต์ได้ให้ความเห็นชอบแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้ทรัสต์แต่งตั้งกรรมการของบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ควบคุมดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้เป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง และผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่แจ้งให้ทรัสต์ทราบทันที หากมีการดำเนินการใด ๆ ที่ไม่เป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือมติที่ประชุม หรือหลักเกณฑ์ดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้ทรัสต์สามารถพิจารณาถอดถอนกรรมการและแต่งตั้งกรรมการใหม่ของบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้ทันที

10.4.2 การกำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งตามข้อ 10.4.1.

กองทรัสต์ได้กำหนดแนวทางการควบคุม บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดังกล่าวข้างต้นไว้ในข้อบังคับของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด โดยข้อบังคับนี้จะไม่สามารถแก้ไขได้ เว้นแต่จะได้รับมติผู้ถือหุ้นของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ซึ่งได้แก่กองทรัสต์ กระทำการแทนโดยทรัสต์ โดยกรรมการทุกรายของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด มีหน้าที่ต้องดำเนินการกิจการให้สอดคล้องและไม่ขัดแย้งกับนโยบายของกองทรัสต์ โดยกรรมการของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด จะต้องปฏิบัติหน้าที่ให้

เป็นไปตามข้อบังคับของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด รวมถึงปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามแนวทางการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนมีหน้าที่ดำเนินการใดๆ ให้เป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย

10.4.3 การกำหนดแนวทางการบริหารจัดการในกรณีที่เกิดข้อพิพาทระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท

เนื่องจากกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด และมีบุคคลธรรมดาสัญชาติไทยจำนวน 2 คน ซึ่งถูกกำหนดให้ต้องเป็นบุคคลธรรมดาที่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น โดยเมื่อคิดรวมกันแล้วมีสัดส่วนร้อยละ 0.01 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ดังนั้น กองทรัสต์ ซึ่งกระทำการแทนโดยทรัสต์จึงมีอำนาจในการคัดเลือกและควบคุมดูแลผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาสัญชาติไทยทั้ง 2 คน นั้น ได้โดยตรง สามารถสื่อสาร ให้ข้อมูล วิเคราะห์และหาแนวทางการบริหารจัดการที่เหมาะสมเพื่อป้องกันข้อพิพาทที่อาจเกิดขึ้นระหว่าง กองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่น

10.4.4 กลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การทำการรายการระหว่างบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือการทำการรายการสำคัญอื่นใดของบริษัท

ในกรณีที่จะมีการทำการรายการระหว่างบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือการทำการรายการสำคัญอื่นใดของบริษัท ลักษณะสาระของรายการและระบบในการขออนุมัติจะต้องได้รับมติจากที่ประชุม คณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์หรือมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ก่อนการเข้าทำการรายการดังกล่าวของบริษัทที่กองทรัสต์ เข้าลงทุนเป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด และให้พิจารณาการทำการรายการของบริษัทที่ กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้นทำนองเดียวกับการทำการรายการในลักษณะและขนาดเดียวกันกับที่กองทรัสต์ต้องได้รับมติของคณะกรรมการบริษัท ของผู้จัดการกองทรัสต์หรือมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด

10.4.5 กลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงในเรื่องสำคัญของบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

กองทรัสต์ได้ควบคุมโดยจำกัดความสามารถในการทำธุรกรรมในเรื่องสำคัญของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด โดยกำหนด หลักเกณฑ์ไว้ในข้อบังคับของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ให้การเข้าทำธุรกรรมในเรื่องสำคัญใด ๆ ไม่อยู่ในขอบเขตอำนาจของ กรรมการ ทั้งนี้ เพื่อไม่ให้กรรมการเข้าทำธุรกรรมในเรื่องสำคัญใด ๆ ในนามของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ที่อยู่นอกวัตถุประสงค์ ของกองทรัสต์ได้ โดยบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด จะเข้าทำธุรกรรมในเรื่องสำคัญใด ๆ ได้ก็ต่อเมื่อได้รับอนุมัติจากมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อบังคับของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด

10.4.6 ข้อตกลงระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นอื่นในการบริหารจัดการบริษัทย่อยและบริษัทร่วม (shareholders' agreement)

ไม่มี

10.5 การลงทุนทางอ้อมโดยผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่น

ไม่มี

10.6 การดูแลเรื่องการใช้อ้อมภายใน

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญในการป้องกันการใช้อ้อมภายในของบริษัท โดยมีนโยบายห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน ลูกจ้าง ตลอดจนองค์กรภายนอกที่เกี่ยวข้อง นำความลับและ/หรือข้อมูลภายในที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนไปเปิดเผยหรือแสวงหาประโยชน์แก่ตนเองหรือผู้อื่นไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมและไม่ว่าจะได้รับผลตอบแทนหรือไม่ก็ตาม รวมทั้งต้องไม่ทำการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยใช้ข้อมูลภายในนี้ ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดแนวทางการป้องกันการใช้อ้อมภายใน ดังนี้

- 1) ให้ความรู้แก่กรรมการและผู้บริหารของบริษัทเกี่ยวกับหน้าที่ในการรายงานการถือครองการรายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งหน่วยทรัสต์ของตนเอง คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ต่อสำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 และมาตรา 246 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) รวมทั้งการจัดทำรายงานการถือครองและการเปลี่ยนแปลงการถือหน่วยทรัสต์ของตนเอง คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กึ่งกันฉันสามีภรรยา บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ และนิติบุคคลที่ตนหรือคู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กึ่งกันฉันสามีภรรยา หรือบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะถือหุ้นรวมกันเกินร้อยละสามสิบ (30) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดต่อสำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตามประกาศที่ สจ. 54/2561 เรื่อง การจัดทำรายงานการถือและการเปลี่ยนแปลง การถือหน่วยทรัสต์ของกรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์
- 2) กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัท รวมทั้งคู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กึ่งกันฉันสามีภรรยา (แล้วแต่กรณี) และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะจัดทำรายงานและเปิดเผยรายงาน การถือครองหลักทรัพย์ และการเปลี่ยนแปลงการถือหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศที่ สจ. 54/2561 เรื่อง การจัดทำรายงานการถือและการเปลี่ยนแปลง การถือหน่วยทรัสต์ของกรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์
- 3) กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน ลูกจ้างของบริษัท ตลอดจนผู้เกี่ยวข้องอื่นที่มีโอกาสได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญ อาทิ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ต้องงดการซื้อขายหน่วยทรัสต์ โดยบริษัทจะจัดให้มีการติดตามตรวจสอบและจำกัดการทำธุรกรรมของบุคคลที่ได้รับทราบข้อมูลดังกล่าว ไม่ให้มีการเปิดเผยข้อมูลหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์จนกว่าจะได้มีการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์หรือข้อมูลดังกล่าวกลายเป็นข้อมูลที่ไม่ใช่ผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาของหน่วยทรัสต์แล้ว (แล้วแต่กรณี)

- 4) บริษัทกำหนดให้มีการแบ่งแยกหน่วยงานและบุคลากรในหน่วยงานที่มีโอกาสรับข้อมูลภายในที่มีความสำคัญออกจากหน่วยงานอื่นอย่างชัดเจน โดยมีการจำกัดสิทธิการเข้าถึงข้อมูลสารสนเทศต่าง ๆ ตลอดจนกำหนดให้บุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายในที่มีความสำคัญมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และระเบียบด้าน Chinese Wall อย่างเคร่งครัด
- 5) กำหนดให้การกระทำใด ๆ อันเป็นการฝ่าฝืนการใช้ข้อมูลภายในของบริษัทเป็นความผิดทางวินัยของบริษัท และจะพิจารณาโทษตามควรแก่กรณี ตั้งแต่การตัดเตือนด้วยวาจา การตัดเตือนเป็นหนังสือ การภาคทัณฑ์ ตลอดจนการเลิกจ้าง

10.7 การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทรัสต์

10.7.1 กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน

ในอนาคต หากกองทรัสต์จะมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และมีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 1) กองทรัสต์สามารถลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ตั้งอยู่ทั้งในประเทศไทยและในต่างประเทศ
- 2) เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
 - เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
 - เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.
- 3) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็น ลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- 4) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนนั้นต้องไม่มีข้อตกลงหรือ ข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

- 5) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า ร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่า จะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
- 6) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกิน 6 เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อย่างน้อย 2 ราย ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินที่ร่วมจัดทำคำขออนุญาต (ถ้ามี) พิจารณาว่ามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ และ
 - ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวรรคแรกต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

ทั้งนี้ ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนอยู่ต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่ปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้

 - เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น
 - เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล
 - เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (International Firm)
- 7) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 บาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน บริษัทต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- 8) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์หรือเช่าอาคารหรือ โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ หรือผู้มีสิทธิครอบครอง เช่น จัดให้มีบริษัทประกันเป็นผู้รับประกันความเสียหาย

ที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว การจัดให้มีการจ้างง เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญา จัดให้มีข้อตกลงกระทำการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญา และชดใช้ค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ จัดให้มีการรับประกันการปฏิบัติตามสัญญาโดยการวางหลักทรัพย์เพื่อเป็น หลักประกัน จัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิของทรัสต์สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของ กรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิครอบครองได้ เป็นต้น และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือ หน่วยทรัสต์ทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของการกองทรัสต์หาก เจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา

- 9) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนการลงทุนในทรัพย์สินตามข้อ 8.1.1 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้ไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี เว้นแต่รอบระยะเวลาบัญชีสุดท้าย ก่อนสิ้นอายุกองทรัสต์

นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังอาจทำการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อม โดยเป็นการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ผ่านการถือหุ้นในบริษัทอื่น รวมถึงทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อมดังกล่าว โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ ทั้งนี้ การลงทุนดังกล่าวจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

- สำหรับกรณีลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านการถือหุ้นในบริษัทอื่น กองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่า ร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวน สิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
- แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าว หรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น รวมถึงทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อมดังกล่าว ดำเนินการให้ เป็นไปในทำนองเดียวกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับกองทรัสต์ที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตรง เว้นแต่ใน กรณีของหลักเกณฑ์เกี่ยวกับอัตราส่วนการกู้ยืมเงินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของ กองทรัสต์
- กองทรัสต์อาจให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทดังกล่าวหรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น รวมถึงทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของ กองทรัสต์โดยทางอ้อมผ่านการถือตราสารหนี้ หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน โดยให้ถือว่าการให้ บริษัทดังกล่าวหรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น รวมถึงทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อมกู้ยืมเงิน เป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมด้วย

การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อม ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- เป็นการลงทุนผ่านบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ไม่ว่าบริษัทเดียวหรือหลายบริษัท โดยการถือหุ้นหรือตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัทดังกล่าว หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - i. เป็นบริษัทที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของ (wholly-owned subsidiary)
 - ii. ในกรณีที่ผู้ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในทรัพย์สินหลักดังกล่าวมิใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้ขออนุญาต ต้องเป็นบริษัทที่เข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (1) บริษัทที่มีกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
 - (2) บริษัทที่มีกองทรัสต์หรือบริษัทตาม (1) เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
 - (3) บริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอดๆ ไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น โดยเริ่มจากการถือหุ้นของพรรค 1 หรือ พรรค 2 ดังกล่าวข้างต้น

ทั้งนี้ การถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่ว่าในชั้นใด ต้องมีสิทธิออกเสียงไม่น้อยกว่าจำนวนที่กฎหมายของประเทศที่บริษัทนั้นจัดตั้งขึ้นได้กำหนดไว้สำหรับการผ่านมติที่มีนัยสำคัญโดยการถือหุ้นในชั้นสุดท้ายเมื่อคำนวณโดยวิธีตามสัดส่วน (pro rata basis) แล้ว ต้องมีจำนวนหุ้นที่กองทรัสต์ถือไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบเอ็ด (51) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทในชั้นสุดท้าย
 - iii. เป็นบริษัทที่กองทรัสต์ไม่สามารถถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวได้ถึงสัดส่วนตาม i. หรือ iii. เนื่องจากมีข้อจำกัดตามกฎหมายอื่น โดยกองทรัสต์หรือบริษัทตาม ก. หรือ ข. ต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าจำนวนชั้นสูงที่สามารถถือได้ตามกฎหมายดังกล่าว ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสี่สิบ (40) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น และแสดงได้ว่ากองทรัสต์มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้นด้วย
- ในกรณีเป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุน การลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมของกองทรัสต์ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย
 - i. กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในตราสารหนี้หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมกับบริษัทตามข้อ 8.1.1/1(1) ของสัญญาออกกองทรัสต์ บริษัทใด หากสัดส่วนการ

ลงทุนหรือการให้กู้ยืมเงินดังกล่าวเกินกว่าสัดส่วนที่กองทรัสต์และบริษัทอื่นตามข้อ 8.1.1/1(1) ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ถือหุ้นรวมกันในบริษัทนั้น ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ให้ลงทุนหรือเข้าทำสัญญาดังกล่าว
 - (2) ได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมติการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และข้อมูลดังต่อไปนี้
 - (2.1) เหตุผลและความจำเป็นในการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว
 - (2.2) ความสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ย
 - (2.3) เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น
- ii. กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทตามข้อ 8.1.1/1(1)(ก) 2. หรือ 3. ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมติการลงทุนดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และข้อมูลดังนี้
- (1) ความเสี่ยงจากการลงทุนโดยการถือหุ้นในสัดส่วนดังกล่าว
 - (2) รายละเอียดเกี่ยวกับเงื่อนไขที่สำคัญของการร่วมทุน การแบ่งกำไรและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท การมีผลบังคับใช้ของสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของกองทรัสต์ ข้อจำกัดในการจำหน่ายหุ้นของบริษัทที่กองทรัสต์ถือและความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายในเรื่องดังกล่าว
- iii. ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมตามข้อ 8.1.1/1(1) (ข) ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ต้องได้รับการเห็นชอบการลงทุนจากทรัสต์หรือที่ได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมติการลงทุนดังกล่าว โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- แสดงได้ว่ามีกลไกการกำกับดูแลที่จะทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวดำเนินการให้เป็นไปตามที่สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับกองทรัสต์ที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตรง โดยต้องมีกลไกการกำกับดูแลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - i. มีการส่งบุคคลเข้าเป็นกรรมการของบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้น และมีระเบียบปฏิบัติหรือข้อกำหนดที่ทำให้การส่งบุคคลดังกล่าวต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
 - ii. มีการกำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งตาม i. ให้อย่างชัดเจน ซึ่งรวมถึง

- (1) การกำหนดกรอบอำนาจในการใช้ดุลพินิจที่ชัดเจน และที่มีผลให้การพิจารณาของกรรมการดังกล่าวในการออกเสียงในการประชุมคณะ กรรมการของบริษัทในเรื่องสำคัญต้องได้รับความเห็นชอบจาก คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน
 - (2) การติดตามดูแลให้บริษัทดังกล่าวมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การ ทำรายการระหว่างกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ ให้ครบถ้วนถูกต้อง
 - (3) การติดตามดูแลให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทดังกล่าวปฏิบัติให้เป็นไปตามหน้าที่และความ รับผิดชอบตามที่กฎหมายกำหนด
 - (4) มีการกำหนดแนวทางการบริหารจัดการในกรณีที่เกิดข้อพิพาทระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่น ของบริษัทดังกล่าว
 - (5) มีกลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การทำการรายการระหว่างบริษัทดังกล่าวกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง การได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือการทำการรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าว มีสาระของรายการ และได้รับมติจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุม ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ก่อน การเข้าทำการรายการดังกล่าวของบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ ให้พิจารณาการทำการรายการของบริษัทดังกล่าว ทำนองเดียวกับการทำการรายการในลักษณะและขนาดเดียวกันกับที่กองทรัสต์ต้องได้รับมติของ คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ ตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งท รัสต์
 - (6) กลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงเรื่องใดๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อส่วนได้เสีย ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นรายทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ เช่น การแก้ไขเอกสารสำคัญ การเลิกหรือเปลี่ยน การประกอบธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเงินทุน การออกหลักทรัพย์ การกู้ยืมเงิน การให้ หลักประกัน การโอนหรือขายทรัพย์สิน เป็นต้น ต้องได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์
- มีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
 - กองทรัสต์อาจให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทดังกล่าวผ่านการถือตราสารหนี้ หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน หรือกองทรัสต์อาจเข้ารับภาระหนี้เงินกู้ที่บริษัทดังกล่าว มีอยู่เดิมในฐานะผู้ให้กู้ โดยให้ถือว่าการให้บริษัทดังกล่าว กู้ยืมเงินเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมด้วย

นอกจากนี้วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้ด้วย

- (ก) ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

i. ตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ในเรื่องต่อไปนี้ เช่น

- (1) สภาพของอสังหาริมทรัพย์ เช่น สภาพที่ตั้ง ทางเข้าออก โอกาสในการจัดหารายได้และภาระผูกพันต่างๆ ของอสังหาริมทรัพย์นั้น
- (2) ข้อมูลกฎหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน และความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ตลอดจนความครบถ้วน ถูกต้องและบังคับได้ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้อง
- (3) ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ต้องตรวจสอบและสอบทานความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าวโดยต้องจัดให้มีการเห็นชอบที่ปรึกษาทางกฎหมายที่เชี่ยวชาญในกฎหมายของประเทศนั้นประกอบการตรวจสอบและสอบทานด้วย
- (4) ข้อมูลด้านการเงินของอสังหาริมทรัพย์ และความเหมาะสมอื่นๆ ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น โดยในกรณีที่เจ้าของผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินซึ่งทรัสต์ยอมรับให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย

ทั้งนี้ การตรวจสอบหรือสอบทานทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เป็นไปเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ต้อง

ii. ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดดังนี้

- ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก
- การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รายเดียวกันติดต่อกันเกินสองครั้ง
- ในกรณีดังต่อไปนี้ ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุนและผู้ถือหุ้นรายทรัสต์
 - เมื่อกองทรัสต์จะได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกิน 1 ปี
 - เมื่อครบกำหนด 2 ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบ ครั้งล่าสุด
 - เมื่อปรากฏเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ อันอาจมีผลกระทบต่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ
 - เมื่อทรัสต์หรือผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ร้องขอ

- iii. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุก 1 ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
- iv. ในกรณีกองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทหรือผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (ถ้ามี) ต้องมีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนดังกล่าว ทั้งในชั้นของกองทรัสต์และในชั้นของบริษัทที่ถือหุ้น ดังนี้
 - (1) การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าที่กระทำในชั้นของกองทรัสต์ จะประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยต้องคำนึงถึงภาวะภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนทางอ้อมด้วย
 - (2) การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าที่กระทำในชั้นของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น ให้ประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (3) มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นซึ่งบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นและบริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอดๆ (ถ้ามี) ได้ลงทุนไว้ตามหลักเกณฑ์ดังนี้
 - ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม
 - ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล
 - (4) ในกรณีที่มีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่ถือเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอ้อม จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์ในข้อ (3)
 - (5) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ (1) (2) (3) และ (4) โดยอนุโลม
- v. ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วงจะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยา ความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า

