

SUSTAINABLE DIVERSITY

มุ่งมั่นพัฒนาให้สอดคล้องกับชีวิต

รายงานประจำปี
2566

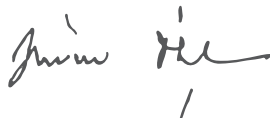


ประสบการณ์ด้านการจัดการ
ผ่านสถานการณ์อันหลากหลาย
คือกุญแจสู่การลงทุนที่ยั่งยืน

		การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์	การจัดการและการกำกับดูแล กองทรัสต์	ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ			
04	สารจากประธาน	21	ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์	43	ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์	86	ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ
06	ข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	22	นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์	47	โครงสร้างการจัดการ	89	ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน ของกองทรัสต์ และข้อมูลการวิเคราะห์ และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ (MD&A)
		34	ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจ	66	การกำกับดูแลกองทรัสต์	96	รายงานความคิดเห็นของทรัสต์
		39	ปัจจัยความเสี่ยง	75	ความรับผิดชอบต่อสังคม	98	งบการเงิน
		42	ข้อพิพาททางกฎหมาย	80	การควบคุมภายในและ การบริหารจัดการความเสี่ยง		
		42	เหตุการณ์สำคัญและข้อมูลสำคัญอื่น	81	การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์		






(นางกนิษฐาณ ชุตติบัณฑิต)
ประธานกรรมการ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นยวทรส

ภาพรวมปี 2566 เป็นปีที่เศรษฐกิจไทยฟื้นตัวอย่างแข็งแกร่งและเปราะบาง สาเหตุหลักมาจากการฟื้นตัวของการดำเนินธุรกิจและต้นทุนทางการเงินที่พุ่งสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจไทยยังมีปัจจัยสนับสนุนจากการอุปโภคบริโภคของภาคเอกชน และการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวจากพิษโควิดและการกลับมาเปิดประเทศได้แบบเต็มปี สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มอาคารสำนักงานให้เช่า ในปี 2566 มีอุปทานเข้าสู่ตลาดเพิ่มขึ้น ซึ่งสวนทางกับอุปสงค์ที่คงที่ ผู้เช่าอาคารสำนักงานยังคงเน้นสถานที่ทำงานที่เต็มไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก (Amenity-rich Workplace) และทำเลที่ดี ทั้งนี้ จากการวิจัยของ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด พบว่า ตลาดอาคารสำนักงานเกรดบี (Grade B) เป็นกลุ่มที่มีประสิทธิภาพดีที่สุด มีอัตราการครอบครองที่ดีขึ้น แม้ว่าจะมีการเปิดตัวอาคารสำนักงานใหม่เกิดขึ้นก็ตาม

ในปี 2566 โครงการชันทาวเวอร์ส (“SUNTOWERS”) ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (“กองทรัสต์” หรือ “SPRIME”) เข้าลงทุน มีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 82.97 ส่งผลให้ SPRIME มีรายได้รวมทั้งสิ้น 545.04 ล้านบาท กำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 286.33 ล้านบาท อัตรากำไรจากการดำเนินงานอยู่ที่ร้อยละ 52.53 และอัตราการจัดสรรผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นยวทรสรวม 0.578 บาท/หน่วย โดยเป้าหมายหลักของ SPRIME ยังคงเป็นการดูแลผู้ถือหุ้นยวทรส การจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่สม่ำเสมอ และการดูแลรักษาทรัพย์สินให้มีประสิทธิภาพ เพื่อสร้างรายได้ที่ดีในระยะยาว โดยในปีที่ผ่านมาได้ดำเนินการปรับปรุงอาคารเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพให้แก่อาคารและงานระบบ อาทิ ระบบปรับอากาศ งานระบบการเข้า-ออกและแลกบัตร (Turnstile & Visitor Management System) เป็นต้น การเพิ่มประสิทธิภาพดังกล่าวจะส่งเสริมให้ SUNTOWERS เป็นอาคารสำนักงานที่พร้อมให้บริการอยู่เสมอและตอบโจทย์ทุกความต้องการของผู้เช่า และถือเป็นการใส่ใจ

ต่อสิ่งแวดล้อมและการมุ่งสร้างสังคมที่น่าอยู่ของคนทำงานหรือผู้ที่มาใช้อาคารอย่างยั่งยืน ตามแนวทางของ ESG (Environment, Social, and Governance) นอกจากนี้ จุดเด่นที่สำคัญของ SUNTOWERS คือ ทำเลที่ตั้งที่ดีซึ่งตั้งอยู่บริเวณห้าแยกลาดพร้าว ใกล้กับจุดเชื่อมต่อของรถไฟฟ้าและรถไฟฟ้าใต้ดิน และจุดขึ้นลงทางด่วน ถือเป็นทำเลที่สำคัญและเป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจตอนเหนือของกรุงเทพฯ จึงมั่นใจได้ว่า SUNTOWERS เป็นอาคารสำนักงานที่อำนวยความสะดวกในทุกด้านให้แก่ผู้ใช้บริการตามเจตนารมณ์ที่ต้องการให้เป็น Amenity-rich Workplace in Highly Accessible Location

สำหรับในปี 2567 บริษัท เอส พี แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ จะบริหาร SPRIME ให้เป็นไปตามนโยบายและแผนงานอย่างมีประสิทธิภาพ โดยจะทำงานร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการมุ่งเน้นการสรรหาผู้เช่ารายใหม่และมุ่งเน้นการรักษาความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่าปัจจุบันเพื่อรักษาระดับอัตราการใช้พื้นที่ในระดัที่ดี พร้อมด้วยการพัฒนาและปรับปรุงทรัพย์สินของ SPRIME ให้มีประสิทธิภาพ ตลอดจนการปรับตัวให้ทันกับความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานที่หลากหลาย อาทิ การจัดพื้นที่ให้เป็นพื้นที่สำนักงานพร้อมใช้และมีความยืดหยุ่นในรูปแบบของการเช่าพื้นที่ ทั้งนี้ เพื่อเพิ่มความสามารถทางการแข่งขันในสภาวะที่ตลาดอาคารสำนักงานมีการแข่งขันสูง

สุดท้ายนี้ ในนามของบริษัทฯ ขอขอบพระคุณท่านผู้ถือหุ้นยวทรสทุกท่านที่ให้ความไว้วางใจและลงทุนใน SPRIME ทั้งนี้ บริษัทฯ จะใช้หลักธรรมาภิบาลที่ดีและการกำกับดูแลกิจการที่ดี ในการบริหารจัดการ SPRIME พร้อมกับการบริหารและจัดการทรัพย์สินที่ SPRIME เข้าลงทุน ให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยจะคำนึงถึงการลงทุนที่ยั่งยืนของผู้ถือหุ้นยวทรสเป็นสำคัญ



ข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)
S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust

ชื่อย่อหลักทรัพย์
SPRIME



เว็บไซต์
www.sprimegrowth.com

ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด



ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด

MAX FUTURE CO., LTD.

ทรัสต์
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด



ผู้สอบบัญชี
บริษัท ไพร่ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

อายุกองทรัสต์
ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์

ประเภทกองทรัสต์
ประเภทไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์



ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน
โครงการรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต

รูปแบบการเข้าลงทุน
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร

ระยะเวลาการเช่า
มีกำหนด 30 ปี
ตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2562
ถึงวันที่ 17 มกราคม 2592

ทุนที่ชำระแล้ว
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
SPRIME มีทุนชำระแล้ว
เท่ากับ 4,191,408,500 บาท

Market Cap
2,153,335,000 บาท

ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี
4.82 บาทต่อหน่วยทรัสต์

จำนวนหน่วย
446,750,000 หน่วย

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)
4,615,282,807.91 บาท

NAV ต่อหน่วย
10.3308 บาท

ทุนจดทะเบียน
4,191,408,500 บาท

Par ต่อหน่วย
9.382 บาท

วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์
18 มกราคม 2562

Price/NAV
0.4666 เท่า

อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก (ปี)
25.05 ปี

โครงสร้างเงินทุนของ SPRIME

- สินทรัพย์รวม 6,226,580,497 บาท
- หนี้สินรวม 1,611,297,689 บาท
- ส่วนทุน 4,191,408,500 บาท
- กำไรสะสม 423,874,308 บาท
- สัดส่วนการกู้ยืม ร้อยละ 31.07 ของ NAV

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
(คำนวณกรณีกองทรัสต์ที่ทรัพย์สินหลักมีอายุจำกัด:
(หากไม่มีการเพิ่มทุน) มูลค่าทรัพย์สินหลักจะทยอยลดลงจนเท่ากับศูนย์ เมื่อสิ้นสุดสัญญา ณ วันที่ 17 มกราคม 2592)