- vi. วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อ เช่า หรือ รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายสำหรับการดำเนินการดังกล่าว
- (ข) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้ด้วย
- i. ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
- (1) เป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - (3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - (4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - (5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- ii. ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
- (1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - (2) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - (3) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินหลักข้างต้น จะคำนวณตามมูลค่า การได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย
- iii. กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุม ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องกำหนดหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ดังต่อไปนี้
- (1) หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี ซึ่งแสดงความเห็นของตน (โดยคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์) เกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
 - (2) หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปสัญญา ก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

10.7.2 การจัดหาผลประโยชน์ นโยบาย และกระบวนการในการสรรหาผู้เช่า

บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีหน้าที่ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม โดยบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นบุคคลที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการจัดการดูแลโครงการมาโดยตลอด และดำเนินงานตามนโยบายที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่จะดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

10.8 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใดๆ บริษัทฯ อาจแต่งตั้งและมอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อดำเนินการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (เช่น ดูแลด้านการตลาดและการจัดหาผู้เช่า ดูแลและซ่อมบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ จัดทำบัญชีรายรับและรายจ่ายจากการให้เช่า เป็นต้น) ภายใต้การควบคุมดูแลของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกลยุทธ์และนโยบายที่กำหนดโดยบริษัทฯ โดยมีขอบเขตการให้บริการตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ ในการพิจารณาต่อสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม หรือทำสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่นั้น บริษัทฯ โดยฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ และทรัสต์จะพิจารณาและดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจจะพิจารณาผลการปฏิบัติงานที่ผ่านมา (ในกรณีพิจารณาต่อสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม) หรือประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพที่เสี่ยง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละราย (ในกรณีพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่) โดยในการพิจารณานั้น บริษัทฯ โดยฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจจะพิจารณาปัจจัยที่สำคัญ เช่น ความสามารถในการจัดหา ผู้เช่า การติดตามหนี้ การบำรุงทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ ให้เช่าการดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่สำคัญเพื่อให้มั่นใจได้ว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างดี และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 2) พิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยอาจจะกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการว่าจ้าง ให้พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกเก็บได้จริง หรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

- 3) ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจจะนำเสนอรายชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณาและคัดเลือกให้มาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ โดยในการออกเสียงในเรื่องนี้ กรรมการที่มีส่วนได้เสียจะไม่สิทธิในการออกเสียง
- 4) ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจจะนำเสนอรายชื่อผู้ได้รับคัดเลือกเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากคณะกรรมการบริษัท แจ้งให้ทรัสต์ทราบภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการหลังจากได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท
- 5) ทรัสต์จะพิจารณาและให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้งบุคคลที่ได้รับการเสนอมาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการนับจากได้รับการแจ้งจากบริษัท ทั้งนี้ ทรัสต์จะพิจารณาโดยคำนึงถึงผลการปฏิบัติงานที่ผ่านมาและความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนเป็นหลัก
- 6) บริษัทฯ โดยฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ และทรัสต์จะเข้าเจรจาและทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อไปภายหลังได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์แล้ว

10.9 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ควบคุมดูแลและบริหารรายรับรายจ่ายของกองทรัสต์เพื่อให้ผลตอบแทนของกองทรัสต์เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ซึ่งมาตรการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีดังนี้

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการจัดทำหรือเป็นผู้พิจารณาอนุมัติแผนดำเนินการจัดทำงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละเดือน เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ กำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้แต่ละเดือนและแต่ละปี รวมทั้งติดตามควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนงบประมาณประจำปีที่ตั้งไว้ โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ทางธุรกิจ แผนการตลาดและส่งเสริมการขาย รวมถึงแผนการดำเนินการด้านต่างๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถเพิ่มการจัดหารายได้ และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ รวมถึงประสานงาน ติดตามและควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการในด้านต่างๆ ให้เป็นไปตามกลยุทธ์และแผนงานที่ได้กำหนดไว้

- 3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ และวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนซึ่งจัดทำโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในแต่ละปี
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณา ทบทวน การกำหนดนโยบายค่าเช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้อัตราค่าเช่าเป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดการให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น รวมทั้งต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายดังกล่าว และต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อตกลงกับผู้เช่าเกี่ยวกับการคำนวณและการชำระค่าเช่า
- 5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเข้าไปตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคาร เพื่อประเมินความเหมาะสมของการซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนแปลง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่สูญเปล่าและก่อให้เกิดประโยชน์แก่กองทรัสต์โดยแท้จริง
- 6) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนความจำเป็น และอยู่ภายใต้กรอบที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ ผู้ลงทุนและมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 7) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมิน ติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่าครบถ้วน
- 8) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่างๆ ให้ครบถ้วนถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด รวมทั้งต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าว
- 9) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า
- 10) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคัดเลือก ติดตาม ตรวจสอบ และประเมินระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการติดตามควบคุม และสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์อย่างน้อยในเรื่องดังต่อไปนี้

- 1) จัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์ครบถ้วนถูกต้อง
- 2) ไม่เรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนเกิดความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้เรียกเก็บได้
- 3) มีการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถใช้จ่ายผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
- 4) จัดให้มีแผนฉุกเฉิน เพื่อรองรับเหตุฉุกเฉินหรือเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้ หรืออาจมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 5) ดำเนินการตามมาตรการการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ และแบ่งแยกหน้าที่งานโดยไม่ให้บุคคลเดียวกันทำงานสำคัญตั้งแต่ต้นจนจบ โดยงานที่สำคัญต้องมีการแบ่งแยกหน้าที่ เช่น งานจัดซื้อ งานรับมอบสินค้าหรือบริการ งานบัญชี งานควบคุมจัดเก็บทรัพย์สิน งานตรวจนับทรัพย์สิน เป็นต้น

10.10 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะมีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ดังต่อไปนี้

- 1) บริษัท และทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ รวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในปีที่ผ่านมา เพื่อให้การประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้รับผลกำไร และในกรณีที่ผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดการณ์ไว้ บริษัทจะดำเนินการวิเคราะห์หาละเอียดเพื่อหาสาเหตุ และบริษัทจะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดในการพัฒนาแผนงานในการดำเนินงาน เพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้
- 2) บริษัทจะสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายต่างๆ พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตรากำไรและการเข้าและอัตราค่าเช่าอยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ ในขณะเดียวกัน บริษัทจะควบคุมและบริหารต้นทุนด้านการตลาดและความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

- 3) บริษัทจะเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน พร้อมทั้งมีการควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้เช่าและให้บริการใช้พื้นที่
- 4) บริษัทจะเพิ่มศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึงการกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาด ระดับการให้บริการ และมีการกำหนดราคาเช่าให้มีความเหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าในกลุ่มเป้าหมายที่กำหนด
 - การดูแลและบำรุงรักษาพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เช่น การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะและพื้นที่ส่วนกลาง และการปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน
 - การปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน การบำรุงรักษาทรัพย์สินดังกล่าวให้ได้มาตรฐาน และการซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า
- 5) กองทรัสต์และบริษัทมีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า รวมถึงให้ บริการต่างๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการเช่า โดยบริษัทจะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เพื่อเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่โดยการโฆษณาผ่านสื่อ Internet และช่องทางการจัดจำหน่ายที่เกี่ยวข้อง รวมถึง การให้เข้าชมสถานที่ของโครงการ และการเจรจากับผู้ที่สนใจจะเช่าพื้นที่โดยตรง โดยเอกสารโฆษณาทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะมีการปรับปรุงให้ทันสมัยอยู่เสมอ และมีการเผยแพร่ทางสื่อต่างๆ ตามความเหมาะสม
- 6) บริษัทจะจัดให้มีการประกันภัย ดังต่อไปนี้
 - การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ ที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ อันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้กองทรัสต์โดยทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
 - การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว ให้กองทรัสต์โดยทรัสต์ทำประกันภัยความรับผิดเฉพาะกรณีที่กองทรัสต์อาจถูกไล่เบียดให้ต้องรับผิด
 - การทำประกันภัยประเภทต่างๆ ของกองทรัสต์ ให้มีการเอาประกันภัย ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์โดยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ

10.11 คำตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับคำตอบแทนสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ในแต่ละรอบบัญชี แต่ทั้งนี้ไม่น้อยกว่า 26 ล้านบาทต่อปีซึ่งได้กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

10.12 การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

เปิดเผยทันที	<ul style="list-style-type: none"> ● ข้อมูลที่กระทบต่อราคา การตัดสินใจลงทุน สิทธิประโยชน์ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ● ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงาน เช่น การจ่ายเงินปันผลการจ่ายเงินลดทุน ● รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อต้องเลิกกอง ● รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ล่วงหน้า ● รายงานโดยไม่ชักช้าเมื่อเกิดเหตุการณ์ มีการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือมีผู้ถือหน่วยทรัสต์เกินสัดส่วนที่กำหนด
ภายใน 3 วันทำการ	ข้อมูลที่ไม่ส่งผลกระทบต่อโดยตรง แต่ควรเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนทราบ เช่น การแจ้งย้ายสำนักงานใหญ่ / การเปลี่ยนแปลงกรรมการ / การเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชี
ภายใน 14 วัน	ข้อมูลที่ตลาดหลักทรัพย์ต้องรวบรวมเป็นหลักฐานอ้างอิง เช่น สำเนารายงานการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ / รายงานการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน
ภายใน 15 วัน	<ul style="list-style-type: none"> ● รายงานการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ ● รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์
ภายใน 30 วัน	รายงานความคืบหน้าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างไม่เสร็จ
เปิดเผยตามรอบระยะเวลา	<ul style="list-style-type: none"> ● งบการเงิน <ul style="list-style-type: none"> - รายไตรมาส ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของไตรมาส (ไตรมาสที่ 1-3) - ประจำปี ภายใน 2 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี ● วิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ ● แบบสำเนารายงานข้อมูลประจำปี ภายใน 90 วันหลังสิ้นรอบบัญชี ● รายงานประจำปี ภายใน 120 วันนับตั้งแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี ● การจัดการสื่อสารสองทาง (two-way communication) ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบบัญชีของกองทรัสต์ ● ตัวเลข NAV ภายใน 45 วันหลังสิ้นรอบบัญชี

	<ul style="list-style-type: none"> • รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีการจัดทำล่าสุด ภายใน 30 วันนับแต่วันที่การประเมินหรือการสอบทานการประเมินแล้วเสร็จ
--	---

10.13 การจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์.

10.13.1 การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 1) เมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายใน 45 วัน นับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- 2) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายใน 1 เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
- 3) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ฝ่ายควบคุมดูแลทรัพย์สินและนักลงทุนสัมพันธ์จัดทำเป็นหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ หรือเพื่อพิจารณาอนุมัติแล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น และจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบไม่น้อยกว่าระยะเวลาดังต่อไปนี้

- 14 วัน ก่อนวันประชุม ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- 7 วัน ก่อนวันประชุม สำหรับกรณีอื่นนอกจากวรรคแรก

ทั้งนี้ ให้ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 ฉบับ ไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุมด้วย

โดยสถานที่ที่จะใช้เป็นที่พักประชุมตามวรรคหนึ่ง ต้องอยู่ในท้องถิ่นเป็นที่ตั้งสำนักงานของทรัสต์ หรือของผู้จัดการกองทรัสต์หรือจังหวัดใกล้เคียง

องค์ประชุม และประธานในที่ประชุม ผู้ถือหน่วยทรัสต์

การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คนหรือ ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 ชั่วโมงจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอ หรือทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น แล้วแต่กรณี ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้อง หรือทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น แล้วแต่กรณี ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหน่วยทรัสต์ ไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ทั้งนี้ ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

หากการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ มีส่วนได้เสียให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์) ในกรณีที่ทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธาน ในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ ในกรณีที่ทั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธาน ในที่ประชุม ทั้งนี้ ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกรณีดังกล่าวจะไม่นับรวมผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์

อนึ่ง ประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้อำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

- ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย
- กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร หรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่างๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ
- เพื่อให้การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอาจยุติการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเรื่องใดๆ ได้

ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ให้เป็นที่สุด

การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใดที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากการประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ

วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หนังสือมอบฉันทะนี้ให้เป็นไปตามแบบที่ทรัสต์กำหนด

หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ประธานในที่ประชุม หรือผู้ที่ประธานในที่ประชุมมอบหมาย ณ ที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 เสียงต่อ 1 หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

- 1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- 2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญานี้
- 3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
- 4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ยี่สิบล้าน (20,000,000) บาท หรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
- 5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

- 6) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับการเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 19.5 แห่งสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์
- 7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
- 8) การเลิกกองทรัสต์

อนึ่ง มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สร. 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

บันทึกการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำบันทึกรายงานมติของที่ประชุมและกระบวนการเรียกและดำเนินการประชุมของการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละครั้งโดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้งเป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของบันทึกนั้น ทั้งนี้ ให้ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดทำบันทึกการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

10.13.2 การจัดการสื่อสารสองทาง (two-way communication)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำและเปิดเผยข้อมูลฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมถึงข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ โดยจะจัดให้มีการสื่อสารกับผู้ถือหน่วยทรัสต์ในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (two-way communication) ไม่ว่าจะด้วยวิธีพบปะผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยตรง หรือด้วยวิธีการอื่นใด เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบบัญชีของกองทรัสต์

ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีการสอบถามข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ให้จัดทำและเปิดเผยสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นได้ทราบด้วย ทั้งนี้ ให้ดำเนินการจัดการสื่อสารสองทาง (two-way communication) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

10.14 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

ในกรณีตำแหน่งของกรรมการ และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทครบวาระหรือว่างลง บริษัทจะดำเนินการสรรหาและแต่งตั้งกรรมการหรือผู้บริหารระดับสูงรายใหม่ โดยมีขั้นตอนดังนี้

- 1) พิจารณาบทพวณโครงสร้างและขนาดขององค์กร ตลอดจนขนาด จำนวน และสัดส่วนของคณะกรรมการบริษัทให้เหมาะสมกับองค์กร สอดคล้องกับสภาพธุรกิจ ตลอดจนหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการและผู้บริหารระดับสูงจะต้องประกอบไปด้วยบุคคลที่มีความรู้ ความสามารถ มีประสบการณ์ในด้านต่างๆ และสามารถมีส่วนร่วมสนับสนุนการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้มั่นคงและมีประสิทธิภาพได้

- 2) พิจารณาบททวนคุณสมบัติทั่วไป คุณสมบัติเฉพาะของกรรมการ กรรมการอิสระ และผู้บริหารระดับสูงเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- 3) การเลือกและแต่งตั้งกรรมการต้องเป็นไปตามข้อบังคับของบริษัท โดยกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น มติผู้ถือหุ้นให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของ ผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามวิธีการดังนี้
 - ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้งกรรมการ โดยให้มีกรรมการอิสระอย่างน้อยหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมด กรรมการมีอำนาจหน้าที่ดำเนินการภายในขอบเขตของกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท มติที่ประชุมผู้ถือหุ้น อีกทั้งมีอำนาจกระทำการใด ๆ ตามที่ระบุไว้ในหนังสือบริคณห์สนธิหรือที่เกี่ยวข้องกับการดังกล่าว
 - กรรมการทั้งหมดของบริษัทต้องเป็นผู้ไม่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด และต้องมีคุณสมบัติตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
 - ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้งให้กรรมการออกจากตำแหน่งเป็นอัตราจำนวนหนึ่งในสาม ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ก็ให้ออกเป็นจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับอัตราหนึ่งในสาม กรรมการที่จะออกในปีแรกและปีที่สองให้ภายหลังแปรสภาพนั้นให้จับสลากกัน ส่วนปีหลังๆ ต่อไปให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง กรรมการที่พ้นจากตำแหน่งอาจได้รับเลือกตั้งใหม่อีกได้โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้น
 - สำหรับการแต่งตั้งผู้บริหารระดับสูง บริษัทมีนโยบายนโยบายที่จะคัดเลือกบุคคลที่มีความรู้ ความสามารถ และมีประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ โดยการคัดเลือกต้องผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทหรือบุคคลที่คณะกรรมการมอบหมาย

10.15 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ค่าตอบแทนการตรวจสอบบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2567 คือ 1,045,000 บาท

10.16 การปฏิบัติตามหลักการทำกับดูแลกิจการในเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ไม่มี

11. ความรับผิดชอบต่อสังคม

11.1 นโยบายและการดำเนินงานของกองทรัสต์ ที่แสดงถึงความรับผิดชอบต่อสังคมสิ่งแวดล้อม เพื่อความยั่งยืนของกิจการและสังคมโดยรวม

การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญในการประกอบธุรกิจด้วยความเป็นธรรม โดยมุ่งเน้นการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างซื่อสัตย์ มีคุณธรรม จริยธรรมและมีความโปร่งใส โดยบริหารจัดการกองทรัสต์ ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ได้แก่ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) พระราชบัญญัติกองทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 กฎเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแลอื่น ๆ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อความเป็นธรรมของผู้ถือหุ้น นักลงทุนทั้งรายย่อยและรายใหญ่อย่างเป็นธรรมและเสมอภาค

การเคารพสิทธิมนุษยชน

กองทรัสต์มีนโยบายสนับสนุนและเคารพการปกป้องสิทธิมนุษยชน โดยปฏิบัติต่อผู้ที่เกี่ยวข้องไม่ว่าจะเป็นพนักงาน ผู้ถือหุ้น หน่วยทรัสต์ นักลงทุนทั้งรายย่อยและรายใหญ่ และผู้เกี่ยวข้องอื่นๆ ด้วยความเคารพในคุณค่าของความเป็นมนุษย์ คำนึงถึงความเสมอภาคและเสรีภาพที่เท่าเทียมกัน ไม่ละเมิดสิทธิพื้นฐาน หรือเลือกปฏิบัติไม่ว่าจะเป็นในเรื่องของเชื้อชาติ สัญชาติ ศาสนา ภาษา สีผิว เพศ อายุ การศึกษา สภาวะทางร่างกาย หรือสถานะทางสังคม รวมถึงจัดให้มีการดูแลไม่ให้ธุรกิจของบริษัท เข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับการละเมิดสิทธิมนุษยชน เช่น การใช้แรงงานเด็ก และการคุกคามทางเพศ เป็นต้น

การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

กองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญต่อการปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรมซึ่งเป็นรากฐานของการพัฒนาทรัพยากรบุคคลอันเป็นปัจจัยที่จะช่วยเพิ่มมูลค่าของกิจการและเสริมสร้างความสามารถในการแข่งขันและการเจริญเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ และกองทรัสต์ โดยได้กำหนดนโยบายและแนวทางปฏิบัติดังนี้

- เคารพสิทธิของพนักงานตามหลักสิทธิมนุษยชน และปฏิบัติตามกฎหมายแรงงาน
- จัดให้มีกระบวนการจ้างงานและเงื่อนไขการจ้างงานอย่างเป็นธรรม รวมถึงการกำหนดค่าตอบแทน และการพิจารณาผลงานความดีความชอบภายใต้กระบวนการประเมินผลการทำงานที่เป็นธรรม
- ส่งเสริมการพัฒนาบุคลากร โดยจัดให้มีการจัดอบรม สัมมนา ฝึกอบรม รวมถึงส่งบุคลากรเข้าร่วมสัมมนาและฝึกอบรมวิชาการด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อพัฒนาความรู้ความสามารถ
- จัดให้มีสวัสดิการด้านต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนด
- ดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้พนักงานปฏิบัติงานได้อย่างปลอดภัย และมีสุขอนามัยในสถานที่ทำงานที่ดี
- เปิดโอกาสให้พนักงานสามารถแสดงความคิดเห็น หรือร้องเรียนเกี่ยวกับการปฏิบัติที่ไม่เป็นธรรมหรือการกระทำที่ไม่ถูกต้องในบริษัทฯ รวมถึงคุ้มครองพนักงานที่ร้องเรียนหรือรายงานเรื่องดังกล่าว

ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

เนื่องด้วยกองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นอาคารสำนักงานเช่า ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำกับดูแล และควบคุมการดำเนินงานผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและรับผิดชอบต่อผู้เช่าโดยคำนึงถึงสุขภาพและความปลอดภัยของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการดังนี้

- บริหารอาคารโดยใช้บริษัทที่ได้มาตรฐานและมีความรับผิดชอบต่อ
- ใช้วัสดุ อุปกรณ์ที่ได้มาตรฐานและมีคุณภาพ ตลอดจนส่งมอบงานให้ครบถ้วนถูกต้อง และปลอดภัย
- ติดต่อผู้เช่าและผู้ให้บริการด้วยความสุภาพ ตลอดจนรับเรื่องร้องเรียนและแก้ไขปัญหาต่างๆ ด้วยความรวดเร็ว
- การอบรมฝึกซ้อมดับเพลิงขั้นต้นและฝึกซ้อมอพยพหนีไฟสำหรับผู้เช่าเป็นประจำทุกปี
- ทบทวนและการรายงานบัญชีรายชื่อสารเคมีอันตรายและรายละเอียดข้อมูลความปลอดภัยของสารเคมีอันตรายเป็นประจำทุกปี
- ตรวจสอบความปลอดภัยของระบบไฟฟ้าและบันทึกผลการตรวจสอบ รับรองระบบไฟฟ้าและบริภัณฑ์เป็นประจำทุกปี
- ตรวจสอบและการทดสอบอุปกรณ์ของลิฟต์ และการทดสอบการรับน้ำหนักของลิฟต์เป็นประจำทุกปี
- ตรวจสอบความปลอดภัยของโครงสร้างอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคารเป็นประจำทุกปี
- จุดบริการสเปรย์แอลกอฮอล์แบบไร้สัมผัสบริเวณพื้นที่ส่วนกลางในลิฟต์ทุกตัวและโถงลิฟต์

ความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม

กองทรัสต์ตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและทรัพยากรธรรมชาติอย่างสม่ำเสมอ จึงให้ความสำคัญกับการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพและมีการจัดการด้านสิ่งแวดล้อมที่ดีเพื่อป้องกันและลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น ตลอดจนการดูแลสภาพแวดล้อมของกองทรัสต์ที่คำนึงถึงและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและผู้เช่าอาคาร โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้มุ่งเน้นในการนำมาตรฐานระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมเป็นแนวทางในการปฏิบัติเพื่อตอบสนองต่อความคาดหวังของระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมดังนี้

- บำรุงรักษาระบบและตรวจวิเคราะห์ระบบบำบัดน้ำเสีย เพื่อตรวจติดตามคุณภาพน้ำเสียประจำเดือน และแก้ไขคุณภาพน้ำเสียให้อยู่ในเกณฑ์มาตรฐานก่อนปล่อยสู่แหล่งน้ำสาธารณะ
- รายงานผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย (ทส. 1) และรายงานสรุปผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย (ทส.2) เป็นประจำทุกเดือน
- การดูแลระบบเติมอากาศในอาคารจอดรถชั้นใต้ดิน เพื่อลดปริมาณคาร์บอนมอนอกไซด์ (CO) และคาร์บอนไดออกไซด์ (CO2) ภายในลานจอดรถ

11.2 แนวทางปฏิบัติเพิ่มเติมเกี่ยวกับการป้องกันการมีส่วนร่วมเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชัน

กองทรัสต์ วางกรอบการปฏิบัติงานทุกขั้นตอนทั้งสำหรับการปฏิบัติงานของบุคลากรภายในองค์กร และการปฏิบัติงานขององค์กรอื่นที่เกี่ยวข้อง อาทิ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกำกับดูแล และป้องกันการทุจริตคอร์รัปชัน ตลอดจนการจัดให้มีการตรวจสอบที่

รัดกุมทั้งจากผู้จัดการกองทรัสต์ (สำหรับการกำกับดูแลองค์กรอื่นที่เกี่ยวข้อง) จากทรัสต์ และจากผู้สอบบัญชีจากองค์กรภายนอกที่น่าเชื่อถือ ตลอดจนเน้นย้ำสร้างจิตสำนึกให้แก่บุคลากรภายในและภายนอกที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง

12. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัทกำหนดนโยบายและกำกับดูแลบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์และการลงทุนของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องโดยทำหน้าที่ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งรวมถึงการจัดโครงสร้างองค์กรและแนวทางการดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น นอกจากนี้ ยังทำหน้าที่ดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติ เช่น ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง ต้องจบการศึกษาเกี่ยวกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ หรือการเงินสำหรับอสังหาริมทรัพย์ หรือด้านอื่นที่เกี่ยวข้อง และบุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ที่เข้าปฏิบัติหน้าที่จะต้องมีจำนวนครบถ้วนและ ต้องมีประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ หรือธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น การบริหารจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงหน้าที่ในการสรรหาบุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ซึ่งเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติเพื่อเข้าปฏิบัติหน้าที่ทดแทนกรณีที่มีการลาออกหรือมีเหตุใดๆ ที่ทำให้บุคคลากรนั้นไม่สามารถดำเนินงานได้ รวมถึงการเตรียมความพร้อมและการดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจได้ว่าจะไม่มีกรณีที่กองทรัสต์ขาดบุคลากรเข้าปฏิบัติหน้าที่เกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยงยังทำหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามระบบงานทั้ง 10 ระบบ และระบบควบคุมภายใน และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อทำให้มั่นใจว่ากองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ที่รวบและปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบที่มีอยู่หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง

13. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัท ตระหนักถึงความสำคัญเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการมีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และบริษัท กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีนโยบายเกี่ยวกับการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์โดยยึดหลักการว่าการตัดสินใจดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจใดๆ ของบริษัทฯ และการดำเนินงานของบุคลากรทุกคนของบริษัทฯ จะต้องทำเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์เท่านั้น และควรหลีกเลี่ยงการกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นอกจากนี้ ทั้งกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯยังมีหน้าที่ต้องรายงานการมีส่วนได้เสียของตนและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการของกองทรัสต์หรือบริษัทฯ ด้วย

13.1 รายการระหว่างกันในรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมา

13.1.1 รายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

- (1) ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์แต่งตั้งบริษัทเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ (REIT Manager) โดยบริษัทเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับกองทรัสต์เพราะบริษัทได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งถูกกำหนดให้เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับกองทรัสต์ตามประกาศ สช. 29/2555 ทั้งนี้ รายละเอียดการทำธุรกรรมแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สามารถสรุปได้ดังนี้

บุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	บริษัท เอสซีซีพี รีลส์ จำกัด
ความสัมพันธ์	ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งถูกกำหนดให้เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับกองทรัสต์ตามประกาศ สช. 29/2555
ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์แต่งตั้งบริษัทเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์
เงื่อนไขนโยบายราคา	<p>บริษัทเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จากกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วย 3 ส่วนได้แก่</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) ซึ่งคาดว่าจะเรียกเก็บไม่เกินร้อยละ 0.45 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ แต่ทั้งนี้ไม่น้อยกว่า 26 ล้านบาทต่อปี 2. ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive) ซึ่งคาดว่าจะเรียกเก็บไม่เกินร้อยละ 2.5 ของรายได้สุทธิจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ก่อนหักค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จัดเก็บค่าธรรมเนียมพิเศษดังกล่าวในกรณีที่กำไรสุทธิหลังปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ก่อนค่าธรรมเนียมพิเศษน้อยกว่าค่าธรรมเนียมที่จะเรียกเก็บ 3. ค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ <ol style="list-style-type: none"> 3.1. ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนครั้งแรก ซึ่งคาดว่าจะเรียกเก็บไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มา 3.2. ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งคาดว่าจะเรียกเก็บไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายได้
ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับราคา	โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

	<ol style="list-style-type: none"> 1. ในส่วนค่าธรรมเนียมอัตราพื้นฐานนั้นเป็นไปตามปกติวิสัยเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมพื้นฐานของผู้จัดการกองทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกันและค่าธรรมเนียมพื้นฐานของผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศไทยในต่างประเทศ โดยในการเปรียบเทียบกับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นนั้นต้องคำนึงว่าภาระหน้าที่ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์นั้นมีปริมาณมากกว่าการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และในการเปรียบเทียบกับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นนั้นต้องคำนึงถึงภาระหน้าที่ของบริษัทซึ่งจะแตกต่างจากผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กองอื่นเนื่องจากหน้าที่ของบริษัทในการบริหารจัดการกองทรัสต์นั้นรวมถึงการมีหน้าที่จัดหาผู้เช่าด้วยค่าธรรมเนียมในส่วนอัตราพื้นฐานนั้นสะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ตามปกติที่เกิดขึ้น 2. ในส่วนค่าธรรมเนียมพิเศษนั้นจะสะท้อนจากผลการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นการกำหนดค่าธรรมเนียมดังกล่าวเพื่อการสร้างแรงจูงใจให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ 3. ในส่วนค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามปกติวิสัยเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศไทยที่มีการกำหนดค่าธรรมเนียมดังกล่าวและการกำหนดค่าธรรมเนียมดังกล่าวยังเป็นการสร้างแรงจูงใจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดหาทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตของกองทรัสต์
--	---

(2) รายการที่บริษัท วิคทอรี (ประเทศไทย) จำกัด มีการเช่าพื้นที่ในโครงการเมอริควีร์ ทาวเวอร์ เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงาน

บุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	บริษัท วิคทอรี (ประเทศไทย) จำกัด
ความสัมพันธ์	นายสุชาติ เจียรานุสสดี เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นบุคคลเดียวกับกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตามประกาศ สช. 29/2555

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	บริษัท วิคทอรี่ (ประเทศไทย) จำกัด มีการเช่าพื้นที่สำนักงานภายใต้สัญญาเช่าและบริการระยะเวลา 1 ปี ระหว่างบริษัท วิคทอรี่ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้เช่า และกองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่า มีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้ <table border="1" data-bbox="576 434 1345 544"> <tr> <th data-bbox="576 434 1050 488">ที่ตั้งของทรัพย์สิน</th><th data-bbox="1050 434 1345 488">พื้นที่ (ตารางเมตร)</th></tr> <tr> <td data-bbox="576 488 1050 544">โครงการเมอริควี ทาวเวอร์ (พื้นที่สำนักงาน)</td><td data-bbox="1050 488 1345 544">58</td></tr> </table>	ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)	โครงการเมอริควี ทาวเวอร์ (พื้นที่สำนักงาน)	58
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)				
โครงการเมอริควี ทาวเวอร์ (พื้นที่สำนักงาน)	58				
เงื่อนไขนโยบายราคา	บริษัท วิคทอรี่ (ประเทศไทย) จำกัด จะทำการเช่าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยใช้ราคาตลาด (Arm's length basis) และมีเงื่อนไขในการเช่าที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน				
ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับราคา	การเช่าพื้นที่สำนักงานในโครงการเมอริควี ทาวเวอร์นั้น อัตราค่าเช่าและค่าบริการของบริษัท วิคทอรี่ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่า/บริการพื้นที่ที่มีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้งและขนาดของพื้นที่				

(3) รายการที่บริษัท อีเอสพี ทู จำกัด มีการเช่าโครงการเมอริควี ทาวเวอร์ เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงาน

บุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	บริษัท อีเอสพี ทู จำกัด				
ความสัมพันธ์	นายสุชาติ เจียรานุสสติ ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัท อีเอสพี ทู จำกัด และนายชัยวัฒน์ มหัตเดชกุล ซึ่งเป็นผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นกรรมการในบริษัท อีเอสพี ทู จำกัด ดังนั้น บริษัท อีเอสพี ทู จำกัด จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ตามประกาศ สช. 29/2555				
ลักษณะของรายการระหว่างกัน	บริษัท อีเอสพี ทู จำกัด จะเช่าพื้นที่สำนักงานภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลา 1 ปี ระหว่างบริษัท อีเอสพี ทู จำกัด ในฐานะผู้เช่าและกองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่า มีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้ <table border="1" data-bbox="576 1574 1345 1684"> <tr> <th data-bbox="576 1574 1050 1628">ที่ตั้งของทรัพย์สิน</th><th data-bbox="1050 1574 1345 1628">พื้นที่ (ตารางเมตร)</th></tr> <tr> <td data-bbox="576 1628 1050 1684">โครงการเมอริควี ทาวเวอร์ (พื้นที่สำนักงาน)</td><td data-bbox="1050 1628 1345 1684">94.19</td></tr> </table>	ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)	โครงการเมอริควี ทาวเวอร์ (พื้นที่สำนักงาน)	94.19
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)				
โครงการเมอริควี ทาวเวอร์ (พื้นที่สำนักงาน)	94.19				
เงื่อนไขนโยบายราคา	บริษัท อีเอสพี ทู จำกัด จะทำการเช่าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยใช้ราคาตลาด (Arm's length basis) และมีเงื่อนไขในการเช่าที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน				

ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับราคา	การเช่าพื้นที่สำนักงานในโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์นั้น อัตราค่าเช่าและค่าบริการของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่า/บริการพื้นที่ที่มีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้ง และขนาดของพื้นที่
--	--

- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์มีการเช่าพื้นที่ในโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงาน

บุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	บริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด				
ความสัมพันธ์	ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งถูกกำหนดให้เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับกองทรัสต์ตามประกาศ สช. 29/2555				
ลักษณะของรายการระหว่างกัน	<p>บริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด มีการเช่าพื้นที่ในโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ภายใต้สัญญาเช่าและบริการเป็นระยะเวลา 3 ปี ระหว่างบริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด ในฐานะผู้เช่า และบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ในฐานะผู้ให้เช่า มีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ที่ตั้งของทรัพย์สิน</th><th>พื้นที่ (ตารางเมตร)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์</td><td>92.58</td></tr> </tbody> </table>	ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)	โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	92.58
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)				
โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	92.58				
เงื่อนไขนโยบายราคา	บริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด ทำการเช่าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยใช้ราคาตลาด (Arm's length basis) และมีเงื่อนไขการเช่าที่เป็นไปตามมาตรฐานที่เข้ากับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน				
ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับราคา	การเช่าพื้นที่สำนักงานในโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ เพื่อประกอบธุรกิจผู้จัดการกองทรัสต์นั้น อัตราค่าเช่าและค่าบริการของบริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด เป็นเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่า/บริการพื้นที่ที่มีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่าพื้นที่รายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้ง และขนาดของพื้นที่				

13.1.2 การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

- (1) ทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์มีการเช่าพื้นที่ในโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ เพื่อเป็นที่ตั้งร้านค้า

บุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
--	------------------------------

ความสัมพันธ์	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์ คือ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด โดยถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท ดังกล่าว นอกจากนี้ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและบริษัทร่วมของธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) อาจทำธุรกิจปกติของสถาบันการเงินให้กับทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะ เดียวกันกับกองทรัสต์				
ลักษณะของรายการ ระหว่างกัน	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) มีการเข้าพื้นที่เพื่อประกอบธุรกิจบนทรัพย์สินของกองทรัสต์ ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการระยะเวลา 3 ปีระหว่างธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้เช่า และ บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ในฐานะผู้ให้เช่า มีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้ <table border="1" data-bbox="528 703 1114 824"> <thead> <tr> <th>ที่ตั้งของทรัพย์สิน</th><th>พื้นที่ (ตารางเมตร)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์</td><td>90.17</td></tr> </tbody> </table>	ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)	โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	90.17
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)				
โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	90.17				
เงื่อนไขนโยบายราคา	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) จะทำการเช่าพื้นที่บนทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยใช้ราคา ตลาด (Arm's length basis) และมีเงื่อนไขในการเช่าที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ใช้กับผู้เช่ารายอื่น ที่มีลักษณะใกล้เคียง				
ความเห็นผู้จัดการ กองทรัสต์เกี่ยวกับ ราคา	การเช่าพื้นที่ร้านค้าโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ เพื่อประกอบธุรกิจของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) นั้น อัตราค่าเช่าและค่าบริการของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นเงื่อนไข ภายใต้สัญญาเช่า/บริการพื้นที่ที่มีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เช่าพื้นที่ รายอื่นได้รับ โดยเทียบเคียงกับลักษณะพื้นที่ ตำแหน่งที่ตั้ง และขนาดของพื้นที่				

(2) ทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์มีการเข้าทำธุรกรรม

บุคคล/บริษัทที่อาจมี ความขัดแย้ง	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ความสัมพันธ์	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์ คือ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด โดยถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท ดังกล่าว นอกจากนี้ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและบริษัทร่วมของธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) อาจทำธุรกิจปกติของสถาบันการเงินให้กับทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะ เดียวกันกับกองทรัสต์
ลักษณะของรายการ ระหว่างกัน	กองทรัสต์มีการเข้าทำสัญญากู้ยืมจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) (“ธนาคารกสิกร ไทย”) จำนวน 500,000,000 บาท ในวันที่ 12 มกราคม 2666 เพื่อเป็นการป้องกันความผันผวน ของอัตราดอกเบี้ย บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญา

	ธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับเงินตราต่างประเทศหรือธุรกรรมอนุพันธ์ (สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย) และ/หรือ ISDA Agreement กับธนาคารกสิกรไทย จำนวนไม่เกิน 500,000,000 บาท
เงื่อนไขนโยบายราคา	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) จะทำสัญญาธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับเงินตราต่างประเทศหรือธุรกรรมอนุพันธ์ (สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย) และ/หรือ ISDA Agreement กับธนาคารกสิกรไทย จำนวนไม่เกิน 500,000,000 บาท โดยเงื่อนไขในสัญญาไม่ด้อยกว่าข้อเสนอจากธนาคารพาณิชย์สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถเข้าทำสัญญาธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับเงินตราต่างประเทศหรือธุรกรรมอนุพันธ์ (สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย) และ/หรือ ISDA Agreement
ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับราคา	บริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการเข้าทำสัญญาธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับเงินตราต่างประเทศหรือธุรกรรมอนุพันธ์ (สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย) หรือ ISDA Agreement ดังกล่าวข้างต้นนี้จะเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์และมิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์หรือกฎหมาย หรือประกาศใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากสัญญาดังกล่าว มีข้อกำหนดและเงื่อนไขเป็นไปตามทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis)

13.2 นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในอนาคต แนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคต และแนวทางการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกับการจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ต้องรักษาไว้ซึ่งประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องมาก่อนผลประโยชน์ของบริษัท และพนักงานของบริษัท และบริษัท ต้องปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น จะมีการดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม

ทั้งนี้ เพื่อให้บรรลุเป้าหมายดังกล่าว ฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยง โดยอาศัยความร่วมมือจากกรรมการผู้บริหาร และพนักงานทุกคน รวมถึงทรัสต์ จะทำหน้าที่ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยจะมีการดำเนินการในด้านต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์หรือบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนกับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์หรือบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ลักษณะของธุรกรรมทั้งด้านสาระของธุรกรรม ระบบในการอนุมัติ กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นต้องเป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ และประกาศ สร. 26/2555 กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

- (ก) ด้านสาระของรายการ ต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (ข) ด้านระบบในการอนุมัติ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์อื่นนอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ให้ดำเนินการเกี่ยวกับการขออนุมัติการเข้าทำรายการดังต่อไปนี้
- ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าไม่เกินกว่า 1,000,000 บาท หรือไม่เกินร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์และต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ด้วย
 - ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์และต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ด้วย
 - ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
 - ในกรณีที่ธุรกรรมในข้อนี้เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับโครงการนั้นด้วย
- (ค) เว้นแต่เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์หรือบริษัทที่ทรัสต์เข้าลงทุนกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องเป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดโดยอนุโลม และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย
- (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องสามารถแสดงได้ว่าธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เข้าลักษณะดังต่อไปนี้

- เป็นธุรกรรมที่สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้นหรือธุรกรรมนั้นได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์หรือได้รับมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ขึ้นอยู่กับความมีนัยสำคัญของธุรกรรมนั้น) ก่อนที่จะทำธุรกรรม
 - ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการเข้าทำธุรกรรมนั้นซึ่งนำมาเรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราในท้องตลาด
- (จ) ในการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเปิดเผยส่วนได้เสียของตนหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของตนในธุรกรรมที่จะให้กองทรัสต์เข้าทำ รายละเอียดของธุรกรรม เหตุผลในการทำธุรกรรม และความสมเหตุสมผลของการคิดค่าตอบแทนหรือการกำหนดเงื่อนไขของธุรกรรมดังกล่าวไว้ในหนังสือเชิญประชุม รวมทั้งเปิดเผยผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามข้อกำหนดสำหรับหน่วยทรัสต์ที่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
- (ข) ภายหลังจากการทำธุรกรรมไปแล้วผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบันไว้ในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์
- นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานกำหนดเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (2) การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์
- (ก) การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ต้องมีสาระสำคัญไม่ขัดหรือแย้งกับมาตรา 31 ของพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งบทบัญญัติดังกล่าว กล่าวคือ ห้ามมิให้ทรัสต์กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือทรัสต์แสดงให้เห็นว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านตามที่กำหนดในข้อ 13.3 แห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

(ข) ทริสต์จะกระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์หรืออาจทำให้ทริสต์ขาดความเป็นอิสระมิได้ เว้นแต่เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว
- ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ต้องมีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยบุคคลดังกล่าวไม่คัดค้านหรือคัดค้านในจำนวนไม่เกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สร. 27/2557 ดังต่อไปนี้ และหลักเกณฑ์อื่นที่เกี่ยวข้องตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะได้ประกาศกำหนด หรือแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป
- การเปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุน ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์
 - เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
 - มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน
 - มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น
- ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 13.3.1(3) แห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในจำนวนเกินกว่าหนึ่งในสี่ (1 ใน 4) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทริสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

14. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

14.1 รายงานการสอบบัญชี

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่	สำนักงานบัญชี	ชื่อผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
31 ธันวาคม 2565	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	นางสาวรัตนา จาละ
31 ธันวาคม 2566	บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส จำกัด	นางสาวสวาสดีวีดี อนุมานราชธน
31 ธันวาคม 2567	บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส จำกัด	นางสาวสวาสดีวีดี อนุมานราชธน

รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของกองทรัสต์ แสดงฐานะการเงินและรายละเอียดเงินลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ไทยแลนด์ พรีเมียม พร็อพเพอร์ตี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และผล

การดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลง สินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

14.2 สรุปงบการเงินรวม

14.2.1 งบแสดงฐานะทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565
เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน	102.83	-	-
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	8,530.03	8,790.37	8,712.07
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	571.05	697.32	710.15
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับ	0.05	0.14	0.03
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการ	6.15	8.89	6.66
ลูกหนี้จากเงินปันผล	-	-	-
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	0.40	0.02	0.59
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	-	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	17.58	21.18	24.77
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	6.17	6.80	6.35
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	0.21	-	-
สินทรัพย์อื่น	23.07	25.77	27.27
รวมสินทรัพย์	9,257.54	9,550.48	9,487.90
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	15.01	15.38	23.03
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	24.37	28.69	19.66
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	34.16	35.73	30.08
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	18.01	19.75	18.49
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	31.76	36.00	42.14
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	246.41	256.77	253.32
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	992.43	985.45	-
หุ้นกู้	1,049.22	1,048.85	2,048.46
หนี้สินตามสัญญาเช่า	271.55	281.71	287.33
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	-	0.60	1.42
หนี้สินอื่น	12.08	12.45	12.67

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565
รวมหนี้สิน	2,694.99	2,721.37	2,736.60
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	4,588.10	4,664.26	4,739.43
กำไรสะสม	1,974.44	2,164.85	2,011.87
สินทรัพย์สุทธิ	6,562.54	6,829.11	6,751.30
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.9863	12.4732	12.3311

14.2.2 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	770.55	784.98	767.44
รายได้ดอกเบี้ย	7.95	5.53	1.06
รายได้อื่น	8.24	12.04	1.55
รวมรายได้	786.73	802.55	770.06
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	168.53	172.43	182.13
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	40.42	41.29	40.90
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	17.42	17.41	17.40
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1.51	1.53	1.52
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	34.38	34.30	31.59
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	7.75	6.27	7.25
ค่าใช้จ่ายอื่น	23.10	26.76	22.80
ต้นทุนทางการเงิน	86.29	80.82	58.43
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	52.42	57.52	54.33
รวมค่าใช้จ่าย	431.83	438.32	416.34
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	354.91	364.23	353.71
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารหนี้	0.05	-	-
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-309.75	21.34	-47.91
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย - สุทธิจากภาษี	-0.03	-0.01	0.34

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	45.18	385.56	306.14

14.2.3 งบกระแสเงินสด

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	274.94	406.85	426.18
เงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมจัดหาเงิน	-401.20	-419.69	-408.89
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (ลดลง) เพิ่มขึ้น สุทธิ	-126.27	-12.84	17.29
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	697.32	710.15	692.86
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	571.05	697.32	710.15

15.ฐานะการเงินและผลการดำเนินการของกองทรัสต์

15.1การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

(1) การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

รายได้

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2567	ปี 2566	เปลี่ยนแปลง (%)
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	770.55	784.98	-1.84%
รายได้ดอกเบี้ย	7.95	5.53	43.57%
รายได้อื่น	8.24	12.04	-31.53%
รวมรายได้	786.73	802.55	-1.97%

จากข้อมูลรายได้ในปี 2567 เทียบกับปี 2566 พบว่ารายได้รวมลดลงจาก 802.55 ล้านบาท มาอยู่ที่ 786.73 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.97 โดยสาเหตุหลักมาจากรายได้จากการให้เช่าและบริการที่ลดลงจาก 784.98 ล้านบาท เป็น 770.55 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.84 และรายได้อื่นที่ลดลงร้อยละ 31.53 แม้รายได้ดอกเบี้ยจะเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 43.57 จาก 5.53 ล้านบาท เป็น 7.95 ล้านบาท ส่งผลให้ภาพรวมรายได้ในปี 2567 หดตัวเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

รายการ	ปี 2567	ปี 2566	เปลี่ยนแปลง (%)
--------	---------	---------	-----------------

โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์			
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย - สำนักงาน (%)	76.9%	78.0%	-1.1%
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย - ร้านค้า (%)	80.5%	94.3%	-13.9%
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย - สำนักงาน (บาท/ตร.ม./เดือน)	1,002.0	1,002.0	0.0%
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย - ร้านค้า (บาท/ตร.ม./เดือน)	1,351.3	1,395.0	-3.1%
โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์			
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย - สำนักงาน (%)	77.7%	79.7%	-2.1%
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย - ร้านค้า (%)	84.3%	73.5%	10.8%
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย - สำนักงาน (บาท/ตร.ม./เดือน)	881.3	898.0	-1.9%
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย - ร้านค้า (บาท/ตร.ม./เดือน)	1,398.3	1,406.0	-0.6%

สำหรับผลการดำเนินงานของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ มีอัตราการใช้พื้นที่ ณ สิ้นปี 2567 โดยแบ่งเป็นอัตราการใช้พื้นที่สำนักงานอยู่ที่ร้อยละ 78.0 คงที่เมื่อเทียบกับปีก่อน ในขณะที่อัตราการใช้พื้นที่ร้านค้า ณ สิ้นปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 83.2 ปรับลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 11.1 และในด้านของอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของสำนักงาน อยู่ที่ 1,002.0 บาท/ตร.ม./เดือน คงที่เมื่อเทียบกับปีก่อน ในขณะที่อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของร้านค้า อยู่ที่ 1,219.0 บาท/ตร.ม./เดือน ปรับลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 12.6

สำหรับผลการดำเนินงานของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ มีอัตราการใช้พื้นที่ ณ สิ้นปี 2567 โดยแบ่งเป็นอัตราการใช้พื้นที่สำนักงานอยู่ที่ร้อยละ 69.6 ปรับลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 10.1 ในขณะที่อัตราการใช้พื้นที่ร้านค้า ณ สิ้นปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 89.9 ปรับเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 16.4 และในด้านของอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของสำนักงาน อยู่ที่ 875.0 บาท/ตร.ม./เดือน ปรับลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 2.6 และที่อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของร้านค้าอยู่ที่ 1,353.0 บาท/ตร.ม./เดือน ปรับลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 3.8

ค่าใช้จ่าย

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2567	ปี 2566	เปลี่ยนแปลง (%)
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	168.53	172.43	-2.26%
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	40.42	41.29	-2.11%
ค่าธรรมเนียมทรีสตี	17.42	17.41	0.09%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1.51	1.53	-1.45%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	34.38	34.30	0.25%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	7.75	6.27	23.74%
ค่าใช้จ่ายอื่น	23.10	26.76	-13.66%
ต้นทุนทางการเงิน	86.29	80.82	6.77%

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2567	ปี 2566	เปลี่ยนแปลง (%)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	52.42	57.52	-8.88%
รวมค่าใช้จ่าย	431.83	438.32	-1.48%

จากข้อมูลค่าใช้จ่ายปี 2567 เทียบกับปี 2566 พบว่าค่าใช้จ่ายรวมลดลงจาก 438.32 ล้านบาท เป็น 431.83 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงที่ร้อยละ 1.48 โดยมีสาเหตุหลักมาจากต้นทุนการให้เช่าและบริการ ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และค่าใช้จ่ายอื่นลดลงชัดเจน ขณะที่ค่าธรรมเนียมวิชาชีพเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.74 และต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.77 อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่ลดลงร้อยละ 8.88 ซึ่งเป็นส่วนที่ช่วยทำให้ค่าใช้จ่ายรวมโดยรวมในปี 2567 ลดลงได้เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2567	ปี 2566	เปลี่ยนแปลง (%)
รวมรายได้	786.73	802.55	-1.97%
รวมค่าใช้จ่าย	431.83	438.32	-1.48%
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	354.91	364.23	-2.56%
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารหนี้	0.05	-	0.00%
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	0.00%
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-309.75	21.34	-1551.54%
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย - สุทธิจากภาษี	-0.03	-0.01	187.26%
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	45.18	385.56	-88.28%

จากงบการเงินรวมของกองทรัสต์ในปี 2567 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า กองทรัสต์มีรายได้รวมประมาณ 786.73 ล้านบาท ลดลงประมาณ 15.82 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.97 ซึ่งส่วนใหญ่มาจากรายได้จากการให้เช่าและบริการที่ลดลงประมาณ 14.43 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 1.84 และรายได้อื่นที่ลดลงประมาณ 3.80 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 31.53 สำหรับค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 431.83 ล้านบาท ลดลงประมาณ 6.49 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 1.48 ส่งผลให้กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 354.91 ล้านบาท ลดลงประมาณ 9.32 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.56 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

จำนวน 309.75 ล้านบาท จึงทำให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานประมาณ 45.18 ล้านบาท ลดลงประมาณ 340.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 88.28 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

(2) การวิเคราะห์งบแสดงฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์]

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2567	ปี 2566	เปลี่ยนแปลง (%)
เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน	102.83	-	-
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	8,530.03	8,790.37	-2.96%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	571.05	697.32	-18.11%
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับ	0.05	0.14	-66.54%
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการ	6.15	8.89	-30.78%
ลูกหนี้จากเงินปันผล	-	-	0.00%
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	0.40	0.02	1917.55%
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	-	-	0.00%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	17.58	21.18	-17.00%
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	6.17	6.80	-9.33%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	0.21	-	0.00%
สินทรัพย์อื่น	23.07	25.77	-10.50%
รวมสินทรัพย์	9,257.54	9,550.48	-3.07%

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมประมาณ 9,257.54 ล้านบาท ลดลงประมาณ 292.94 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.07 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยส่วนใหญ่มาจากการลดลงของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 260.34 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 2.96 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า อีกทั้งเป็นการลดลงของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนและสินทรัพย์อื่นประมาณ 3.60 ล้านบาทและ 2.70 ล้านบาทตามลำดับ

หนี้สิน

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2567	ปี 2566	เปลี่ยนแปลง (%)
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	15.01	15.38	-2.35%

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2567	ปี 2566	เปลี่ยนแปลง (%)
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	24.37	28.69	-15.06%
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	34.16	35.73	-4.38%
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	18.01	19.75	-8.84%
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	31.76	36.00	-11.78%
เงินมัดจำจากผู้เช่า	246.41	256.77	-4.03%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	992.43	985.45	0.71%
หุ้นกู้	1,049.22	1,048.85	0.04%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	271.55	281.71	-3.61%
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	-	0.60	-100.00%
หนี้สินอื่น	12.08	12.45	-3.04%
รวมหนี้สิน	2,694.99	2,721.37	-0.97%

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมประมาณ 2,694.99 ล้านบาท ลดลงประมาณ 26.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.97 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยสาเหตุหลักมาจากเงินมัดจำจากผู้เช่าและหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ลดลงจำนวน 10.36 ล้านบาท และ 10.16 ล้านบาทตามลำดับ รวมทั้งเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นที่ลดลงประมาณ 4.32 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 15.06 และค่าเช่ารับล่วงหน้าที่ลดลงประมาณ 4.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 11.78

สินทรัพย์สุทธิ

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2567	ปี 2566	เปลี่ยนแปลง (%)
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	4,588.10	4,664.26	-1.63%
กำไรสะสม	1,974.44	2,164.85	-8.80%
สินทรัพย์สุทธิ	6,562.54	6,829.11	-3.90%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.9863	12.4732	-3.90%

จากฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิประมาณ 6,562.54 ล้านบาท ลดลงประมาณ 266.57 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.90 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยการลดลงดังกล่าวส่วนใหญ่มาจากกำไรสะสมที่ลดลงประมาณ 190.41 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 8.80 ส่งผลให้สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยอยู่ที่ 11.9863 บาท ลดลงจากปีก่อนหน้าที่มีมูลค่า 12.4732 บาท

(3) การวิเคราะห์งบกระแสเงินสด

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2567	ปี 2566	เปลี่ยนแปลง (%)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	274.94	406.85	-32.42%
เงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมจัดหาเงิน	-401.20	-419.69	4.41%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (ลดลง) เพิ่มขึ้น สุทธิ	-126.27	-12.84	-883.56%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	697.32	710.15	-1.81%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	571.05	697.32	-18.11%

จากงบกระแสเงินสดของกองทรัสต์ในปี 2567 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิประมาณ 126.27 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 883.56 โดยสาเหตุหลักเกิดจากเงินสดสุทธิที่ได้จากกิจกรรมดำเนินงานลดลงประมาณ 131.91 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 32.42 ในขณะที่เงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินลดลงประมาณ 18.49 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 4.41 ส่งผลให้ยอดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปีอยู่ที่ 571.05 ล้านบาท

(4) อัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินที่สำคัญ

กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงินตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งกองทรัสต์มีอัตราส่วนทางการเงินภายใต้เกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญา ดังต่อไปนี้

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่	อัตราที่กำหนด	อัตราการดำรง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
อัตราส่วนภาระผูกพันทางการเงินต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (Financial Indebtedness-to-total-Assets Ratio)	ไม่เกินร้อยละ 60	ร้อยละ 22.05

15.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต (Forward Looking) อย่างมีนัยสำคัญ

เศรษฐกิจไทยในปี 2567 ขยายตัวเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 2.5 จากร้อยละ 2.0 ในปีก่อน โดยมีแรงขับเคลื่อนหลักจากการบริโภคภาคเอกชนที่เติบโตแข็งแกร่งร้อยละ 4.4 การลงทุนภาครัฐขยายตัวได้ร้อยละ 4.8 และการส่งออกที่ปรับตัวดีขึ้นถึงร้อยละ 5.8 ขณะเดียวกัน สาขาการท่องเที่ยวและบริการด้านอาหารก็ยังขยายตัวได้ต่อเนื่องที่ร้อยละ 9.5 อย่างไรก็ดี เศรษฐกิจยังคงเผชิญความท้าทายสำคัญ ได้แก่ การชะลอตัวของการลงทุนภาคเอกชนที่ลดลงร้อยละ 1.6 และภาระหนี้สินในครัวเรือนที่ยังคงสูง นอกจากนี้ ภาพรวม

เศรษฐกิจโลกยังคงมีความไม่แน่นอน จากการดำเนินนโยบายเศรษฐกิจของประเทศมหาอำนาจ ตลอดจนความเสี่ยงด้านภูมิรัฐศาสตร์ที่ยังคงยืดเยื้อ

สำหรับแนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2568 คาดว่าจะเติบโตได้ในช่วงร้อยละ 2.3 ถึง 3.3 โดยปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญยังมาจากรายจ่ายลงทุนของภาครัฐที่เพิ่มขึ้น การฟื้นตัวต่อเนื่องของภาคท่องเที่ยว และการขยายตัวของการบริโภคภาคเอกชน ขณะที่การส่งออกยังคงมีแนวโน้มเติบโตได้ดีต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม ยังมีความเสี่ยงสำคัญที่ต้องเฝ้าระวัง ได้แก่ ความผันผวนของเศรษฐกิจโลก การชะลอตัวของเศรษฐกิจจีน รวมถึงระดับหนี้สินของภาครัฐและครัวเรือนที่ยังคงสูง ซึ่งอาจจำกัดการขยายตัวของเศรษฐกิจให้ต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้ในกรณีฐานได้

ในด้านของ ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครสำหรับปี 2567 มีปริมาณพื้นที่สะสมรวม 6.31 ล้านตารางเมตร โดยในปีเดียวกันมีอาคารสำนักงานใหม่เข้าสู่ตลาดประมาณ 235,000 ตารางเมตร อัตราการเช่าโดยรวม (Occupancy Rate) ขยับขึ้นสู่ร้อยละ 77 และค่าเช่าเฉลี่ยภาพรวมทรงตัวที่ประมาณ 842 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และยังมีแนวโน้มขยับขึ้นเล็กน้อย โดยเฉพาะพื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ซึ่งมีค่าเช่าเฉลี่ยและความต้องการในตลาดที่สูงกว่า ยิ่งไปกว่านั้น คาดว่าในปี 2568 จะมีอาคารสำนักงานใหม่ทยอยก่อสร้างแล้วเสร็จเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 540,000 ตารางเมตร (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมใน ส่วนที่ 2 หัวข้อ 3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน)

จากปัจจัยข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงให้ความสำคัญกับการรักษาผู้เช่าเดิมและดึงดูดผู้เช่าใหม่อย่างต่อเนื่อง โดยปรับใช้กลยุทธ์ด้านการตลาดที่ยืดหยุ่น เพิ่มสิ่งจูงใจ (Incentives) ทั้งทางด้านราคาและเงื่อนไขการเช่า ตลอดจนเน้นนำเสนอพื้นที่เช่าคุณภาพสูงและมีมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อม นอกจากนี้ ยังมีการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาด (Marketing Events) เพื่อสร้าง Brand Awareness และเจาะกลุ่มเป้าหมาย ได้แก่ บริษัทต่างชาติ ธุรกิจสตาร์ทอัพ ผู้ให้บริการ Co-working space รวมถึงบริษัทที่อยู่ในอุตสาหกรรมที่มีศักยภาพขยายตัวในอนาคต

นอกเหนือจากการทำการตลาดและตั้งราคาที่เหมาะสม ผู้จัดการกองทรัสต์ยังเดินหน้าโครงการปรับปรุงคุณภาพทรัพย์สิน (Asset Enhancement) เพื่อยกระดับมาตรฐานอาคารสำนักงานให้ทันสมัยและเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงาน รวมทั้งพัฒนาระบบเทคโนโลยีและความปลอดภัยให้เทียบเท่าหรือสูงกว่ามาตรฐานอาคารสำนักงานชั้นนำ อีกทั้งยังได้วางแผนดำเนินงานด้านความยั่งยืน ตลอดจนเป็นการเพิ่มมูลค่าของทรัพย์สินในระยะยาวและเสริมความสามารถในการแข่งขันของกองทรัสต์ในสภาวะตลาดที่เปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา

16. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกลีกรไทย
 开基基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT



ที่ จน.อ.016/2568

รายงานความเห็นของทรัสต์

วันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2568

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

ตามที่ ข้าพเจ้า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้กำกับดูแลการจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ ("กองทรัสต์") ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด สำหรับระยะเวลารอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ขอแสดงความนับถือ

Samanay S.

(นางสาวศศนันท์ สิริวิทย์)

ผู้บริหารฝ่ายจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

เอกสารแนบ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ไทยแลนด์ ไพรม์ พร็อพเพอร์ตี้

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567



รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ (กองทรัสต์ฯ) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และฐานะการเงินเฉพาะกิจการของกองทรัสต์ฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ รวมถึงกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการประกอบด้วย

- งบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567
- งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุนรวมและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุนเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิรวมและงบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งประกอบด้วยนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มกิจการและกองทรัสต์ฯ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณดังกล่าว ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามวิจรณญาณเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับรอบระยะเวลาปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้ระบุเรื่องการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบและได้นำเรื่องนี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องนี้

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมในงบฐานะการเงินรวมจำนวน 8,530 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 92 ของสินทรัพย์รวม และเงินลงทุนในบริษัทย่อยและเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมในงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 8,409 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 95 ของสินทรัพย์รวม เงินลงทุนดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องและไม่สามารถหาราคาตลาดเทียบเคียงได้สำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ดังนั้นมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่าที่อ้างอิงจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10 และ ข้อ 11 ตามลำดับ

ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้ เนื่องจากรายการวัดมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยและเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นรายการที่ใช้พิจารณาและข้อสมมติฐานที่สำคัญซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ และผู้จัดการกองทรัสต์ฯ อ้างอิงมูลค่าและสมมติฐานในการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคตของผู้ประเมินราคาอิสระในการประมาณการมูลค่ายุติธรรม ซึ่งมีข้อสมมติฐานที่สำคัญได้แก่ อัตราการเติบโตของรายได้ อัตราการให้เข้าพื้นที่ ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคต อัตราผลตอบแทนการลงทุน และอัตราคิดลด

วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ามีดังนี้

ข้าพเจ้าได้สอบถามผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และผู้ประเมินราคาอิสระเพื่อทำความเข้าใจวิธีการและข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าว และประเมินความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระและความเป็นกลาง พร้อมทั้งตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ประเมินราคาอิสระ

ข้าพเจ้าประเมินวิธีการและตรวจสอบความถูกต้องเหมาะสมของข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากเงินลงทุนในบริษัทย่อยและจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

- ประเมินความเหมาะสมของการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตที่ผู้ประเมินราคาอิสระใช้ในการคำนวณเพื่อประมาณการมูลค่ายุติธรรม โดยการตรวจทานข้อมูลกับเอกสารประกอบรายการต่างๆ ดังนี้
 - เปรียบเทียบกระแสเงินสดสุทธิที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กับประมาณการรายได้ ค่าใช้จ่าย และกำไรสุทธิตลอดระยะเวลาของอสังหาริมทรัพย์และตลอดอายุสิทธิการเช่า
 - ประเมินอัตราการเติบโตของรายได้ โดยตรวจสอบกับสัญญาเช่าและเปรียบเทียบกับอัตราเติบโตของรายได้ในอดีต
 - ประเมินอัตราการให้เข้าพื้นที่ โดยตรวจสอบกับอัตราให้เข้าพื้นที่เฉลี่ยจากข้อมูลในอดีต
 - เทียบเคียงอัตราคิดลดกับอัตราที่ใช้ในอุตสาหกรรมเดียวกัน
- ทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยอ้างอิงจากประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตและคิดลดด้วยอัตราตลาด

จากวิธีการตรวจสอบข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าวิธีการของทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ และผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นอยู่ในขอบเขตที่ยอมรับได้ของประมาณการอย่างสมเหตุสมผล

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ พิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มกิจการและกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มกิจการและกองทรัสต์ฯ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้วิจรณ์ญาณเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มกิจการและกองทรัสต์ฯ
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มกิจการและกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มกิจการและกองทรัสต์ฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่



ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ซึ่งรวมถึงประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบ ในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและ ได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอก อาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องสื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงิน เฉพาะกิจการในรอบระยะเวลาปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่า ไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบ ในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด

สวาสต์วีดี อุนมานราชธน
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4400
กรุงเทพมหานคร
20 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงด้วย				
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	8,9	102,833,636	-	102,833,636
เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงด้วย				
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	8,10	-	-	6,476,496,458
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า				
อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	8,11	8,530,032,599	8,790,366,672	1,932,434,754
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	12	571,048,034	697,315,595	176,492,101
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับ		48,049	143,588	660,284
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการ	13	6,151,446	8,886,413	3,084,173
ลูกหนี้จากเงินปันผล	10,22	-	-	72,000,000
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		401,835	19,917	347
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	22	-	-	96,377,612
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	14	17,577,074	21,178,226	43,362
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		6,165,156	6,799,609	4,339,906
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี		211,623	-	-
สินทรัพย์อื่น		23,066,039	25,772,366	19,291,109
รวมสินทรัพย์		9,257,535,491	9,550,482,386	8,884,053,742
				9,150,873,727

กรรมการ



หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สิน				
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	15,014,728	15,375,319	15,014,728	15,375,319
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	24,366,103	28,685,337	9,600,966	16,955,438
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	34,161,458	35,726,119	22,440,507	23,680,163
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	18,008,036	19,753,646	-	-
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	31,763,293	36,004,119	2,376,338	2,372,197
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	246,405,172	256,765,649	90,366,939	83,973,188
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	15 992,433,790	985,452,670	992,433,790	985,452,670
หุ้นกู้	16 1,049,215,963	1,048,847,733	1,049,215,963	1,048,847,733
หนี้สินตามสัญญาเช่า	23 271,549,140	281,705,157	269,651,038	278,600,834
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	-	603,063	-	-
หนี้สินอื่น	12,075,306	12,454,281	5,326,146	5,739,524
รวมหนี้สิน	2,694,992,989	2,721,373,093	2,456,426,415	2,460,997,066
สินทรัพย์สุทธิ	6,562,542,502	6,829,109,293	6,427,627,327	6,689,876,661
สินทรัพย์สุทธิ:				
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์				
หน่วยทรัสต์ 547,500,000 หน่วย				
มูลค่าหน่วยละ 8.3801 บาท				
(31 ธันวาคม พ.ศ. 2566: หน่วยทรัสต์				
547,500,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ				
8.5192 บาท)				
17	4,588,104,750	4,664,262,000	4,588,104,750	4,664,262,000
18	1,974,437,752	2,164,847,293	1,839,522,577	2,025,614,661
สินทรัพย์สุทธิ	6,562,542,502	6,829,109,293	6,427,627,327	6,689,876,661
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.9863	12.4732	11.7399	12.2189
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด				
ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	547,500,000	547,500,000	547,500,000	547,500,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้จากเงินลงทุน				
รายได้ค่าเช่าและบริการ	770,547,657	784,975,087	286,833,741	281,409,580
รายได้ดอกเบี้ย	7,946,251	5,534,830	11,290,811	10,174,283
รายได้เงินปันผล	-	-	200,000,000	216,000,000
รายได้อื่น	8,240,527	12,036,092	4,939,148	6,053,150
รวมรายได้	786,734,435	802,546,009	503,063,700	513,637,013
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	168,530,540	172,430,455	79,907,984	82,273,567
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	20 40,422,649	41,292,061	40,422,649	41,292,061
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	20 17,422,926	17,406,623	17,422,926	17,406,623
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	20 1,507,903	1,530,106	1,507,903	1,530,106
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	20 34,381,705	34,296,114	18,905,191	19,074,974
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	7,752,596	6,265,318	3,900,678	3,290,104
ค่าใช้จ่ายอื่น	23,102,528	26,758,529	4,065,272	9,914,645
ต้นทุนทางการเงิน	86,289,134	80,816,367	86,191,355	80,749,795
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	21 52,416,395	57,523,752	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	431,826,376	438,319,325	252,323,958	255,531,875
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	354,908,059	364,226,684	250,739,742	258,105,138

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน				
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลง				
ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารหนี้	9	53,766	-	53,766
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลง				
ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	10	-	-	23,484,088
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลง				
ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				
และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	11	(309,751,250)	21,339,562	(224,780,430)
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน		(309,697,484)	21,339,562	(201,242,576)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		45,210,575	385,566,246	49,497,166
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น				
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของ				
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลัก				
คณิตศาสตร์ประกันภัย - สุทธิจากภาษี		(30,866)	(10,745)	-
การเพิ่มขึ้นเบ็ดเสร็จในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		45,179,709	385,555,501	49,497,166

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิของสินทรัพย์สุทธิ				
จากการดำเนินงาน				
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	354,908,059	364,226,684	250,739,742	258,105,138
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลง				
ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารหนี้	9 53,766	-	53,766	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลง				
ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	10 -	-	23,484,088	257,652,636
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงใน				
มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				
และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	11 (309,751,250)	21,339,562	(224,780,430)	(147,727,646)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	45,210,575	385,566,246	49,497,166	368,030,128
การคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์	17 (76,157,250)	(75,171,750)	(76,157,250)	(75,171,750)
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	19 (235,589,250)	(232,578,000)	(235,589,250)	(232,578,000)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากองค์ประกอบอื่น				
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์				
ประกันภัย - สุทธิจากภาษีเงินได้	(30,866)	(10,745)	-	-
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	(266,566,791)	77,805,751	(262,249,334)	60,280,378
สินทรัพย์สุทธิต้นปี	6,829,109,293	6,751,303,542	6,689,876,661	6,629,596,283
สินทรัพย์สุทธิปลายปี	6,562,542,502	6,829,109,293	6,427,627,327	6,689,876,661

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ฟอร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานก่อนภาษีเงินได้	97,626,970	443,089,998	49,497,166	368,030,128
รายการปรับปรุง				
(กำไร) ขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลง				
ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารหนี้	9	(53,766)	(53,766)	-
(กำไร) ขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลง				
ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	10	-	(23,484,088)	(257,652,636)
เงินปันผลจากกำไรสะสมก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	10	-	88,000,000	88,000,000
(กำไร) ขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลง				
ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				
และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	11	309,751,250	(21,339,562)	224,780,430
การซื้อเงินลงทุนในตราสารหนี้	9	(201,649,931)	-	(201,649,931)
จำหน่ายเงินลงทุนในตราสารหนี้	9	100,000,000	-	100,000,000
ส่วนลดที่ถูกรับรู้เป็นรายได้ดอกเบี้ย	9	(1,129,939)	-	-
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		(45,770,544)	(47,589,632)	(28,365,558)
การตัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์	11	7,377	4,529	-
ค่าตัดจำหน่าย	14	3,601,152	3,591,378	24,039
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน		532,534	427,079	-
ต้นทุนทางการเงิน		86,289,134	80,816,367	86,191,355
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับ		95,539	(108,924)	97,217
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการ		2,734,967	(2,221,635)	171,602
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้จากเงินปันผล		-	-	4,000,000
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้หนี้หมุนเวียนอื่น		(381,918)	566,601	6
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		634,453	(448,004)	729,349
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในสินทรัพย์อื่น		2,706,327	1,500,505	429,629
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		(7,973,244)	3,337,561	(4,773,525)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		(1,564,661)	5,642,363	(1,239,656)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าเช่ารับล่วงหน้า		(4,240,826)	(6,133,496)	4,141
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินมัดจำรับจากผู้เช่า		(10,360,477)	3,446,708	6,393,751
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในหนี้สินอื่น		(950,092)	(217,446)	(413,378)
จ่ายภาษีเงินได้		(54,968,974)	(57,511,271)	-
เงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงาน	274,935,331	406,853,119	299,208,844	397,028,197

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

หมายเหตุ		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
		บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน					
การจ่ายคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	17	(76,157,250)	(75,171,750)	(76,157,250)	(75,171,750)
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	19	(235,589,250)	(232,578,000)	(235,589,250)	(232,578,000)
จ่ายค่าธรรมเนียมในการกู้ยืมเงิน	15	-	(21,000,000)	-	(21,000,000)
จ่ายคืนหุ้นกู้	16	-	(1,000,000,000)	-	(1,000,000,000)
เงินสตรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	15	-	1,000,000,000	-	1,000,000,000
เงินสดจ่ายคืนเงินต้นตามสัญญาเช่า		(17,304,000)	(9,270,980)	(16,000,000)	(8,727,646)
จ่ายดอกเบี้ย		(72,152,392)	(81,670,142)	(72,152,392)	(81,561,475)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		(401,202,892)	(419,690,872)	(399,898,892)	(419,038,871)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (ลดลง) เพิ่มขึ้น สุทธิ					
		(126,267,561)	(12,837,753)	(100,690,048)	(22,010,674)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี		697,315,595	710,153,348	277,182,149	299,192,823
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี		571,048,034	697,315,595	176,492,101	277,182,149
รายการที่ไม่ใช่เงินสด					
เจ้าหนี้จากการซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		9,340,439	5,686,429	2,856,312	5,437,259

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	งบการเงินรวม												
	พ.ศ. 2567						พ.ศ. 2566						
	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคาทุน		รายได้รวม		ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม	วันครบอายุ	ราคาทุน		รายได้รวม		ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม	วันครบอายุ
		บาท		บาท				บาท		บาท			
ประเภทเงินลงทุน													
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า													
อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม													
	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร - เมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์	25,036	2,501,678,814	1,932,434,754	23			2,475,894,203	2,131,430,573	24			
	ที่ดินและอาคาร - เอ็กเซน ทาวเวอร์	42,880	4,832,391,754	6,597,597,845	76			4,810,426,640	6,658,936,099	76			
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์													
	ตามมูลค่ายุติธรรม (หมายเหตุ 11)	67,916	7,334,070,568	8,530,032,599	99			7,286,320,843	8,790,366,672	100			
เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม													
ผ่านกำไรหรือขาดทุน													
พันธบัตรรัฐบาลและตั๋วเงินคลัง													
	ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 42/91/67		49,722,318	49,967,350	1	16 มกราคม พ.ศ. 2568		-	-	-			
	ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 48/91/67		7,963,511	7,979,499	-	27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568		-	-	-			
	ตั๋วเงินคลังงวดที่ (DM) 21/182/67		44,536,104	44,886,787	-	26 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568		-	-	-			
รวมเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม													
	ผ่านกำไรหรือขาดทุน (หมายเหตุ 9)		102,221,933	102,833,636	1			-	-	-			
	รวมเงินลงทุน		7,436,292,501	8,632,866,235	100			7,286,320,843	8,790,366,672	100			