ทรัพย์สินที่เข้าลงทุน



อสังหาริมทรัพย์	โครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนสำนักงาน	โครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก
ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารบางส่วน	สิทธิการเช่าพื้นที่ค้าปลีกประมาณ 943 ตารางเมตร และสิทธิการเช่าพื้นที่ส่วนกลางส่วนที่เหลือและพื้นที่ห้องเก็บของ (แต่ไม่รวมพื้นที่โปรโมชัน) ประมาณ 1,817 ตารางเมตร
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย (1 บ.ค. – 31 ธ.ค. 2566)	ร้อยละ 82.90	ร้อยละ 87.12
ตำแหน่งที่ตั้ง	เลขที่ 123 โครงการชันทาวเวอร์ส ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร	เลขที่ 123 โครงการชันทาวเวอร์ส ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
ชนิดทรัพย์สิน	อาคารสำนักงาน	พื้นที่ค้าปลีก
มูลค่าทรัพย์สินราคาประเมิน*	5,713 ล้านบาท	217 ล้านบาท
มูลค่าที่ SPRIME เข้าลงทุน	5,681.55 ล้านบาท	213 ล้านบาท

หมายเหตุ: *ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

การประเมินราคาทรัพย์สินที่ลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก	ผู้ประเมิน
สิทธิการเช่าของโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน	5,713 ล้านบาท	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (“SIMS”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) อนุมัติ
สิทธิการเช่าของโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก	217 ล้านบาท	

ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสสามารถอ่านรายละเอียด รายงานประเมินฉบับเต็มได้ที่



อายุสัญญาเช่าเฉลี่ยเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก
Weighted Average Lease Expiry (WALE)



ระยะเวลาการเช่า

สิทธิการเช่าที่ดินและโครงการชันทาวเวอร์สมีกำหนด 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 17 มกราคม 2592 และสิทธิการเช่าพื้นที่ค้าปลีก และสิทธิการเช่าพื้นที่ส่วนกลางส่วนที่เหลือจากการลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินของโครงการชันทาวเวอร์สครั้งก่อน และพื้นที่ห้องเก็บของ มีกำหนด 26 ปี 6 เดือน 25 วัน ตั้งแต่วันที่ 24 มิถุนายน 2565 ถึงวันที่ 17 มกราคม 2592

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการจัดการรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

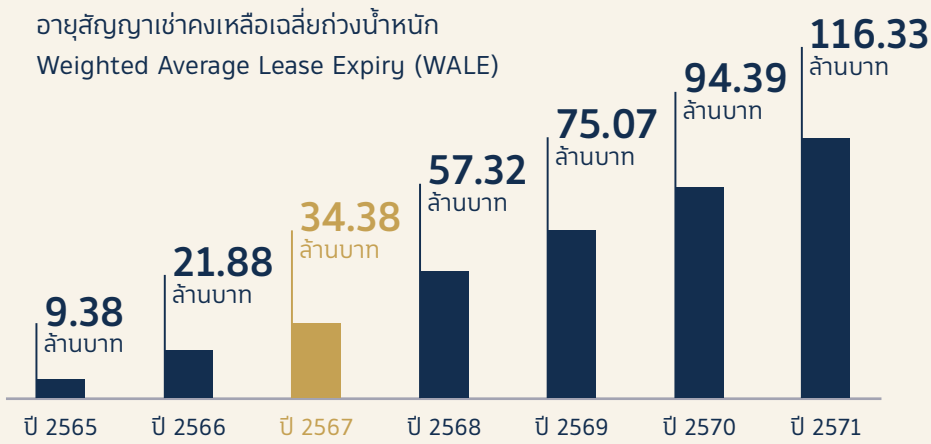
นโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่ SPRIME เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) เป็นผู้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของ SPRIME ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ และมอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ แม็กซ์ ฟิวเจอร์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืม	SPRIME ได้เข้าทำสัญญากู้ยืมเงินกับสถาบันการเงิน เพื่อนำมาลงทุนในทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก ทั้งนี้ ผู้ให้กู้ได้เสนองวงเงินกู้ยืมระยะยาวไม่เกินร้อยละ 35.00 ของมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สิน โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญา กู้ยืมเงินระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้กู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้
โครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน	
ผู้ให้กู้	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“ธนาคารกรุงไทย”)
ผู้กู้	ทรัสต์ีกระทำการในนามของกองทรัสต์
วัตถุประสงค์	เพื่อลงทุนในสิทธิการเช่าโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน ระยะเวลา 30 ปี
วงเงินกู้	วงเงินสินเชื่อรวม 1,310 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยแบ่งออกเป็น - สินเชื่อเงินกู้แบบมีระยะเวลา 1,250 ล้านบาท - สินเชื่อออกตั๋วสัญญาใช้เงิน 60 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR – ร้อยละ 0.50 ตลอดอายุสัญญากู้ยืมเงิน
อายุสัญญาเงินกู้	13 ปี โดยมีระยะเวลาปลอดเงินต้นใน 3 ปีแรก
การชำระคืนเงินต้น	ชำระรายไตรมาสภายหลังระยะเวลาปลอดเงินต้น โดยจะเริ่มทยอยผ่อนชำระคืนตั้งแต่วันที่ 2565 ตามสัดส่วนดังนี้ - ปีที่ 1-3 : ร้อยละ 0.000 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ - ปีที่ 4 : ร้อยละ 0.250 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ - ปีที่ 5 : ร้อยละ 0.500 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ - ปีที่ 6 : ร้อยละ 0.750 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ - ปีที่ 7 : ร้อยละ 1.250 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ - ปีที่ 8 : ร้อยละ 1.500 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ - ปีที่ 9 : ร้อยละ 1.875 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ - ปีที่ 10 : ร้อยละ 2.250 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ - ปีที่ 11 : ร้อยละ 2.625 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ - ปีที่ 12 : ร้อยละ 3.000 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ - ปีที่ 13 : ร้อยละ 3.500 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ และ Balloon Payment ในงวดสุดท้ายร้อยละ 33.50 ของจำนวนเงินกู้ โดย SPRIME จะสำรองเงินคืนเงินต้นจากกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ในปีที่ 3 เป็นต้นไป
การชำระดอกเบี้ย	รายไตรมาส
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	- ให้บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“สิงห์ เอสเตท”) หรือบริษัทย่อยของสิงห์ เอสเตท ดำรงสัดส่วนถือครองหน่วยทรัสต์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15.00 ของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายครั้งแรก เป็นระยะเวลา 5 ปี - SPRIME จะต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน ดังต่อไปนี้ - IBD to EBITDA ไม่เกิน 5 เท่า - IBD to Asset ไม่เกินร้อยละ 35.00 ในกรณีที่ SPRIME ชำระเงินกู้ก่อนกำหนด SPRIME จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการชำระคืนก่อนกำหนดในอัตราร้อยละ 1.00 ของยอดเงินกู้ที่ชำระก่อนกำหนด
หลักประกันเงินกู้	ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนดให้ผู้กู้ปฏิบัติ ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน
	- สิทธิการเช่าโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน - นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องที่คู่สัญญาจะตกลงกัน

โครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก

ผู้ให้กู้	ธนาคารกรุงไทย
ผู้กู้	ทรัสต์ีกระทำการในนามของกองทรัสต์
วัตถุประสงค์	เพื่อลงทุนในสิทธิการเช่าโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก ระยะเวลา 26 ปี 6 เดือน 25 วัน
วงเงินกู้	213 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR – ร้อยละ 0.50 ตลอดอายุสัญญากู้ยืมเงิน
อายุสัญญาเงินกู้	13 ปี โดยมีระยะเวลาปลอดเงินต้นใน 3 ปีแรก
การชำระคืนเงินต้น	ชำระรายไตรมาสภายหลังระยะเวลาปลอดเงินต้น โดยจะเริ่มทยอยผ่อนชำระคืนตั้งแต่วันที่ 2568 ตามสัดส่วนดังนี้ - ปีที่ 1-3 : ร้อยละ 0.000 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ - ปีที่ 4 : ร้อยละ 0.250 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ - ปีที่ 5 : ร้อยละ 0.500 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ - ปีที่ 6 : ร้อยละ 0.750 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ - ปีที่ 7 : ร้อยละ 1.250 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ - ปีที่ 8 : ร้อยละ 1.500 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ - ปีที่ 9 : ร้อยละ 1.875 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ - ปีที่ 10 : ร้อยละ 2.250 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ - ปีที่ 11 : ร้อยละ 2.625 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ - ปีที่ 12 : ร้อยละ 3.000 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ - ปีที่ 13 : ร้อยละ 3.500 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ มี Balloon Payment ในงวดสุดท้ายร้อยละ 33.50 ของจำนวนเงินกู้ โดย SPRIME จะสำรองเงินคืนเงินต้นจากกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ในปีที่ 3 เป็นต้นไป
การชำระดอกเบี้ย	รายไตรมาส
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	- SPRIME จะต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน ดังต่อไปนี้ - IBD to EBITDA ไม่เกิน 5 เท่า - IBD to Asset ไม่เกินร้อยละ 35.00 ในกรณีที่ SPRIME ชำระเงินกู้ก่อนกำหนด SPRIME จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการชำระคืนก่อนกำหนดในอัตราร้อยละ 1.00 ของยอดเงินกู้ที่ชำระก่อนกำหนด
ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนดให้ผู้กู้ปฏิบัติ ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน	
หลักประกันเงินกู้	สิทธิการเช่าโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืมใน 5 ปี ข้างหน้า (Debt Expiry Profile)