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเข้าไทยแลนด์ ไร่ ไร่ หรือเพอร์ดี และบริษัทย่อย

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	พ.ศ. 2567				พ.ศ. 2566			
	พื้นที่ (ตารางเมตร)		ร้อยละของ		ร้อยละของ		ร้อยละของ	
	ราคาทุน	ราคายุติธรรม	ราคาทุน	ราคายุติธรรม	ราคาทุน	ราคายุติธรรม	ราคาทุน	ราคายุติธรรม
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ประเภทเงินลงทุน								
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเข้า								
อสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 11)								
สิทธิการเข้าที่ดินและอาคาร - แม่อริศร์ ทาวเวอร์	25,036	2,501,678,814	1,932,434,754	23	2,475,894,203	2,131,430,573	25	
เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม								
ผ่านกำไรหรือขาดทุน (หมายเหตุ 10)	3,969,782,599	6,476,496,458	76		4,057,782,599	6,541,012,370	75	
เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม								
ผ่านกำไรหรือขาดทุน								
พันธบัตรรัฐบาลและตั๋วเงินคลัง								
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 42/91/67	49,722,318	49,967,350	1	16 มกราคม พ.ศ. 2568	-	-	-	-
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 48/91/67	7,963,511	7,979,499	-	27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568	-	-	-	-
ตั๋วเงินคลังงวดที่ (DM) 21/182/67	44,536,104	44,886,787	-	26 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568	-	-	-	-
รวมเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม	102,221,933	102,833,636	1		-	-	-	-
ผ่านกำไรหรือขาดทุน (หมายเหตุ 9)	6,573,683,346	8,511,764,848	100		6,533,676,802	8,672,442,943	100	
รวมเงินลงทุน								

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

1 ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ (กองทรัสต์) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 11 ตุลาคม พ.ศ. 2559 ระหว่างบริษัท เอสซีซีพี รีลีส จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์ได้จัดตั้งเมื่อวันที่ 11 ตุลาคม พ.ศ. 2559 โดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์ และเป็นกองทรัสต์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้จากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์และเงินที่ได้รับจากการไถ่ถอนจากสถาบันการเงินไปลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของที่ดินและอาคารเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ และซื้อหุ้นร้อยละ 99.99 ของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ของที่ดินและอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์

เพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานข้อมูล จึงรวมเรียกองทรัสต์ และบริษัทย่อยว่า "กลุ่มกิจการ"

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และให้เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ ได้ตั้งแต่วันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2559 เป็นต้นไป

กองทรัสต์ มีบริษัท เอสซีซีพี รีลีส จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ บริษัท โจนส์แลง ลาซาลส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอาคารเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ และบริษัท นันเทวาน แมนเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์

ณ วันที่มีการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ล่าสุดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 บริษัท สหพัฒน์อินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นประมาณร้อยละ 38 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้ว (31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 : ร้อยละ 29)

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (แนวปฏิบัติทางบัญชี) ส่วนเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กลุ่มกิจการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในบัญชีของงบการเงิน และข้อกำหนดภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นตามที่อธิบายในนโยบายการบัญชี

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้วิจารณ์ของผู้จัดการกองทรัสต์ ตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการไปถือปฏิบัติ และได้เปิดเผยเรื่องการใช้วิจารณ์ของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือรายการที่มีความซับซ้อน และรายการเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่มีผลบังคับใช้สำหรับปีบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 ที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มกิจการ

ก) การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน ได้แก้ไขข้อกำหนดของการเปิดเผยจาก “การเปิดเผยนโยบายการบัญชีที่มีนัยสำคัญ” เป็น “การเปิดเผยข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ” ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมได้มีการให้แนวทางการพิจารณาว่านโยบายบัญชีเป็นนโยบายบัญชีที่มีสาระสำคัญ ดังนั้นกลุ่มกิจการจึงไม่จำเป็นต้องเปิดเผยข้อมูลนโยบายการบัญชีที่ไม่มีสาระสำคัญ หากกลุ่มกิจการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวจะต้องไม่บดบังข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

ข) การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 8 เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด ได้แก้ไขคำนิยามของประมาณการทางบัญชีเพื่อช่วยให้กลุ่มกิจการจำแนกความแตกต่างของ “การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี” จาก “การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี” การจำแนกความแตกต่างนั้นมีความสำคัญ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีรับรู้ผลกระทบโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป ซึ่งถือปฏิบัติกับรายการ เหตุการณ์อื่นและสถานการณ์ที่เกิดขึ้นนับตั้งแต่วันที่มีการเปลี่ยนแปลงเป็นต้นไป ในขณะที่การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีรับรู้ผลกระทบโดยการนำนโยบายการบัญชีใหม่มาถือปฏิบัติย้อนหลังไปที่รายการและเหตุการณ์ในอดีตรวมถึงปัจจุบัน โดยถือเสมือนว่าได้มีการนำนโยบายการบัญชีใหม่มาถือปฏิบัติโดยตลอด

ค) การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้

ด.1) กำหนดให้กิจการรับรู้ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์และหนี้สินที่เกิดขึ้นจากรายการเดี่ยว ซึ่ง ณ การรับรู้เมื่อเริ่มแรกก่อให้เกิดของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีและผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีที่มูลค่าเท่ากัน ตัวอย่างของรายการ เช่น สัญญาเช่า และภาระผูกพันจากการรื้อถอน

การปรับปรุงดังกล่าวถือปฏิบัติกับรายการที่เกิดขึ้นในหรือหลังวันเริ่มต้นของปีเปรียบเทียบแรกสุดที่น่าเสนอ นอกจากนี้กลุ่มกิจการต้องรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี(โดยรับรู้เท่ากับจำนวนที่เป็นไปได้ก่อนข้างแนบที่จะได้ใช้ประโยชน์) และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันเริ่มต้นของปีเปรียบเทียบแรกสุดที่น่าเสนอสำหรับผลต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและที่ต้องเสียภาษีทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับ

- สินทรัพย์สิทธิการใช้ และหนี้สินตามสัญญาเช่า และ
- หนี้สินจากการรื้อถอน หนี้สินจากการบูรณะ และหนี้สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน และจำนวนเงินที่รับรู้เป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

ผลกระทบสะสมของการปรับปรุงนี้ให้รับรู้ในกำไรสะสมยกมาหรือองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น ตามความเหมาะสม

ผู้บริหารประเมินว่าผลกระทบจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงไม่อยู่ในระดับที่มีนัยสำคัญ

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 ที่เกี่ยวข้องและมีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการ

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงนี้ไม่ได้บังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลารายงานปัจจุบันและกลุ่มกิจการไม่ได้นำมาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้

- ก) การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน อธิบายว่าหนี้สินจะถูกจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียน ขึ้นอยู่กับสิทธิที่มีอยู่ ณ สิ้นรอบระยะเวลารายงาน การจัดประเภทจะไม่ได้รับผลกระทบจากความคาดหวังของกิจการหรือเหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน (เช่น การได้รับการยกเว้นหรือการละเมิดการดำรงสถานะของข้อตกลง (a breach of covenant))

การดำรงสถานะของข้อตกลง (covenant) ของการกู้ยืมจะไม่ส่งผลต่อการจัดประเภทหนี้สินเป็นหนี้สินหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียน ณ สิ้นรอบระยะเวลารายงานหากกิจการต้องปฏิบัติตามการดำรงสถานะดังกล่าวหลังจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อย่างไรก็ตาม หากกิจการต้องปฏิบัติตามการดำรงสถานะก่อนหรือ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ก็จะส่งผลต่อการจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียน แม้ว่าการดำรงสถานะจะถูกทดสอบการปฏิบัติตามภายหลังรอบระยะเวลารายงานก็ตาม

การปรับปรุงดังกล่าวกำหนดให้เปิดเผยข้อมูลหากกิจการจัดประเภทหนี้สินเป็นหนี้สินไม่หมุนเวียนและหนี้สินนั้นขึ้นอยู่กับการดำรงสถานะที่กิจการต้องปฏิบัติตามภายใน 12 เดือนภายหลังรอบระยะเวลารายงาน ข้อมูลที่ต้องเปิดเผยรวมถึง:

- มูลค่าตามบัญชีของหนี้สิน
- ข้อมูลเกี่ยวกับการดำรงสถานะ
- ข้อเท็จจริงและสถานการณ์ (ถ้ามี) ที่บ่งชี้ว่ากิจการอาจมีความยากลำบากในการปฏิบัติตามการดำรงสถานะ

การปรับปรุงยังชี้แจงความหมายของ 'การชำระ' หนี้สินตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เมื่อคู่สัญญาสิทธิเลือก เงื่อนไขของหนี้สินที่ให้ผู้สามารถชำระด้วยการโอนตราสารทุนของกิจการเองไม่มีผลต่อการจัดประเภทเป็นรายการหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียน หากกิจการจัดประเภทสิทธิเลือกนั้นเป็นตราสารทุน

การปรับปรุงต้องถูกนำมาถือปฏิบัติย้อนหลังตามข้อกำหนดปกติในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 8 เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด

4 นโยบายการบัญชี

4.1 การบัญชีสำหรับงบการเงินรวม

ก) บริษัทย่อย

บริษัทย่อยหมายถึงกิจการทั้งหมดที่กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุม กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุมเมื่อกกลุ่มกิจการรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับผู้ที่ได้รับการลงทุน และสามารถใช้อำนาจเหนือผู้ที่ได้รับการลงทุนเพื่อให้ได้ผลตอบแทนผันแปร กองทรัสต์ฯ รวมงบการเงินของบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กลุ่มกิจการมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่กลุ่มกิจการสูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยนั้น

ข) รายการระหว่างกันในงบการเงินรวม

รายการยอดคงเหลือ และกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงระหว่างกันในกลุ่มกิจการจะถูกตัดออก ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มกิจการจะถูกตัดออกเช่นเดียวกัน ยกเว้นรายการนั้นจะมีหลักฐานว่าเกิดจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่โอน

4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา

4.3 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กลุ่มกิจการมีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุน ประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กลุ่มกิจการจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในบริษัทย่อยแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

4.4 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กลุ่มกิจการมีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุน ประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่ กลุ่มกิจการจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จะวัดมูลค่าภายหลังจากการรับรู้รายการด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะถูกรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จ

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ในงบการเงินมาจากราคาซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจัดให้มีการประเมินราคาทุก 1 ปีนับจากวันที่ที่มีการประเมินราคาครั้งสุดท้ายหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างเป็นสาระสำคัญ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง

4.5 ลูกหนี้รายได้อำเช่าและบริการ

กลุ่มกิจการรับรู้ลูกหนี้รายได้อำเช่าและบริการเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับชำระ ยกเว้นในกรณีที่เป็นการมีองค์ประกอบด้านการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มกิจการจะรับรู้ลูกหนี้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของ สิ่งตอบแทน และจะวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มกิจการพิจารณาและรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ณ วันที่รับรู้เริ่มแรกและในบัญชีถัดไป ในการพิจารณา ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น กลุ่มกิจการได้จัดกลุ่มลูกหนี้การตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและ ตามกลุ่มระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยอัตราขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นพิจารณาจากลักษณะการจ่ายชำระ ในอดีต ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต รวมทั้งข้อมูลและปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อ การจ่ายชำระ ของลูกหนี้

ผลขาดทุนและการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน แสดงรวมอยู่ในรายการค่าใช้จ่ายอื่น

4.6 สินทรัพย์ทางการเงิน

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกกลุ่มกิจการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมบวกต้นทุนการทำรายการ ซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์นั้น ในกรณีที่สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วย FVPL สำหรับสินทรัพย์ ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVPL กลุ่มกิจการจะรับรู้ต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ยกเว้นเงินลงทุนในตราสารหนี้ เงินลงทุนในบริษัทย่อยและเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่แสดง ด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

4.7 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการใช้ประโยชน์จำกัด จะวัดมูลค่าในเวลาต่อมาด้วยราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและผลขาดทุน จากการด้อยค่าสะสม ค่าตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีเส้นตรงตามประมาณการอายุการใช้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์ ดังต่อไปนี้

สิทธิในการใช้สะพานทางเดินเชื่อมต่อ
โปรแกรมคอมพิวเตอร์

ตามระยะเวลาของสัมปทาน
10 ปี

สิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่ซื้อจะถูกบันทึกด้วยราคาทุน และจะถูกตัดจำหน่ายตลอดอายุประมาณการใช้ประโยชน์

ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการบำรุงรักษาโปรแกรมคอมพิวเตอร์บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น

4.8 สัญญาเช่า

สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า

กลุ่มกิจการรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าเมื่อวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล

สินทรัพย์สิทธิการใช้จะรับรู้โดยใช้วิธีราคาทุน ซึ่งประกอบไปด้วยจำนวนที่รับรู้เริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่า รวมถึงค่าเช่าจ่ายที่ได้ชำระก่อนเริ่ม หรือ ณ วันทำสัญญา สรุทธิจากเงินคงจ่ายที่ได้รับตามสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรก และต้นทุนการปรับปรุงสภาพสินทรัพย์

สินทรัพย์สิทธิการใช้จะถูกวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการวัดมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน และแสดงเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมในปีที่เกิดรายการ

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า การชำระเงินตามสัญญาเช่าประกอบด้วย การชำระเงินคงที่หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าใดๆ การชำระเงินตามสัญญาเช่าผันแปรซึ่งขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา และจำนวนเงินที่คาดว่าจะต้องชำระภายใต้การคำนวณมูลค่าคงเหลือ นอกจากนี้ การชำระเงินตามสัญญาเช่าจะรวมถึงราคาใช้สิทธิของการเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผล และการชำระค่าปรับสำหรับการบอกเลิกสัญญาเช่า หากระยะเวลาเช่าสะท้อนถึง การที่กลุ่มกิจการคาดว่าจะยกเลิกสัญญาเช่านั้น ค่าเช่าที่แปรผันซึ่งไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดเหตุการณ์หรือเงื่อนไขที่ทำให้เกิดการชำระเงิน

กลุ่มกิจการคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ส่วนเพิ่มของกองทรัสต์ฯ หลังจากวันที่เริ่มต้น จำนวนหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นเพื่อสะท้อนถึงดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นและลดลงสำหรับการชำระเงินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ จะมีการวัดมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าหากมีการเปลี่ยนแปลงระยะเวลาเช่า การเปลี่ยนแปลงจำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินทางเลือกในการซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

ค่าเช่าที่จ่ายตามสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงในกำไรหรือขาดทุน สัญญาเช่าระยะสั้นคือสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 12 เดือน

สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ให้เช่า

กลุ่มกิจการจัดประเภทสัญญาเช่าแต่ละสัญญาเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

กลุ่มกิจการรับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้โดยใช้วิธีเส้นตรงหรือเกณฑ์ที่เป็นระบบอื่นใด กลุ่มกิจการต้องใช้เกณฑ์ที่เป็นระบบอื่นใด หากเกณฑ์นั้นสะท้อนได้ดีกว่าถึงรูปแบบที่กลุ่มกิจการได้รับประโยชน์ที่ลดลงจากสินทรัพย์อ้างอิง

4.9 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการออกหน่วยทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง เช่น ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นก่อนวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ซึ่งค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีดังกล่าวจะตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่เกิดขึ้นหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 จะหักออกจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากต้นทุนการทำรายการดังกล่าวเป็นต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับรายการที่เกี่ยวข้องกับทุน ซึ่งหลีกเลี่ยงได้หากไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกับทุนดังกล่าว ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่นอกเหนือจากนี้ให้รับรู้เป็นค่าใช้จ่าย

4.10 หนี้สินทางการเงิน

ก) การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

หนี้สินทางการเงินรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยกลุ่มกิจการจะรับรู้ต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งหนี้สินนั้นเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน หนี้สินทางการเงินทั้งหมดเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

สำหรับหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย กลุ่มกิจการรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ข) การตัดรายการ

กลุ่มกิจการตัดรายการหนี้สินทางการเงินเมื่อภาระผูกพันที่ระบุในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้มีการยกเลิกไป หรือสิ้นสุดลงแล้ว

4.11 เงินมัดจำจากผู้เช่า

ผู้เช่าตกลงวางเงินมัดจำแก่กลุ่มกิจการเป็นเงินสดตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่าและบริการ และระยะเวลาที่ได้ขยายออกไปเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาเช่าและบริการ โดยกลุ่มกิจการจะคืนเงินมัดจำให้แก่ผู้เช่าตามข้อตกลงและเงื่อนไขในสัญญาเช่า

เงินมัดจำรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมและเงินที่ได้รับจะรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าและทยอยรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าตลอดอายุของสัญญาเช่า เงินมัดจำวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

4.12 ภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กองทรัสต์ฯ ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลเนื่องจากได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของบริษัทย่อยประกอบด้วยภาษีเงินได้นิติบุคคลของปีปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบัน

ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันคำนวณจากอัตราภาษีตามกฎหมายภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นปีที่รายงาน ผู้บริหารจะประเมินสถานะของการยื่นแบบแสดงรายการภาษีในแต่ละปี ในกรณีที่การนำกฎหมายภาษีไปปฏิบัติขึ้นอยู่กับความ กลุ่มกิจการจะตั้งประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีที่เหมาะสมจากจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระแก่หน่วยงานจัดเก็บภาษี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้เมื่อเกิดผลต่างชั่วคราวระหว่างฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน และราคาตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบการเงิน อย่างไรก็ตามกลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลต่างชั่วคราวที่เกิดจากเหตุการณ์ต่อไปนี้

- การรับรู้เริ่มแรกของรายการสินทรัพย์หรือรายการหนี้สินที่เกิดจากรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจ และไม่มีผลกระทบต่อกำไรหรือขาดทุนทั้งทางบัญชีและทางภาษี
- ผลต่างชั่วคราวของเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และส่วนได้เสียในการร่วมค้าที่กลุ่มกิจการสามารถควบคุมจังหวะเวลาของการกลับรายการผลต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลต่างชั่วคราวมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าจะไม่เกิดขึ้นภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ได้ในอนาคต

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีคำนวณจากอัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นปีที่รายงาน และคาดว่าอัตราภาษีดังกล่าวจะนำไปใช้เมื่อสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องได้ใช้ประโยชน์ หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีได้มีการจ่ายชำระ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะรับรู้หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มกิจการจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำจำนวนผลต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะแสดงหักกลบกันกันเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของปีปัจจุบัน และทั้งสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันเกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้ที่ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันซึ่งตั้งใจจะจ่ายหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันด้วยยอดสุทธิ

4.13 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือตามข้อตกลงที่จัดทำไว้ อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ซึ่งการชำระภาระผูกพันนั้นมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะส่งผลให้บริษัทต้องสูญเสียทรัพยากรออกไป และประมาณการจำนวนที่ต้องจ่ายได้