ข้อมูลสำคัญการประกันรายได้ของอสังหาริมทรัพย์

- ไม่มี -

สรุปเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญที่กระทบต่อการดำเนินงานของ SPRIME ปี 2566

ในปี 2566 SPRIME สามารถรับรู้รายได้เต็มปี จากการที่เช่าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก (Suntowers Retail Space) ซึ่งเช่าลงทุนเมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2565

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

1. สิงห์ เอสเตท	20.410%
91,183,800 หน่วย	
2. สำนักงานประกันสังคม	10.100%
45,122,400 หน่วย	
3. บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	6.555%
29,286,000 หน่วย	
4. บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	5.223%
23,333,300 หน่วย	
5. บริษัท ไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	4.110%
18,361,000 หน่วย	
ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินชาติต่างด้าวตามเกณฑ์ไม่เกิน	49.000%
ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินชาติต่างด้าวตามจริง (Current Foreign Holding)	0.820%

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินไม่น้อยกว่าร้อยละ 90.00 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี โดยหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อ (1) การซ่อมแซม บำรุงรักษา โดยในปี 2567 คาดการณ์ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมไม่เกิน 30 ล้านบาท (2) การชำระหนี้เงินกู้ยืม และพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของ SPRIME สำหรับปี 2567 คาดการณ์จ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมประมาณ 34.38 ล้านบาท ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทุนจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี

ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของ SPRIME ย้อนหลัง

ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของ SPRIME ย้อนหลังตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์

(บาทต่อหน่วย)	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	รวมทั้งสิ้น
เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน	0.3159	0.3200	0.5820	0.6183	0.5780	2.4142
เงินลงทุน ^{1/}	0.3500	0.2680	-	-	-	0.6180
รวม	0.6659	0.5880	0.5820	0.6183	0.5780	3.0322

หมายเหตุ: ^{1/} การลดเงินทุนเกิดจากการที่ SPRIME มีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน ตามรอบระยะเวลาการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งรายการขาดทุนสุทธิดังกล่าวเป็นรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด

ประวัติการจ่ายเงินลงทุนประจำปี 2566

- ไม่มี

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานประจำปี 2566

รอบผลประกอบการ	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วยทรัสต์)	อัตราผลตอบแทน (เทียบราคาพาร์) ^{1/} (ร้อยละ)
1 มกราคม – 31 มีนาคม	0.140	6.100
1 เมษายน – 30 มิถุนายน	0.148	6.300
1 กรกฎาคม – 30 กันยายน	0.150	6.300
1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม	0.140	6.100

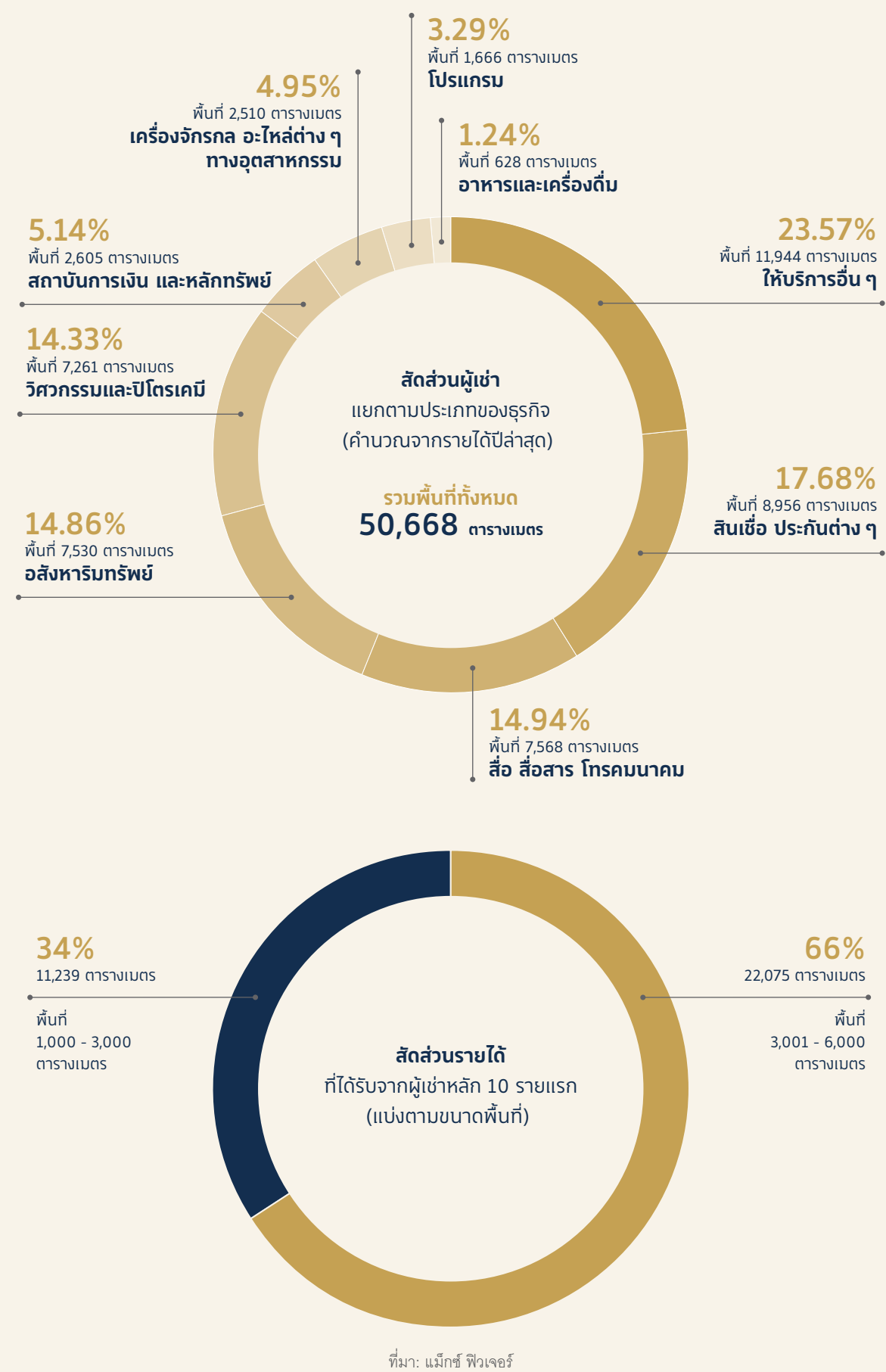
หมายเหตุ: ^{1/} พาร์เท่ากับ 9.382 บาทต่อหน่วย

รวมการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการจ่ายเงินลงทุนประจำปี 2566

รายการ	2566
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.578
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนและการคืนส่วนทุนต่อหน่วย (1) + (2) (บาท)	0.578

ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของ SPRIME

สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ IRR ณ ราคาที่เข้าลงทุน	10 บาทต่อหน่วย
กระแสเงินสดคำนวณจากรายงานประเมินเมื่อวันที่	31 ธันวาคม 2566
ค่าใช้จ่ายระดับกองทรัสต์ตามสัญญา (ร้อยละต่อรายได้รวม)	24.25
สัดส่วนการกู้ยืมปัจจุบันต่อสินทรัพย์สุทธิ (NAV) (ร้อยละ)	31.07
สมมติฐานอัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	5.00 – 7.00
คาดการณ์ IRR (ร้อยละ)	10.00



SUNTOWERS	ปี 2567		ปี 2568		ปี 2569	
	ตารางเมตร	ร้อยละ	ตารางเมตร	ร้อยละ	ตารางเมตร	ร้อยละ
ส่วนพื้นที่สำนักงาน ^{1/}	18,009	28	20,580	32	11,327	18
ส่วนพื้นที่ค้าปลีก ^{2/}	222	24	241	25	375	40
รวม	18,231	28	20,821	32	11,702	18

หมายเหตุ: ^{1/} ณ สิ้นปี 2566 โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน มีพื้นที่รวม 63,757 ตารางเมตร
^{2/} ณ สิ้นปี 2566 โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก มีพื้นที่รวม 943 ตารางเมตร

อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า

SUNTOWERS	ปี 2564		ปี 2565		ปี 2566	
	ตารางเมตร	ร้อยละ	ตารางเมตร	ร้อยละ	ตารางเมตร	ร้อยละ
พื้นที่เช่าที่ครบอายุสัญญา	28,442	45.26	26,941	42.87	13,425	20.75
พื้นที่เช่าที่ต่อสัญญา	27,106	95.30	24,797	92.04	12,614	93.96
พื้นที่เช่าที่ไม่ต่อสัญญา	1,336	4.70	2,144	7.96	811	6.04