กลุ่มกิจการจะวัดมูลค่าของจำนวนประมาณการหนี้สินโดยใช้มูลค่าปัจจุบันของรายจ่ายที่คาดว่าจะต้องนำมาจ่ายชำระภาระผูกพัน การเพิ่มขึ้นของประมาณการหนี้สินเนื่องจากมูลค่าของเงินตามเวลาจะรับรู้เป็นดอกเบี้ยจ่าย

4.14 การรับรู้รายได้

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้จากสัญญาเช่าและบริการที่มีลักษณะการให้บริการแบบต่อเนื่องตามวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงปีการชำระเงินตามสัญญา

รายได้ค่าบริการอื่นรับรู้เมื่อเกิดการให้บริการ

รายได้เงินปันผลรับรู้เมื่อเกิดสิทธิที่จะได้รับเงินปันผลนั้น

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างโดยอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

4.15 ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

4.16 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของกลุ่มกิจการประกอบด้วยกิจการหรือบุคคลซึ่งถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิหรือเสี่ยงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมและมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับกลุ่มกิจการ หรือถูกควบคุมโดยกลุ่มกิจการไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมหรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกลุ่มกิจการ

นอกจากนี้ยังรวมถึงผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง รวมถึงบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิหรือเสี่ยงโดยตรงหรือโดยอ้อมในกลุ่มกิจการ ซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญเหนือกลุ่มกิจการ ผู้บริหารสำคัญ และกรรมการของกองทรัสต์ฯ ผู้จัดการที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกลุ่มกิจการ

5 นโยบายการแบ่งปันส่วนทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจัดสรรให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อยร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงสำหรับปีบัญชี ซึ่งประกอบด้วย การจ่ายเงินปันผลประจำปีและการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล (ถ้ามี) ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งในแต่ละปีบัญชี ยกเว้นในกรณีที่ที่มีการเพิ่มทุน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนมากกว่า 4 ครั้งในปีบัญชี เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์ก่อนการเพิ่มทุน

กำไรสุทธิที่ปรับปรุง หมายถึง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงตามรายการต่อไปนี้

- ก) การหักกำไร (ขาดทุน) จากการตีราคาใหม่จากการประเมินราคาหรือการสอบทานทรัพย์สินของกลุ่มกิจการ รวมถึงการปรับปรุงรายการอื่นๆ ตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด เพื่อสะท้อนถึงฐานะเงินแสดงของกลุ่มกิจการ
- ข) หักสำรองการชำระหนี้จากการกู้ยืมหรือภาระผูกพันที่เกิดจากการกู้ยืมของกลุ่มกิจการตามวงเงินที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนหรือรายงานประจำปี แล้วแต่กรณี

การลงทุนทางอ้อมของกลุ่มกิจการเกิดจากการถือหุ้น ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจัดให้บริษัทในกลุ่มกิจการลงทุนจ่ายเงินปันผลให้กับกลุ่มกิจการอย่างน้อยร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิในปีบัญชีของบริษัทดังกล่าว ในกรณีที่กลุ่มกิจการลงทุนในบริษัทที่ไม่ได้มีรอบปีบัญชี กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นในระหว่างปีที่กลุ่มกิจการเป็นเจ้าของตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ อาจพิจารณาจัดให้บริษัทดังกล่าวจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลเพื่อให้กลุ่มกิจการสามารถจ่ายเงินปันผลได้ตามความเหมาะสม

หากกลุ่มกิจการมีผลขาดทุนสะสม ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่จ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในส่วนของการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลนั้น จำนวนเงินที่จะจ่ายจะขึ้นอยู่กับพิจารณาของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ หากจำนวนเงินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลต่อหน่วยที่ต้องชำระคือ 0.10 บาทหรือน้อยกว่าในแต่ละไตรมาส ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายเงินส่วนจ่ายในขณะนั้น และให้นำการจ่ายส่วนตอบแทนดังกล่าวส่งต่อไปชำระพร้อมกับการจ่ายส่วนตอบแทนในงวดถัดไป

ในกรณีที่มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะประกาศจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และกำหนดวันเปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์

6 ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้วิจารณ์ญาณ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ทบทวนการประมาณการและการใช้วิจารณ์ญาณอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่องวัดมูลค่าด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระในการประเมินราคาของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้เปิดเผยเรื่องการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10 และ 11 ตามลำดับ

7 ความเสี่ยงทางการเงิน

กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงทางการเงินที่หลากหลายซึ่งได้แก่ ความเสี่ยงจากตลาด (รวมถึงความเสี่ยงด้านมูลค่ายุติธรรม) ความเสี่ยงด้านเครดิต และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง แผนการจัดการความเสี่ยงโดยรวมของกลุ่มกิจการจึงมุ่งเน้นความผันผวนของตลาดการเงิน และแสวงหาวิธีการลดผลกระทบที่ทำให้เสียหายต่อผลการดำเนินงานทางการเงินของกลุ่มกิจการให้เหลือน้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้

7.1 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในอัตราดอกเบี้ยลอยตัว กลุ่มกิจการและกองทรัสต์ฯ ไม่มีสินทรัพย์ที่ต้องอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยอย่างมีนัยสำคัญ แต่อย่างไรก็ตามกองทรัสต์ฯ มีหน้าที่ที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่เพื่อลดความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ข้อมูลเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันทางการเงินและหุ้นกู้ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 15 และข้อ 16 ตามลำดับ

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

รายการกำไรหรือขาดทุนจะมีความอ่อนไหวต่อการเพิ่มขึ้นหรือลดลงในต้นทุนทางการเงินจากค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันทางการเงิน ซึ่งเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ยมีดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ผลกระทบต่อกำไรจากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	ล้านบาท	ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย - เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 *	(10.03)	(9.67)
อัตราดอกเบี้ย - ลดลงร้อยละ 1 *	10.03	9.67
* โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่นคงที่		

7.2 ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มกิจการและกองทรัสต์ฯ ไม่มีการกระจุกตัวอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ เนื่องจากกลุ่มกิจการมีนโยบายที่เหมาะสมเพื่อให้เชื่อมั่นได้ว่าได้ทำสัญญากับผู้เช่าที่มีประวัติสินเชื่ออยู่ในระดับที่เหมาะสม และอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กลุ่มกิจการมีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากผู้เช่าเพื่อเป็นประกันในกรณีที่กลุ่มกิจการไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เชื่อว่ากลุ่มกิจการไม่มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่ออื่นนอกเหนือจากผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (หากมี) ซึ่งได้ถูกประเมินจากประสบการณ์การชำระเงินในอดีต เงินมัดจำรับจากผู้เช่า และปัจจัยอื่นตลอดจนสถานะทางเศรษฐกิจภายในประเทศ กลุ่มกิจการและกองทรัสต์ฯ ไม่มีความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญกับสถาบันการเงินเนื่องจากกลุ่มกิจการฝากเงินสดไว้กับสถาบันการเงินที่น่าเชื่อถือ

7.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มกิจการมีการบริหารเงินสดให้เพียงพอผ่านการจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องด้วยความรอบคอบ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ บริหารจัดการเงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินให้เพียงพอกับกิจกรรมของกลุ่มกิจการ

หนี้สินทางการเงินที่มีระยะเวลากำหนดชำระตามสัญญามากกว่าหนึ่งปี มีดังนี้

- เงินมัดจำรับจากผู้เช่า

ณ วันสิ้นปีบัญชี เงินมัดจำรับจากผู้เช่ามีระยะเวลากำหนดเฉลี่ยภายใน 1 ปี 6 เดือน สำหรับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันทางการเงิน พันกู้ และหนี้สินตามสัญญาเช่า

ข้อมูลเกี่ยวกับวันครบกำหนดของหนี้สินดังกล่าวได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 15 ข้อ 16 และข้อ 23 ตามลำดับ

8 มูลค่ายุติธรรม

8.1 การประมาณการมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กลุ่มกิจการใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สิน ซึ่งแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มกิจการจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

ข้อมูลระดับที่ 1 : ราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
 ข้อมูลระดับที่ 2 : ข้อมูลอื่นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในระดับที่ 1 ที่สามารถสังเกตได้โดยตรง (ได้แก่ ข้อมูล
 ราคาตลาด) หรือโดยอ้อม (ได้แก่ ข้อมูลที่คำนวณมาจากราคาตลาด) สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น
 ข้อมูลระดับที่ 3 : ข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินซึ่งไม่ได้อ้างอิงจากข้อมูลที่สามารถสังเกตได้จากตลาด

ตารางต่อไปนี้แสดงถึงสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมตามระดับของข้อมูล

	งบการเงินรวม							
	ข้อมูลระดับที่ 1		ข้อมูลระดับที่ 2		ข้อมูลระดับที่ 3		รวมมูลค่ายุติธรรม	
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	31 ธันวาคม พ.ศ. 2566
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	-	102,834	-	-	-	102,834	-
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	-	-	8,530,033	8,790,367	8,530,033	8,790,367
รวม	-	-	102,834	-	8,530,033	8,790,367	8,632,867	8,790,367

	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	ข้อมูลระดับที่ 1		ข้อมูลระดับที่ 2		ข้อมูลระดับที่ 3		รวมมูลค่ายุติธรรม	
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	31 ธันวาคม พ.ศ. 2566
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	-	102,834	-	-	-	102,834	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	-	-	-	6,476,496	6,541,012	6,476,496	6,541,012
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	-	-	1,932,435	2,131,430	1,932,435	2,131,430
รวม	-	-	102,834	-	8,408,931	8,672,442	8,511,765	8,672,442

8.2 เทคนิคการประเมินมูลค่าสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 2

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารหนี้คำนวณโดยใช้อัตราผลตอบแทนที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย

8.3 เทคนิคการประเมินมูลค่าสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์คำนวณโดยพิจารณาจากวิธีรายได้ (Income Approach) โดยใช้การประเมินมูลค่าจากผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งมีคุณสมบัติทางวิชาชีพที่เกี่ยวข้องและประสบการณ์ในการตีราคา ในทำเลพื้นที่และในประเภทของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เกี่ยวข้อง ผู้ประเมินอิสระได้รายงานโดยตรง ต่อผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานทางการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ จัดให้มีการสอบทานกระบวนการและผลการประเมินมูลค่าที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระในแต่ละปีบัญชี ซึ่งสอดคล้องกับวันที่รายงานของกองทรัสต์ฯ

ข้อมูลหลักที่ผู้ประเมินราคาอิสระใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 ได้แก่ อัตราคิดลดกระแสเงินสดพิจารณาจากประเภทธุรกิจ สถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่ง รวมถึงอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน ซึ่งในที่นี้ผู้ประเมินราคาอิสระได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดสำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคาอยู่ที่อัตราร้อยละ 9 - 10 ต่อปี

9 เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนมีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรหรือขาดทุน	
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	31 ธันวาคม พ.ศ. 2566
	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี	-	-
ซื้อเงินลงทุนในตราสารหนี้	201,650	-
ส่วนลดที่ถูกรับรู้เป็นรายได้ดอกเบี้ย	1,130	-
จำหน่ายเงินลงทุนในตราสารหนี้	(100,000)	-
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน (หมายเหตุ 18)	54	-
ยอดสิ้นปี	102,834	-

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

10 เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

รายละเอียดเงินลงทุนในบริษัทย่อยมีดังนี้

บริษัท	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	สัดส่วนเงินลงทุน		ทุนเรียกชำระแล้ว	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	ร้อยละ	ร้อยละ	พันบาท	พันบาท
บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด	99.99	99.99	50,000	50,000
งบการเงินรวม				
บริษัท	สัดส่วนเงินลงทุน		ทุนเรียกชำระแล้ว	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	ร้อยละ	ร้อยละ	พันบาท	พันบาท
	ร้อยละ	ร้อยละ	พันบาท	พันบาท
บริษัทย่อยของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด				
บริษัท เอ็กเซน คอนเนคชั่น จำกัด	99.99	99.99	1,000	1,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 กองทรัสต์ฯ มีลูกหนี้จากเงินปันผลจากบริษัทย่อยจำนวน 72 ล้านบาท โดยในวันที่ 23 ธันวาคม พ.ศ. 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อยได้อนุมัติและประกาศจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล ในอัตราหุ้นละ 14.40 บาท รวมเป็นเงินปันผลทั้งสิ้น 72 ล้านบาท กองทรัสต์ฯ ได้รับเงินปันผลระหว่างกาลดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 10 มกราคม พ.ศ. 2568

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 กองทรัสต์ฯ มีลูกหนี้จากเงินปันผลจากบริษัทย่อยจำนวน 76 ล้านบาท โดยในวันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ. 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อยได้อนุมัติและประกาศจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล ในอัตราหุ้นละ 15.20 บาท รวมเป็นเงินปันผลทั้งสิ้น 76 ล้านบาท กองทรัสต์ฯ ได้รับเงินปันผลระหว่างกาลดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 8 มกราคม พ.ศ. 2567

ในระหว่างปี เงินลงทุนในบริษัทย่อยมีการเปลี่ยนแปลงดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	พันบาท	พันบาท
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	6,541,012	6,371,360
เงินปันผลจากกำไรสะสมก่อนที่กองทรัสต์ฯ จะเข้าลงทุน	(88,000)	(88,000)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลง		
ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทย่อย (หมายเหตุ 18)	23,484	257,652
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	6,476,496	6,541,012

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทย่อยใช้วิธีการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ซึ่งอ้างอิงจากการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินราคาอิสระ และมีสมมติฐานหลักที่ใช้ ได้แก่ อัตราการเข้าพื้นที่ อัตราคิดลด อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน อัตราการขึ้นค่าเช่า และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

การเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนตามข้อสมมติฐานที่สำคัญซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม					
	การเปลี่ยนแปลง ในข้อสมมติฐาน		การเพิ่มขึ้นของข้อสมมติฐาน		การลดลงของข้อสมมติฐาน	
	พ.ศ. 2567 ร้อยละ	พ.ศ. 2566 ร้อยละ	พ.ศ. 2567 ร้อยละ	พ.ศ. 2566 ร้อยละ	พ.ศ. 2567 ร้อยละ	พ.ศ. 2566 ร้อยละ
อัตราค่าเช่าพื้นที่	5	5	เพิ่มขึ้น 4.38	เพิ่มขึ้น 2.84	ลดลง 5.25	ลดลง 5.76
อัตราค่าเช่า	0.5	0.5	เพิ่มขึ้น 3.68	เพิ่มขึ้น 3.89	ลดลง 3.55	ลดลง 3.75
อัตราคิดลด	0.5	0.5	ลดลง 3.60	ลดลง 3.54	เพิ่มขึ้น 3.77	เพิ่มขึ้น 3.70
อัตราผลตอบแทนการลงทุน	0.5	0.5	ลดลง 4.51	ลดลง 4.02	เพิ่มขึ้น 5.33	เพิ่มขึ้น 4.69

11 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

ในระหว่างปี เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีการเปลี่ยนแปลงดังนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2567 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	8,790,367	8,712,066
การเพิ่มขึ้นในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	49,424	53,276
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สิทธิการใช้	-	3,689
การตัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(7)	(4)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 18)	(309,751)	21,340
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	8,530,033	8,790,367
มูลค่าอ้างอิงตามเล่มประเมิน	8,216,874	8,455,390
การเพิ่มขึ้นในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	41,617	53,276
การตัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(7)	(4)
บวกหนี้สินตามสัญญาเช่า (หมายเหตุ 23)	271,549	281,705
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	8,530,033	8,790,367

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	พันบาท	พันบาท
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	2,131,430	2,244,328
การเพิ่มขึ้นในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	25,785	34,829
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 18)	(224,780)	(147,727)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	1,932,435	2,131,430
มูลค่าอ้างอิงตามเล่มประเมิน	1,644,000	1,818,000
การเพิ่มขึ้นในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	18,784	34,829
บวก หนี้สินตามสัญญาเช่า (หมายเหตุ 23)	269,651	278,601
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	1,932,435	2,131,430

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ใช้วิธีพิจารณาขายได้ ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ ได้แก่ อัตราการเช่าพื้นที่ อัตราคิดลด อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน และอัตราการขึ้นค่าเช่า ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2567 กองทรัสต์ฯ ได้ว่าจ้างบริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

การเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามข้อสมมติฐานที่สำคัญ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม					
	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม					
	การเปลี่ยนแปลง ในข้อสมมติฐาน		การเพิ่มขึ้นของข้อสมมติฐาน		การลดลงของข้อสมมติฐาน	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ
อัตราการเช่าพื้นที่	5	5	เพิ่มขึ้น 5.68	เพิ่มขึ้น 3.72	ลดลง 4.06	ลดลง 5.95
อัตราการขึ้นค่าเช่า	0.5	0.5	เพิ่มขึ้น 4.66	เพิ่มขึ้น 3.68	ลดลง 2.16	ลดลง 3.55
อัตราคิดลด	0.5	0.5	ลดลง 2.24	ลดลง 3.36	เพิ่มขึ้น 4.79	เพิ่มขึ้น 3.52
อัตราผลตอบแทนการลงทุน	0.5	0.5	ลดลง 4.51	ลดลง 4.02	เพิ่มขึ้น 5.33	เพิ่มขึ้น 4.69

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ผลกระทบต่อมูลค่าสุทธิ					
	การเปลี่ยนแปลง ในข้อสมมติฐาน		การเพิ่มขึ้นของข้อสมมติฐาน		การลดลงของข้อสมมติฐาน	
	พ.ศ. 2567 ร้อยละ	พ.ศ. 2566 ร้อยละ	พ.ศ. 2567 ร้อยละ	พ.ศ. 2566 ร้อยละ	พ.ศ. 2567 ร้อยละ	พ.ศ. 2566 ร้อยละ
อัตราเช่าพื้นที่	5	5	เพิ่มขึ้น 4.68	เพิ่มขึ้น 6.93	ลดลง 4.93	ลดลง 6.66
อัตราการขึ้นค่าเช่า	0.5	0.5	เพิ่มขึ้น 2.43	เพิ่มขึ้น 2.92	ลดลง 2.31	ลดลง 2.81
อัตราคิดลด	0.5	0.5	ลดลง 2.55	ลดลง 2.70	เพิ่มขึ้น 2.74	เพิ่มขึ้น 2.86

12 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 กลุ่มกิจการและกองทรัสต์ฯ มีรายละเอียดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม			
	พ.ศ. 2567		พ.ศ. 2566	
	อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย	
	ยอดคงเหลือ พันบาท	ต่อปี ร้อยละ	ยอดคงเหลือ พันบาท	ต่อปี ร้อยละ
เงินสดในมือ	130	-	180	-
เงินฝากธนาคาร				
เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์				
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	173,196	1.15	274,389	1.15
ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)	394,246	0.95	412,896	0.60
เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน				
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	1,568	-	794	-
ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)	1,907	-	9,057	-
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	1	-	-	-
รวมเงินฝากธนาคาร	570,918		697,136	
รวม	571,048		697,316	