ผลการดำเนินงาน

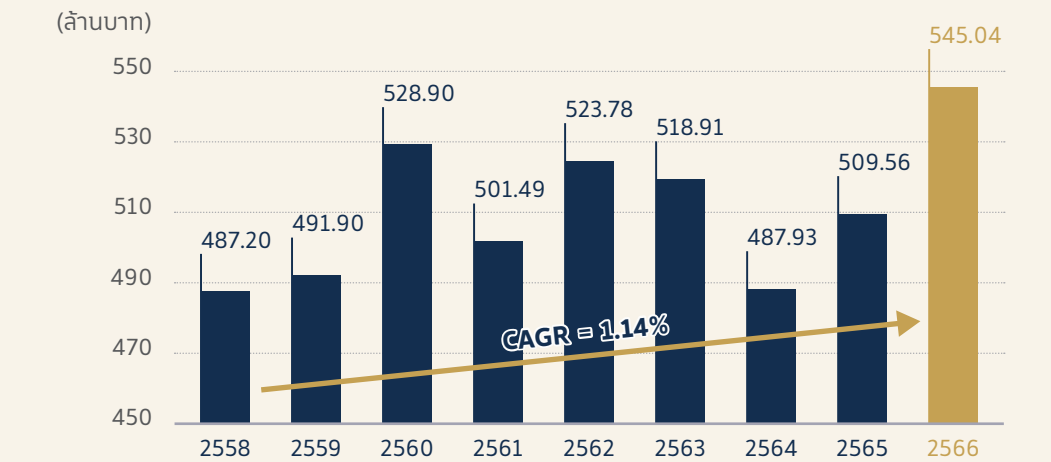
อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate) และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate)

ของโครงการชั้นทาวเวอร์สส่วนพื้นที่สำนักงาน

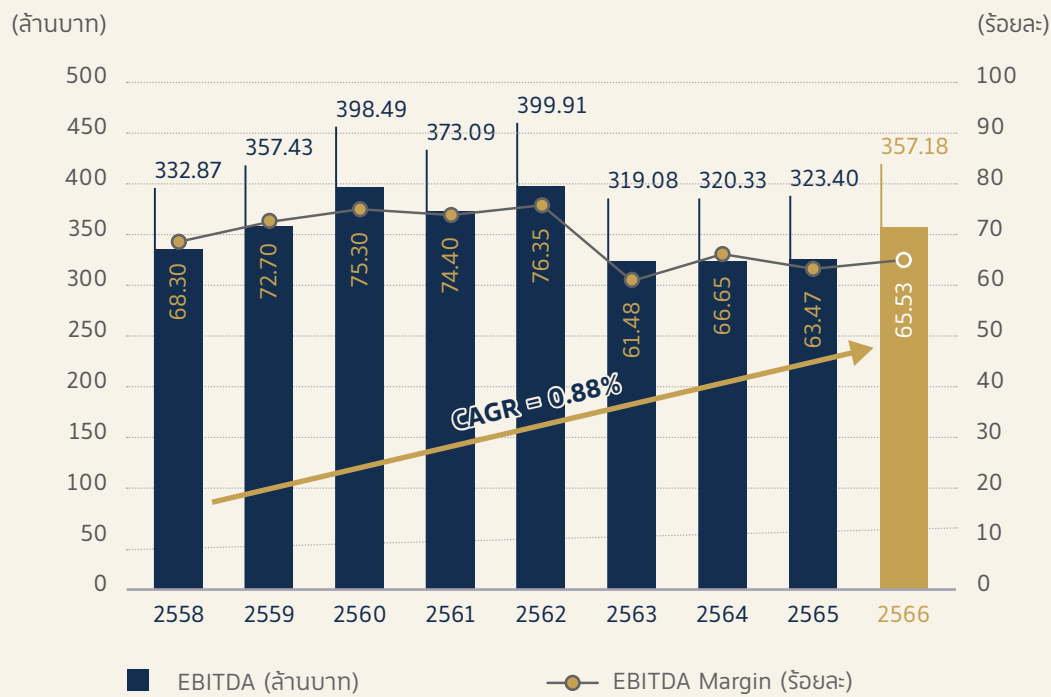
ส่วนพื้นที่สำนักงาน	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	93.80	93.40	95.20	93.92	92.24	87.31	84.34	82.34	82.90
ค่าเช่าและค่าบริการ (บาท)	468	494	570	559	582	588	592	602	601

ของโครงการชั้นทาวเวอร์สส่วนพื้นที่ค้าปลีก

ส่วนพื้นที่ค้าปลีก	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	95.65	96.10	96.28	96.80	100.00	94.41	95.09	98.12	87.12
ค่าเช่าและค่าบริการ (บาท)	865	875	1,009	1,071	1,090	1,082	1,059	950	1,073



กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)



หมายเหตุ: ¹ เนื่องจากในปี 2566 มีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สิน (Renovation) จำนวน 18.02 ล้านบาท กรณีหักค่าใช้จ่ายดังกล่าวแล้ว EBITDA จะเท่ากับ 375.20 ล้านบาท
² CAGR คือ Compound Annual Growth Rate หรืออัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี

รายละเอียดการเงินที่สำคัญ

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (บาท)	ปี 2562 ¹	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565 ³	ปี 2566
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	517,317,545	514,365,679	483,704,883	506,763,060	542,499,074
รายได้อื่น	6,472,109	4,548,646	4,222,424	2,801,327	2,543,146
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และตัดจำหน่าย (EBITDA)	341,598,190	319,071,786	320,330,286	323,400,904	357,178,774
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	288,519,077	273,696,723	277,084,336	275,114,917	286,329,375
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU)	0.6458	0.6126	0.6202	0.6158	0.6409
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	0.3159	0.32	0.582	0.6183	0.578
ส่วนลดทุนชำระแล้ว	0.35	0.268	-	-	-
หนี้สิน / สินทรัพย์รวม (เท่า)	34.23	32.56	31.17	35.62	34.91
ดอกเบี้ย (ร้อยละ) ต่อรายได้รวม	10.13	8.74	8.86	9.48	13.00
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	(5,417,982,197)	374,726,640	268,800,042	115,790,902	333,899,861
Financing Cash Flow	5,447,592,991	(311,573,637)	(300,522,198)	(99,508,919)	(356,488,334)
Net Cash Flow	29,610,794	63,153,003	(31,722,156)	16,281,983	(22,588,473)
สินทรัพย์สุทธิ (NAV)	4,144,879,669	4,353,512,102	4,535,227,300	4,575,057,170	4,615,282,808
ราคา / สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า)	1.42	0.9	0.68	0.68	0.47
อัตราผลตอบแทน ² (ร้อยละ)	7	6.78	6.2	6.6	6.16
มูลค่าตลาด	5,897.10	3,929.82	3,104.91	3,104.91	2,153.34
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	13.2	8.8	6.95	6.95	4.82

หมายเหตุ: ¹ จากผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 17 มกราคม 2562 ถึง 31 ธันวาคม 2562
² อัตราผลตอบแทนเทียบราคาพาร์
³ เข้าลงทุนเพิ่มเติมในส่วนพื้นที่ค้าปลีก เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2565

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์
สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 – วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ค่าใช้จ่าย	จำนวน (บาท)	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ		ร้อยละของรายได้
		อัตราเรียกเก็บจริง	อัตราสูงสุด	
ต้นทุนการเช่าและบริการ	126,513,705	2.74	ตามที่จ่ายจริง	23.21
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	7,606,645	0.16	ไม่เกิน 1.00	1.40
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	8,677,054	0.19	ไม่เกิน 1.00	1.59
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	33,535,867	0.73	ไม่เกิน 3.00	6.15
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	765,000	0.02	ตามที่จ่ายจริง	0.14
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	10,169,238	0.22	ตามที่จ่ายจริง	1.87
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	595,937	0.01	ตามที่จ่ายจริง	0.11
ต้นทุนทางการเงิน	70,849,399	1.54	ตามที่จ่ายจริง	13.00
รวมค่าใช้จ่าย	258,712,845	5.61	ไม่เกิน 15.00	47.47

การวิเคราะห์และคำอธิบาย ของผู้จัดการกองทรัสต์ ถึงการดำเนินงานและ ฐานะทางการเงินของ SPRIME ในช่วงปีที่ผ่านมา	สำหรับผลการดำเนินงานปี 2566 โครงการชันทาวเวอร์ส มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในอัตราร้อยละ 82.97 และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย 609 บาท/ตารางเมตร/เดือน เพิ่มขึ้น 4 บาท/ตารางเมตร/เดือน หรือคิดเป็นร้อยละ 0.44 จากอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในปี 2565 ที่มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ย 605 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยกองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวม 545.04 ล้านบาท ซึ่งรายได้หลักมาจากค่าเช่าและค่าบริการ โดยเพิ่มขึ้นจากผลการดำเนินงานปี 2565 เท่ากับ 35.48 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.96 ซึ่งเป็นผลมาจากการปรับขึ้นค่าเช่าได้ในช่วงปีที่ผ่านมา การเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าที่จอดรถ และการรับรู้รายได้เต็มปีในส่วนพื้นที่ค้าปลีก (Suntowers Retail Space) SPRIME มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 258.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 24.26 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.35 จากผลการดำเนินงานปี 2565 ซึ่งค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่มาจากต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ จำนวน 126.51 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับการปรับปรุงอาคารเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพให้แก่อาคารและงานระบบ อาทิ ระบบปรับอากาศ งานระบบการเข้า-ออกและแลกบันตร (Turnstile & Visitor Management System) กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายอื่นจำนวน 11.53 ล้านบาท ซึ่งลดลง 3.05 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.90 เนื่องจากในปี 2565 มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการสำหรับการเช่าลงทุนในโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก ทั้งนี้ ในปี 2566 กองทรัสต์มีต้นทุนทางการเงิน เท่ากับ 70.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 22.56 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 46.73 โดยมาจากการปรับขึ้นดอกเบี้ย สรุปภาพรวมผลการดำเนินงานปี 2566 SPRIME มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 286.33 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11.21 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.08 เมื่อเทียบกับผลการดำเนินงานปี 2565 และในปี 2566 SPRIME มีรายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน โดยผู้ประเมินอิสระได้พิจารณามูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ของโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน มีมูลค่าเท่ากับ 5,713 ล้านบาท และโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก มีมูลค่าเท่ากับ 217 ล้านบาท โดยผู้ประเมินพิจารณามูลค่าจากระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 25 ปี และจากอัตราค่าเช่าและค่าเช่าในปัจจุบันและที่จะปรับเพิ่มขึ้นได้ในอนาคต
---	--

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชี สำคัญ	ไม่มีเงื่อนไข
ความเสี่ยงที่สำคัญของ การลงทุนในหน่วยทรัสต์	การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของ SPRIME มีความเสี่ยง โดยผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยง ซึ่งประกอบไปด้วยปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ ดังต่อไปนี้ ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ เป็นความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ที่อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์ตามที่คาดหวังไว้ เช่น ความเสี่ยงที่เกิดจากโรคระบาดที่ส่งผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจและผู้เช่า หรือความเสี่ยงที่เกิดจากการที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการไม่สามารถชำระค่าเช่าและค่าบริการ หรือความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือยอมเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนด ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ เป็นต้น ความเสี่ยงเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เข้าลงทุน เป็นความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่ได้ลงทุนไปแล้ว ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่ได้คาดหวังไว้ เช่น ความเสี่ยงที่เกิดจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อจัดหาประโยชน์ หรือความเสี่ยงที่เกิดจากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ เป็นต้น ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ เป็นความเสี่ยงที่อาจกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ผ่านหน่วยทรัสต์ที่ลงทุนไว้ ทั้งในด้านของมูลค่าหน่วยลงทุนหรือผลตอบแทนที่จะได้รับ เช่น ความเสี่ยงที่เกิดจากราคาของหน่วยทรัสต์อาจลดลงจากราคาที่ผันผวนตามสภาวะตลาด หรือความเสี่ยงที่เกิดจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือความเสี่ยงที่เกิดจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง เป็นต้น ทั้งนี้ รายละเอียดของแต่ละปัจจัยความเสี่ยงในแต่ละด้านนั้น ได้ระบุไว้ในหัวข้อ “ปัจจัยความเสี่ยง”

ข้อมูลการติดต่อเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
(S REIT Management Company Limited)



ที่ตั้งของบริษัท

เลขที่ 123 โครงการชันทาวเวอร์ส บี ชั้น 37
ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล
เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

โทรศัพท์

0-2617-6465, 0-2050-5555 ต่อ 259

เว็บไซต์

www.sprimegrowth.com

อีเมล

info@sprimegrowth.com

ทรัสต์
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
(SCB Asset Management Company Limited)



ที่ตั้งของบริษัท

เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8
ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร
เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

โทรศัพท์

0-2949-1500

โทรสาร

0-2949-1501

เว็บไซต์

www.scbam.com

ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
(S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust)

ชื่อย่อ

SPRIME

ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด



ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด

MAX FUTURE CO., LTD.

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด



อายุกองทรัสต์

ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์

ประเภทกองทรัสต์

ประเภทไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

เหตุการณ์ที่สำคัญ

- วันที่จัดตั้งกองทรัสต์
วันที่ 17 มกราคม 2562
- วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก
วันที่ 18 มกราคม 2562
- วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
(“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”)
วันที่ 23 มกราคม 2562
- เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1
วันที่ 24 มิถุนายน 2565

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน

โครงการชันทาวเวอร์ส

รูปแบบการเข้าลงทุน

สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร

ระยะเวลาการเช่า

- โครงการ ชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน
 - 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 17 มกราคม 2592
- โครงการ ชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก
 - 26 ปี 6 เดือน 25 วัน ตั้งแต่วันที่ 24 มิถุนายน 2565 ถึงวันที่ 17 มกราคม 2592

ทุนที่ชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

กองทรัสต์มีทุนชำระแล้วเท่ากับ 4,191,408,500 บาท

นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

1. ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

SPRIME จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 17 มกราคม 2562 ซึ่งมี SCBAM เป็นทรัสต์ และ บริษัทฯ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีความเป็นมา ดังนี้

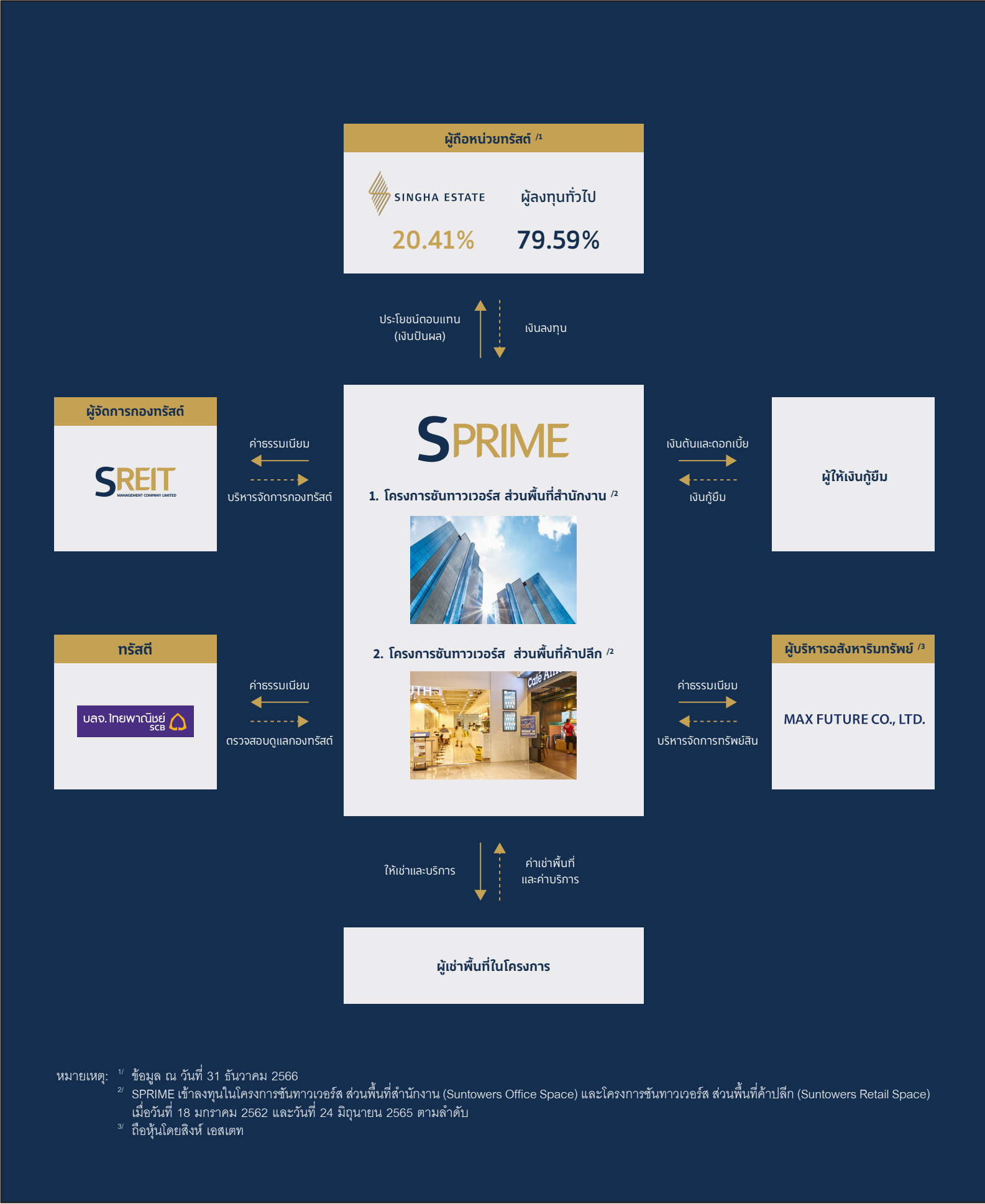
- วันที่ 18 มกราคม 2562
SPRIME นำเงินที่ได้จากการระดมทุนจำนวนรวม 4,467.50 ล้านบาท รวมกับเงินจากการกู้ยืมระยะยาว จำนวนรวม 1,250 ล้านบาท ไปลงทุน ในทรัพย์สินหลักของ SPRIME คือ อาคารสำนักงานในโครงการ ชันทาวเวอร์ส (โดยไม่รวมพื้นที่ส่วนร้านค้า)
- วันที่ 23 มกราคม 2562
SPRIME เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ
- วันที่ 24 มิถุนายน 2565
SPRIME ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก (Suntowers Retail Space) โดยมีแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมระยะยาวมูลค่าทั้งสิ้น 213 ล้านบาท