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	พ.ศ. 2567		พ.ศ. 2566	
	อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย	
	ยอดคงเหลือ พันบาท	ต่อปี ร้อยละ	ยอดคงเหลือ พันบาท	ต่อปี ร้อยละ
เงินสดในมือ	50	-	100	-
เงินฝากธนาคาร				
เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์				
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	173,136	1.15	274,329	1.15
ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)	1,737	0.35	1,959	0.35
เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน				
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	1,568	-	794	-
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	1	-	-	-
รวมเงินฝากธนาคาร	176,442		277,082	
รวม	176,492		277,182	

13 ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการ	6,151	8,886	3,084	3,256
<u>หัก</u> ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	-	-
รวม	6,151	8,886	3,084	3,256

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการสามารถวิเคราะห์ตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	5,379	5,869	1,740	2,001
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	772	3,017	1,344	1,255
<u>หัก</u> ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	-	-
รวม	6,151	8,886	3,084	3,256

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

14 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สิทธิในการใช้	โปรแกรม	รวม	โปรแกรม
	สะพานเชื่อม	คอมพิวเตอร์		คอมพิวเตอร์
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566				
ราคาทุน	76,556	240	76,796	240
<u>หัก</u> ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(51,877)	(149)	(52,026)	(149)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	24,679	91	24,770	91
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566				
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	24,679	91	24,770	91
ค่าตัดจำหน่าย	(3,568)	(24)	(3,592)	(24)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	21,111	67	21,178	67
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566				
ราคาทุน	76,556	240	76,796	240
<u>หัก</u> ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(55,445)	(173)	(55,618)	(173)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	21,111	67	21,178	67
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567				
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	21,111	67	21,178	67
ค่าตัดจำหน่าย	(3,577)	(24)	(3,601)	(24)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	17,534	43	17,577	43
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567				
ราคาทุน	76,556	240	76,796	240
<u>หัก</u> ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(59,022)	(197)	(59,219)	(197)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	17,534	43	17,577	43

สิทธิในการใช้สะพานเชื่อมเป็นสิทธิระหว่างอาคารเอ็กเซนทาวเวอร์และสถานีรถไฟฟ้าอโศกตามสัญญาระหว่างบริษัทย่อย (บริษัท เอ็กเซนคอนเน็คชั่น จำกัด) และผู้รับสัมปทาน ระยะเวลาสัมปทานการก่อสร้างสะพานเชื่อมไปยังเอ็กเซน ทาวเวอร์ และอาคารอินเตอร์เซนจ์ 21 เริ่มนับตั้งแต่เริ่มสร้างสะพานเชื่อม และจะสิ้นสุดในวันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ. 2572

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

15 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,000,000	1,000,000
หัก ค่าธรรมเนียมในการกู้ยืมลดบัญชี	(7,566)	(14,547)
รวม	992,434	985,453

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ พันบาท
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	985,453
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมในการกู้ยืม	6,981
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	992,434

กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญากู้เงินและสัญญาการให้สินเชื่อกับสถาบันการเงินในประเทศสองแห่ง จำนวนเงินรวม 1,000 ล้านบาท เงินกู้ยืมดังกล่าวคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ THOR บวกส่วนเพิ่มต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือน เงินกู้ยืมดังกล่าวมีกำหนดชำระคืนเงินต้นในวันที่ 12 มกราคม พ.ศ. 2569 นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่สำคัญบางประการที่กำหนดไว้ตลอดอายุสัญญาเงินกู้ยืม

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

16 หุ้นกู้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	อัตรา ดอกเบี้ยต่อปี			พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	ร้อยละ	อายุ	ครบกำหนด	พันบาท	พันบาท
หุ้นกู้ ชุดที่ 2	2.74	7 ปี	16 มกราคม พ.ศ. 2570	1,050,000	1,050,000
หัก ค่าธรรมเนียมในการกู้ยืมรอดัตบัญชี				(784)	(1,152)
รวม				1,049,216	1,048,848

เมื่อวันที่ 16 มกราคม พ.ศ. 2563 กองทรัสต์ฯ ได้ออกหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันและไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ เสนอขายต่อผู้ลงทุนสถาบัน จำนวน 2 ชุด โดยหุ้นกู้ชุดที่ 1 จำนวน 1,000 ล้านบาท อายุ 3 ปี ซึ่งกองทรัสต์ฯ ได้ไถ่ถอนหุ้นกู้ชุดที่ 1 แล้วในเดือนมกราคม พ.ศ. 2566 หุ้นกู้ชุดที่ 2 จำนวน 1,050 ล้านบาท อายุ 7 ปีและมีกำหนดจ่ายดอกเบี้ยทุก 6 เดือน โดยจะชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ ซึ่งจะถึงกำหนดชำระวันที่ 16 มกราคม พ.ศ. 2570 นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ จะดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนของมูลค่าการกู้ยืมเงินในอัตราไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของผู้ออกหุ้นกู้ ณ วันสิ้นปีบัญชีรายปีตลอดอายุของหุ้นกู้

มูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้มีมูลค่า 966.39 ล้านบาท (พ.ศ. 2566 : 988.94 ล้านบาท) ซึ่งอ้างอิงจากราคาตลาดราสารหนี้ที่ไม่รวมดอกเบี้ยค้างรับ (Clean Price) ที่เผยแพร่โดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย ซึ่งถูกจัดอยู่ในระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

การเปลี่ยนแปลงของหุ้นกู้สามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พันบาท	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567		
มูลค่าตามบัญชีต้นปี		1,048,848
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมในการกู้ยืม		368
มูลค่าตามบัญชีปลายปี		1,049,216

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

17 ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์มีดังนี้

	จำนวน หน่วยทรัสต์ พันหน่วย	มูลค่าหน่วยละ บาท	รวม พันบาท
วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566	547,500	8.6565	4,739,433.7
ลดทุนครั้งที่ 1/2566	-	(0.0370)	(20,257.5)
ลดทุนครั้งที่ 2/2566	-	(0.0394)	(21,571.5)
ลดทุนครั้งที่ 3/2566	-	(0.0304)	(16,644.0)
ลดทุนครั้งที่ 4/2566	-	(0.0305)	(16,698.7)
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	547,500	8.5192	4,664,262.0
ลดทุนครั้งที่ 1/2567	-	(0.0308)	(16,863.0)
ลดทุนครั้งที่ 2/2567	-	(0.0361)	(19,764.7)
ลดทุนครั้งที่ 3/2567	-	(0.0361)	(19,764.8)
ลดทุนครั้งที่ 4/2567	-	(0.0361)	(19,764.7)
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	547,500	8.3801	4,588,104.8

18 กำไรสะสม

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 พันบาท	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 พันบาท	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 พันบาท	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 พันบาท
กำไรสะสมต้นปี	2,164,847	2,011,870	2,025,615	1,890,163
<u>บวก</u> กำไรจากการลงทุนสุทธิ	354,908	364,226	250,739	258,105
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(31)	(11)	-	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลง ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารหนี้ (หมายเหตุ 9)	54	-	54	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลง ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทย่อย (หมายเหตุ 10)	-	-	23,484	257,652
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลง ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 11)	(309,751)	21,340	(224,780)	(147,727)
<u>หัก</u> การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (หมายเหตุ 19)	(235,589)	(232,578)	(235,589)	(232,578)
กำไรสะสมปลายปี	1,974,438	2,164,847	1,839,523	2,025,615

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

19 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 มีรายละเอียด ดังนี้

วันที่อนุมัติ	ผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละบาท	รวมพันบาท
19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567	1 มกราคม พ.ศ. 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 ในส่วนที่เหลือหลังหักเงินปันผลระหว่างกาล	0.1071	58,637.2
9 พฤษภาคม พ.ศ. 2567	1 มกราคม พ.ศ. 2567 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2567 และกำไรสะสม	0.1149	62,907.8
8 สิงหาคม พ.ศ. 2567	1 เมษายน พ.ศ. 2567 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2567	0.1039	56,885.2
14 พฤศจิกายน พ.ศ. 2567	1 กรกฎาคม พ.ศ. 2567 ถึงวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2567	0.1044	57,159.0
			<u>235,589.2</u>

ประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 มีรายละเอียด ดังนี้

วันที่อนุมัติ	ผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละบาท	รวมพันบาท
22 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566	1 มกราคม พ.ศ. 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 ในส่วนที่เหลือหลังหักเงินปันผลระหว่างกาล	0.0930	50,917.5
8 พฤษภาคม พ.ศ. 2566	1 มกราคม พ.ศ. 2566 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2566	0.1156	63,291.0
7 สิงหาคม พ.ศ. 2566	1 เมษายน พ.ศ. 2566 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2566	0.1134	62,086.5
8 พฤศจิกายน พ.ศ. 2566	1 กรกฎาคม พ.ศ. 2566 ถึงวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2566	0.1028	56,283.0
			<u>232,578.0</u>

20 ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนและค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จำนวนดังนี้

20.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) จากกองทรัสต์ฯ เป็นรายเดือนตามรายละเอียดดังนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน ชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.45 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน ตามที่ระบุไว้ในสัญญา
- (2) ค่าธรรมเนียมอัตราพิเศษ ชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 2.50 ต่อปีของรายได้สุทธิของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนก่อนหักค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการตามที่ระบุไว้ในสัญญา

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์โฟร์ม พร็อพเพอร์ตี้
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

20.2 ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.40 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และรับรองโดยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

20.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ คิดเป็นรายเดือนตามที่จ่ายจริง

20.4 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ เป็นรายเดือนตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์ฯ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

21 ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	พันบาท	พันบาท
ภาษีเงินได้ปีปัจจุบัน:		
ภาษีเงินได้ปีปัจจุบันสำหรับกำไรทางภาษีสำหรับปี	53,226	58,318
การปรับปรุงจากปีก่อน	(3)	15
รวมภาษีเงินได้ปีปัจจุบัน	53,223	58,333
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:		
เพิ่ม (ลด) ในหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(807)	(809)
รวมภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		
รวมค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	52,416	57,524

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

ภาษีเงินได้สำหรับกำไรก่อนหักภาษีของกลุ่มกิจการมียอดจำนวนเงินที่แตกต่างจากการคำนวณกำไรทางบัญชีดูกับภาษีของ
 ประเทศที่กลุ่มกิจการตั้งอยู่ โดยมีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	พันบาท	พันบาท
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิก่อนภาษีเงินได้	97,627	443,090
ภาษีคำนวณจากอัตราภาษี ร้อยละ 20 (พ.ศ. 2566 : ร้อยละ 20)	19,525	88,618
ผลกระทบ:		
(กำไร) ขาดทุนของกองทรัสต์ที่ได้รับการยกเว้นภาษี	32,908	(30,933)
ค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถหักภาษี	181	19
ผลต่างจากอัตราภาษีวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม	(195)	(195)
การปรับปรุงจากปีก่อน	(3)	15
ภาษีเงินได้	52,416	57,524

22 รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มกิจการ หมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมหรือถูกควบคุมโดยกลุ่มกิจการ ไม่ว่าจะเป็น
 โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกลุ่มกิจการ รวมถึงกิจการที่ทำหน้าที่ถือหุ้น บริษัทย่อย และกิจการ
 ที่เป็นบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงกิจการร่วมและบุคคลซึ่งถือหน่วยทรัสต์ที่มี
 สิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมและมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับกลุ่มกิจการ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของ
 กลุ่มกิจการ ตลอดจนสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มกิจการแต่ละรายการ กลุ่มกิจการคำนึงถึงเนื้อหาของ
 ความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 ลักษณะของความสัมพันธ์กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันของกลุ่มกิจการ เป็นดังนี้

ชื่อกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เอ็กเซน คอนเนคชั่น จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด	ทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ
บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์
บริษัท นันทวัน แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์
ธนาคาร กลสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ
บริษัท วิศทอรี่ (ประเทศไทย) จำกัด	ผู้ถือหุ้นร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
บริษัท เอสซีแคปปิตอลพาร์ทเนอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	กรรมการร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ก) รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการ กำหนดราคา
	พ.ศ. 2567 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2567 พันบาท	พ.ศ. 2566 พันบาท	
บริษัทย่อย					
รายได้ดอกเบี้ย	-	-	7,228	7,228	ร้อยละ 7.50 ต่อปี
รายได้เงินปันผล	-	-	200,000	216,000	ตามที่ประกาศจ่าย
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
รายได้ค่าเช่าและบริการ	6,902	6,193	1,856	1,135	ราคาตามสัญญา
รายได้ดอกเบี้ย	2,770	2,600	2,769	2,600	อัตราร้อยละ 0.35 ถึง 1.15 ต่อปี ตามที่กล่าวไว้
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการ กองทรัสต์ฯ	40,423	41,292	40,423	41,292	ในหมายเหตุ 20.1
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	17,423	17,407	17,423	17,407	ตามที่กล่าวไว้ ในหมายเหตุ 20.2 ตามที่กล่าวไว้
ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	34,382	34,296	18,905	19,075	ในหมายเหตุ 20.4
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	-	485	-	-	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายอื่น	55	55	55	55	ตามที่จ่ายจริง
ต้นทุนทางการเงิน	24,946	21,757	24,946	21,757	ตามที่กล่าวไว้ ในหมายเหตุ 15

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

ข) ยอดค้างชำระที่เกิดจากการขายและซื้อสินค้าและบริการ

ยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปีรายงานที่เกี่ยวข้องกับรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงด้วย				
มูลค่ายุติธรรม				
บริษัทย่อย	-	-	6,476,496	6,541,012
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	174,764	275,183	174,704	275,123
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับ				
บริษัทย่อย	-	-	612	614
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	48	144	48	144
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการ				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	21	2	2
ลูกหนี้จากเงินปันผล				
บริษัทย่อย	-	-	72,000	76,000
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย				
บริษัทย่อย	-	-	96,378	96,378
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	49	49	49	49
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3,118	3,001	1,741	1,516
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	14,333	14,366	13,019	13,047
ค่าเช่ารับล่วงหน้า				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	357	300	-	-
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,574	2,565	452	443

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

ค) เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 กองทรัสต์ฯ มีเงินให้กู้ยืมแก่บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย เงินกู้ยืมดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน มีกำหนดชำระเมื่อทางถามและคิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.50 ต่อปี หรือตามที่ กองทรัสต์ฯ กำหนด ซึ่งไม่มีการเปลี่ยนแปลงของเงินให้กู้ยืมในระหว่างปี

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	พันบาท	พันบาท
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	96,378	96,378

23 สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า

กลุ่มกิจการและกองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์สิทธิการใช้จัดประเภทเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ มีดังนี้

	ระยะเวลาการเช่า คงเหลือ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
		พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	10 ปี 11 เดือน	269,651	278,601	269,651	278,601
อุปกรณ์	1 ปี 6 เดือน	1,898	3,104	-	-
รวม		271,549	281,705	269,651	278,601

สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ มีระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 10 ปี 11 เดือน นับจากวันสิ้นปีรายงาน ถึงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2578 ซึ่งรวมสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าเพิ่มเติม 3 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 รายละเอียดการครบกำหนดของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	17,304	17,304	16,000	16,000
ครบกำหนดเกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	64,652	65,956	64,000	64,000
เกิน 5 ปี	242,000	258,000	242,000	258,000
รวม	323,956	341,260	322,000	338,000
หัก ต้นทุนทางการเงินในอนาคตของสัญญาเช่า	(52,407)	(59,555)	(52,349)	(59,399)
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า	271,549	281,705	269,651	278,601

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่ามีรายละเอียด ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	10,431	10,156	9,178	8,950
ครบกำหนดเกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	39,753	40,035	39,108	38,137
เกิน 5 ปี	221,365	231,514	221,365	231,514
รวม	271,549	281,705	269,651	278,601

24 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกกำหนดให้รายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน

ส่วนงานดำเนินงานหลักที่ต้องรายงานของกลุ่มกิจการและกองทรัสต์ฯ คือการให้บริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กลุ่มกิจการและกองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนและดำเนินกิจการในพื้นที่ทางภูมิศาสตร์เดียวคือประเทศไทย ประสิทธิภาพตามส่วนงานวัดจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงาน โดยสอดคล้องกับเกณฑ์ที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ด้วยเหตุนี้ รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงในงบการเงินจึงเกี่ยวข้องกับส่วนงานดำเนินงานและพื้นที่ทางภูมิศาสตร์ที่รายงานข้างต้น

ในระหว่างปี กลุ่มกิจการและกองทรัสต์ฯ ไม่มีผู้เช่ารายใหญ่ที่มีรายได้เท่ากับร้อยละ 10 หรือมากกว่าของรายได้ของกิจการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

25 การระดมทุน

กลุ่มกิจการและกองทรัสต์ฯ มีข้อผูกพันในการชำระค่าธรรมเนียมให้กับคู่สัญญาภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่อธิบายไว้ในหมายเหตุ 20

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 กลุ่มกิจการและกองทรัสต์ฯ มีการระดมทุนเกี่ยวกับการชำระเงินตามสัญญาเช่าและบริการนอกเหนือจากหนี้สินตามสัญญาเช่าที่รับรู้แล้ว ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ภายใน 1 ปี	55,430	74,713	12,231	36,016
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	65,570	43,380	8,182	12,052
เกินกว่า 5 ปี	-	2,415	-	1,113
รวม	121,000	120,508	20,413	49,181

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 กองทรัสต์ฯ มีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามกองทรัสต์ฯ ประมาณ 12 ล้านบาท (31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 : 12 ล้านบาท) ซึ่งเกี่ยวข้องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของกลุ่มกิจการและกองทรัสต์ฯ ซึ่งประกอบด้วย หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าของกองทรัสต์ฯ ประมาณ 5 ล้านบาท (31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 : 5 ล้านบาท) และหนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าของบริษัทย่อยประมาณ 7 ล้านบาท (31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 : 7 ล้านบาท)

26 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568 คณะกรรมการได้มีมติดังต่อไปนี้

- 1) อนุมัติลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ฯ โดยการลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.0361 บาท ต่อหน่วยทรัสต์ โดยกำหนดจ่ายเงินจากการลดทุนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 20 มีนาคม พ.ศ. 2568
- 2) อนุมัติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 ในอัตรา 0.0927 บาทต่อหน่วยทรัสต์ โดยกำหนดจ่ายประโยชน์ตอบแทนในวันที่ 20 มีนาคม พ.ศ. 2568

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) ที่แสดงไว้ใน
www.sec.or.th หรือ <https://www.tprimereit.com/>



TPRIME REIT
THAILAND PRIME PROPERTY REIT

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (TPRIME)

เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ ชั้น 12
ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กทม.10400

www.tprimereit.com