ทั้งนี้ SPRIME มีวัตถุประสงค์นำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าพื้นที่ ซึ่งจะได้รับค่าเช่าและค่าบริการจากการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว และ SPRIME ประเมินสถานการณ์การให้เช่าพื้นที่ของอาคารอยู่ในทิศทางที่กำลังฟื้นตัว และคาดว่าอาคารสำนักงานในพื้นที่ที่มีศักยภาพดี จะมีโอกาสเติบโตได้ SPRIME จึงทำการสรรหาทรัพย์สินที่มีคุณภาพดี เพื่อจะลงทุนเพิ่มเติม โดยพิจารณาจากความหลากหลายของทำเลที่ตั้ง ประเภทอาคาร หรือกลุ่มผู้เช่า เพื่อมุ่งเน้นให้ SPRIME สามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีอย่างยั่งยืนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ในระยะยาวต่อไป

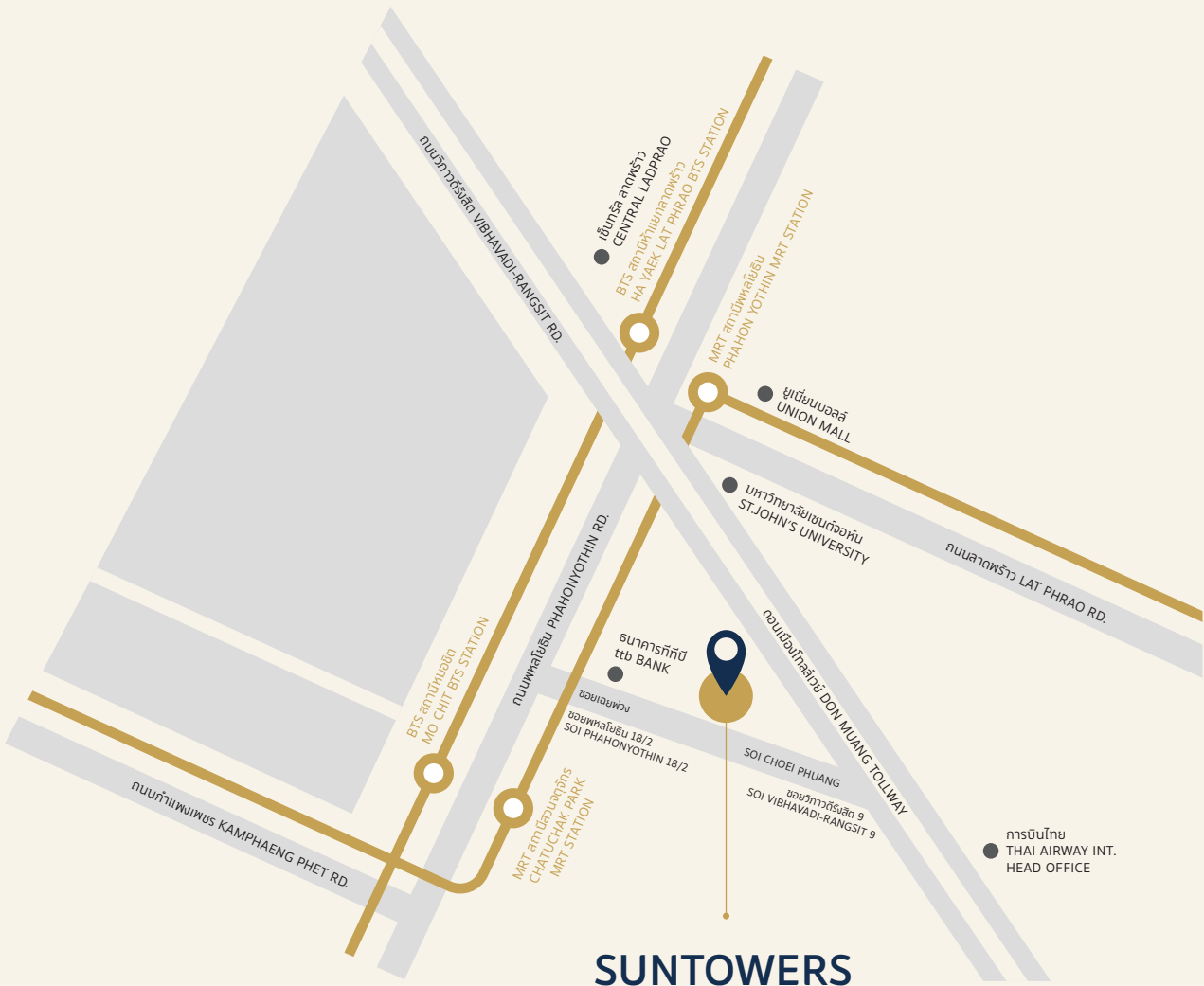
2. โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

- 2.1 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566 สิงห์ เอสเตท เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 20.41 แม้ว่า สิงห์ เอสเตท จะมีความสัมพันธ์กับ SPRIME ทั้งในฐานะผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ รวมถึงเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และมีบริษัทในเครือคือ บริษัท แมกซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด (“แมกซ์ ฟิวเจอร์”) ซึ่งเป็นผู้บริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม SPRIME มีกลไกและมาตรการในการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยคำนึงถึงการรักษาประโยชน์สูงสุดให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

2.2 โครงสร้างของ SPRIME เป็นไปตามแผนภาพนี้



3. ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์



SUNTOWERS

- ที่ตั้ง**
123 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
- เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง**
บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด
MAX FUTURE CO., LTD.
- สิ่งปลูกสร้าง**
อาคารสำนักงานขนาดใหญ่ เกรด B ประกอบด้วยอาคาร A สูง 32 ชั้น อาคาร B สูง 40 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น โดยมีพื้นที่ในส่วนรากฐานเชื่อมต่อกัน
- พื้นที่อาคารโดยรวม**
พื้นที่ใช้สอยทั้งหมด 122,965 ตารางเมตร
- จำนวนพื้นที่จอดรถ**
952 คัน
- วันที่เปิดดำเนินการ**
26 พฤษภาคม 2538

การเข้าลงทุนในโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน

รายละเอียด	โครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน													
ลักษณะการลงทุน 	SPRIME ได้เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนและพื้นที่สำนักงาน พื้นที่ส่วนกลาง ที่จอดรถ และงานระบบของโครงการชันทาวเวอร์สเป็นระยะเวลา 30 ปี โดยได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้ - ที่ดินจำนวน 7 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 35754, 35755, 35951, 35953 และ 35959 และพื้นที่บางส่วน ของโฉนดที่ดินเลขที่ 35950 และ 35960 ตั้งอยู่ที่ ตำบลลาดยาว (บางซื่อฝั่งเหนือ) อำเภอบางเขน (บางซื่อ) กรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวมประมาณ 5 ไร่ 2 งาน 2.8 ตารางวา - พื้นที่ใช้สอยโครงการชันทาวเวอร์สส่วนที่ SPRIME เข้าลงทุนรวมประมาณ 118,828 ตารางเมตร¹ ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิส่วนพื้นที่สำนักงาน (Net Leasable Area) เท่ากับ ประมาณ 63,757 ตารางเมตร โดยรายละเอียดพื้นที่ที่ SPRIME เข้าลงทุน มีดังนี้													
	รายละเอียดพื้นที่¹ <table> <tr> <th>พื้นที่สำนักงานให้เช่า (รวม)² ³</th><th>พื้นที่ (ตารางเมตร)</th></tr> <tr> <td>- อาคาร A</td><td>26,159</td></tr> <tr> <td>- อาคาร B</td><td>37,598</td></tr> <tr> <td>พื้นที่ส่วนกลาง</td><td>21,232</td></tr> <tr> <td>ที่จอดรถ</td><td>33,839</td></tr> <tr> <td>รวมพื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area)</td><td>118,828</td></tr> </table>	พื้นที่สำนักงานให้เช่า (รวม) ² ³	พื้นที่ (ตารางเมตร)	- อาคาร A	26,159	- อาคาร B	37,598	พื้นที่ส่วนกลาง	21,232	ที่จอดรถ	33,839	รวมพื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area)	118,828	
พื้นที่สำนักงานให้เช่า (รวม) ² ³	พื้นที่ (ตารางเมตร)													
- อาคาร A	26,159													
- อาคาร B	37,598													
พื้นที่ส่วนกลาง	21,232													
ที่จอดรถ	33,839													
รวมพื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area)	118,828													
	หมายเหตุ: ¹ พื้นที่ใช้สอยโครงการชันทาวเวอร์สมีขนาดรวมทั้งหมดประมาณ 122,965 ตารางเมตร ² พื้นที่สำนักงานให้เช่ารวมอาจมีการเปลี่ยนแปลง ขึ้นอยู่กับขนาดพื้นที่เช่าของผู้เช่าแต่ละราย ในกรณีที่ มีการแบ่งขนาดพื้นที่ให้น้อยลง จะมีการจัดสรรพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มเติมในชั้นดังกล่าว และในกรณีที่ ผู้เช่าพื้นที่สำนักงานเช่าพื้นที่ทั้งชั้น อาจมีการเช่าพื้นที่ส่วนกลางบางส่วนรวมไปด้วย ซึ่งหมายความว่า พื้นที่ส่วนกลางของชั้นดังกล่าวจะน้อยลง ³ ในปี 2566 มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์โดยมีการปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลางของห้องประชุม 944 ตารางเมตร เป็นพื้นที่สำนักงานให้เช่า 914 ตารางเมตร และพื้นที่ส่วนกลาง 30 ตารางเมตร งานระบบต่าง ๆ ของโครงการชันทาวเวอร์ส ได้แก่ ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึง ระบบปรับอากาศ ระบบไฟฟ้า ระบบสุขาภิบาล ระบบการสื่อสาร ระบบลิฟต์โดยสารและบันไดเลื่อน ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบจัดการและควบคุมอาคารอัตโนมัติ (Building Automation System) และระบบที่จอดรถ													



การเข้าลงทุนในโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก

รายละเอียด	โครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน
------------	---

ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่าพื้นที่ค้าปลีกบริเวณชั้น G และชั้น 2 ประมาณ 943 ตารางเมตร และสิทธิการเช่าพื้นที่ส่วนกลางส่วนที่เหลือจากการลงทุนของ SPRIME ในทรัพย์สินของโครงการชันทาวเวอร์สครั้งก่อน และพื้นที่ห้องเก็บของบริเวณชั้น 3 - 9 ชั้น 11 และชั้น 29 (ซึ่งรวมพื้นที่ห้องเก็บของที่สามารถปล่อยเช่าได้ประมาณ 1,274 ตารางเมตร แต่ไม่รวมพื้นที่โปรโมชันซึ่งเป็นที่ตั้งของร้านค้าแฉงลอยของโครงการชันทาวเวอร์ส) ซึ่งพื้นที่ส่วนกลางส่วนที่เหลือและพื้นที่ห้องเก็บของดังกล่าว มีพื้นที่รวมประมาณ 1,817 ตารางเมตร - พื้นที่ค้าปลีกบริเวณชั้น G และชั้น 2 943 ตารางเมตร - พื้นที่ส่วนกลางส่วนที่เหลือ* และพื้นที่ห้องเก็บของ 1,817 ตารางเมตร (*เป็นพื้นที่ส่วนกลางของโครงการชันทาวเวอร์สที่ SPRIME ไม่ได้เข้าลงทุนในครั้งก่อน ซึ่งรวมพื้นที่ห้องเก็บของที่สามารถปล่อยเช่าได้ประมาณ 1,274 ตารางเมตร แต่ไม่รวมพื้นที่โปรโมชันซึ่งเป็นที่ตั้งของร้านค้าแฉงลอยของโครงการชันทาวเวอร์ส ประมาณ 1,377 ตารางเมตร)
----------------	--



ระยะเวลาลงทุน	ตั้งแต่วันที่ 24 มิถุนายน 2565 สิ้นสุดวันที่ 17 มกราคม 2592 รวมระยะเวลา 26 ปี 6 เดือน 25 วัน โดย ณ สิ้นปี 2566 ระยะเวลาการเช่าคงเหลือคือ 25.05 ปี
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	213 ล้านบาท
มูลค่าประเมินครั้งล่าสุด	โดยผู้ประเมิน SIMS วันที่ 31 ธันวาคม 2566 สิ้นสุด 17 มกราคม 2592 (ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 25.05 ปี) 217,000,000 บาท (สองร้อยสิบเจ็ดล้านบาทถ้วน)

สรุปภาพรวมของการเข้าลงทุนในโครงการชันทาวเวอร์ส

รูปแบบการใช้ประโยชน์พื้นที่ตั้งแต่ปี 2562 - 2565

	ภาพรวมอาคาร	ส่วนที่ SPRIME เข้าลงทุนครั้งแรก	ส่วนที่ SPRIME เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	พื้นที่คงเหลือ
ประเภทพื้นที่	พื้นที่สำนักงาน พื้นที่ ค้าปลีก และที่จอดรถ	พื้นที่สำนักงาน และที่จอดรถ	พื้นที่ค้าปลีก และห้องเก็บของ	ส่วนที่ไม่เข้า ลงทุน
พื้นที่สำนักงานให้เช่า ^{1/}	62,843	62,843	-	-
พื้นที่ค้าปลีก	943	-	943	-
พื้นที่ห้องประชุม	944	944	-	-
พื้นที่ส่วนกลาง	24,396	21,202	1,817 ^{2/}	1,377
พื้นที่ที่จอดรถ	33,839	33,839	-	-
รวม (Gross Floor Area)	122,965	118,828	2,760	1,377

หมายเหตุ: ^{1/} พื้นที่สำนักงานให้เช่ารวมอาจมีการเปลี่ยนแปลง ขึ้นอยู่กับขนาดพื้นที่เช่าของผู้เช่าแต่ละราย ในกรณีที่มีการแบ่งขนาดพื้นที่ให้เช่าน้อยลง จะมีการจัดสรรพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มเติมในชั้นดังกล่าว และในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่สำนักงานเช่าพื้นที่ทั้งชั้น อาจมีการเช่าพื้นที่ส่วนกลางบางส่วนรวมไปด้วยซึ่งหมายความว่าพื้นที่ส่วนกลางของชั้นดังกล่าวจะน้อยลง ^{2/} รวมพื้นที่ส่วนกลางที่สามารถปล่อยเช่าได้ขนาดประมาณ 1,274 ตารางเมตร ซึ่งปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นห้องเก็บของ

รูปแบบการใช้ประโยชน์พื้นที่ในปี 2566 ^{1/}

	ภาพรวมอาคาร	ส่วนที่ SPRIME เข้าลงทุนครั้งแรก	ส่วนที่ SPRIME เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	พื้นที่คงเหลือ
ประเภทพื้นที่	พื้นที่สำนักงาน พื้นที่ ค้าปลีก และที่จอดรถ	พื้นที่สำนักงาน และที่จอดรถ	พื้นที่ค้าปลีก และห้องเก็บของ	ส่วนที่ไม่เข้า ลงทุน
พื้นที่สำนักงานให้เช่า	63,757	63,757	-	-
พื้นที่ค้าปลีก	943	-	943	-
พื้นที่ห้องประชุม ^{2/}	-	-	-	-
พื้นที่ส่วนกลาง	24,426	21,232	1,817	1,377
พื้นที่ที่จอดรถ	33,839	33,839	-	-
รวม (Gross Floor Area)	122,965	118,828	2,760	1,377

หมายเหตุ: ^{1/} ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ^{2/} ในปี 2566 มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ โดยมีการปรับปรุงพื้นที่ส่วนห้องประชุมจำนวน 944 ตารางเมตร มาเป็นพื้นที่สำนักงานให้เช่าจำนวน 914 ตารางเมตร และเป็นพื้นที่ส่วนกลางในส่วนของโถงทางเดิน 30 ตารางเมตร

4. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

4.1 การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก

SPRIME มีนโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่ SPRIME เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย โดยผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) เป็นผู้กำหนดนโยบายและวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของ SPRIME เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ SPRIME และมอบหมายให้ แม็กซ์ พิวเจอร์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ทำหน้าที่บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้กำหนดไว้

ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ จัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าตอบแทนเพื่อนำส่ง SPRIME ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของ SPRIME ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจเช่าพื้นที่ทรัพย์สินของ SPRIME และเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ด้วยการโฆษณาผ่านทางสื่อในช่องทางต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่และการเจรจากับผู้ที่สนใจโดยตรง โดยในปี 2566 มีรายละเอียดของผู้เช่าที่สำคัญ ดังนี้

ข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่าพื้นที่ 10 อันดับแรก ในโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

	ประเภทธุรกิจ	พื้นที่เช่ารวม	
1. กลุ่มสิงห์ เอสเตท	อสังหาริมทรัพย์	7,530 ตารางเมตร	11.81
2. บริษัท ฟู้จี้ ซีร็อกซ์ (ประเทศไทย) จำกัด	ให้บริการอื่น ๆ	6,335 ตารางเมตร	9.94
3. บริษัท บริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด	สินเชื่อ ประกันต่าง ๆ	6,334 ตารางเมตร	9.93
4. บริษัท เทคนิปป เอ็นจิเนียริง (ประเทศไทย) จำกัด	วิศวกรรมและปิโตรเคมี	5,024 ตารางเมตร	7.88
5. บริษัท ซิมโฟนี คอมมูนิตี้ จำกัด (มหาชน)	สื่อ สื่อสาร โทรคมนาคม	2,750 ตารางเมตร	4.31
6. บริษัท อีริคสัน (ประเทศไทย) จำกัด	สื่อ สื่อสาร โทรคมนาคม	2,468 ตารางเมตร	3.87
7. บริษัท โตโยต้า สีสซิ่ง (ประเทศไทย) จำกัด	สินเชื่อ ประกันภัย	2,112 ตารางเมตร	3.31
8. บริษัท ทานตะวันอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)	อุตสาหกรรม	1,370 ตารางเมตร	2.15
9. นาริส ไทยแลนด์ อิงค์	อาหารและเครื่องดื่ม	1,342 ตารางเมตร	2.10
10. บริษัท เวอร์ ทีพี (ประเทศไทย) จำกัด	สื่อ สื่อสาร โทรคมนาคม	1,311 ตารางเมตร	2.06
บริษัท บางกอก เพย์เมนต์ โซลูชันส์ จำกัด	โปรแกรม	1,311 ตารางเมตร	2.06

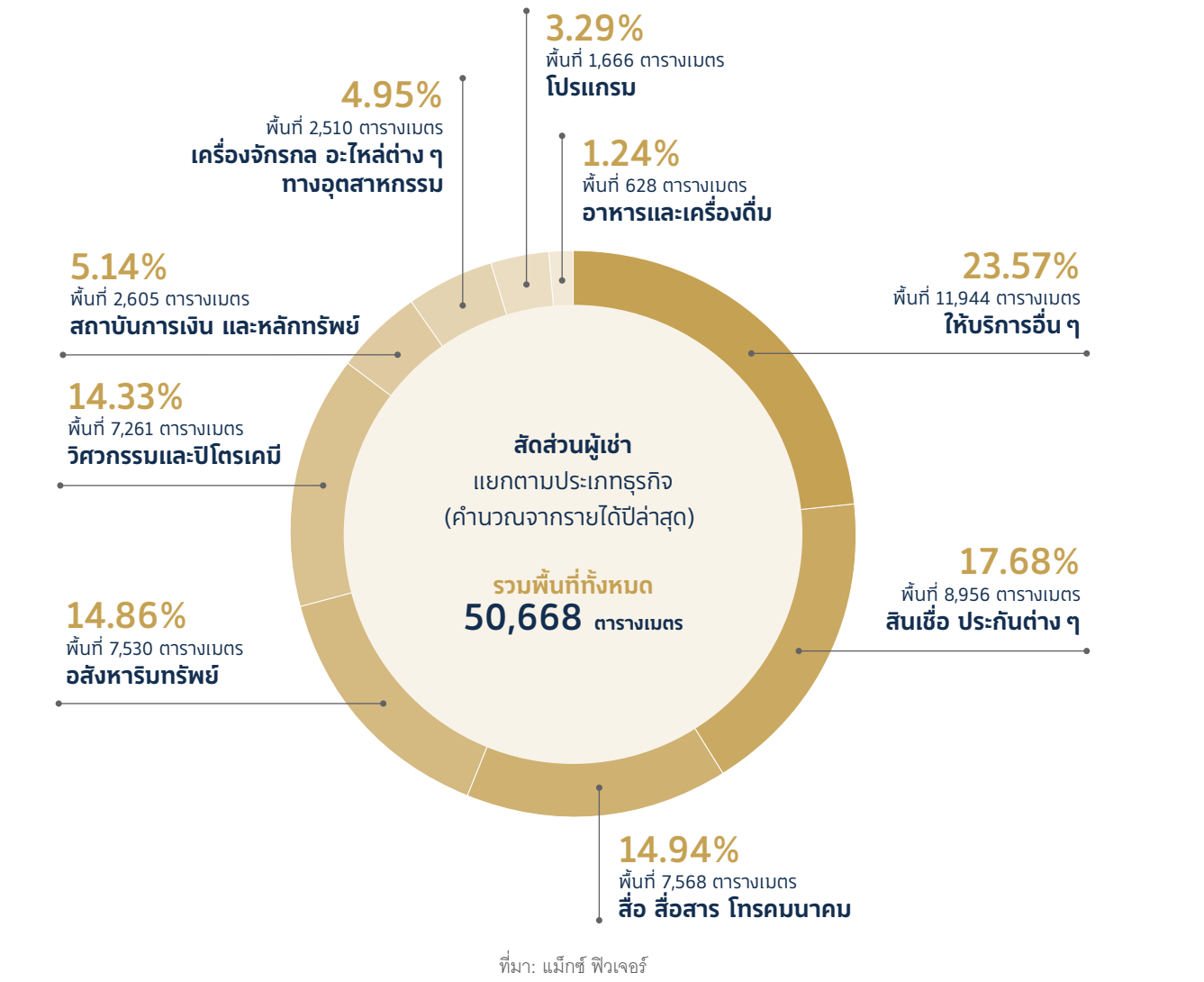
พื้นที่รวม **37,887 ตารางเมตร**
สัดส่วน ร้อยละ **59.42** ของพื้นที่เช่ารวม
ที่มา: แม็กซ์ พิวเจอร์

ข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่าพื้นที่ 5 อันดับแรก ในโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

	พื้นที่เช่ารวม	
1. คริวจำแลง	158 ตารางเมตร	16.76%
2. Starbucks Coffee	101 ตารางเมตร	10.71%
3. Boots Retail	86 ตารางเมตร	9.12%
4. คุณวิภา บวรรัตนโกศล	75 ตารางเมตร	7.95%
5. บริษัท เอบีพี คาเฟ่ (ประเทศไทย) จำกัด	70 ตารางเมตร	7.42%

พื้นที่รวม **490 ตารางเมตร**
สัดส่วน ร้อยละ **51.96** ของพื้นที่เช่ารวม
ที่มา: แม็กซ์ พิวเจอร์

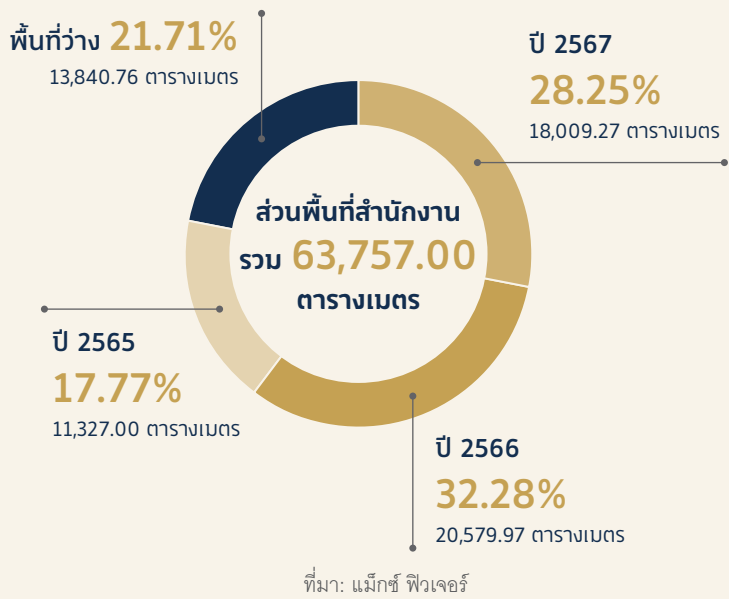
ข้อมูลเกี่ยวกับประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่ในโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566



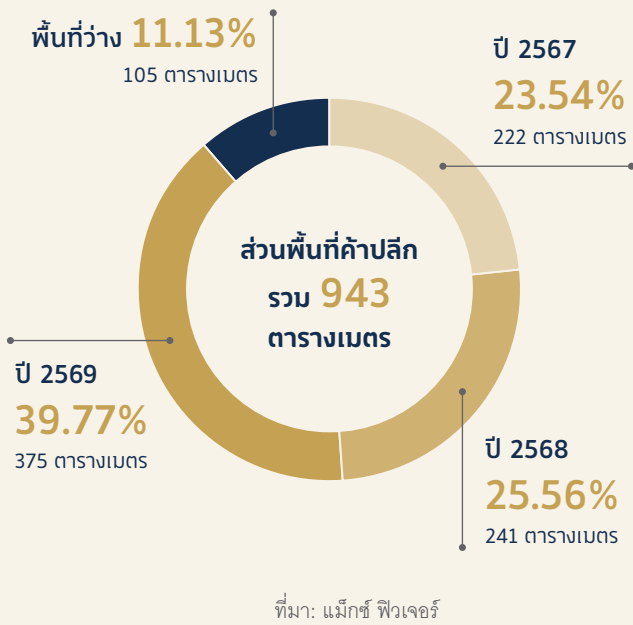
ภาพรวมการต่อสัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อยในโครงการชันทาวเวอร์ส ที่ครบกำหนดในปี 2566			
รายละเอียดพื้นที่เช่า	จำนวนผู้เช่า (ราย)	พื้นที่เช่าของผู้เช่ารายย่อยที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ที่ครบกำหนดในปี 2566
พื้นที่ที่ครบกำหนดอายุสัญญา	31	13,425.00	100
พื้นที่ที่ต่อสัญญา	26	12,614.00	93.96
พื้นที่ที่ไม่ต่อสัญญา	5	811	6.04
อัตราการปรับขึ้นค่าเช่าเฉลี่ย (ร้อยละ)			1.41

ที่มา: แม็กซ์ ฟิวเจอร์

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าพื้นที่ของผู้เช่ารายย่อยในโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566



ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าพื้นที่ของผู้เช่ารายย่อยในโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566



4.2 รายละเอียดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ แต่งตั้ง แม็กซ์ ฟิวเจอร์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งแม็กซ์ ฟิวเจอร์ ก่อตั้งเมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2556 มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งโครงการอาคารสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก และที่จอดรถ เป็นต้น ทั้งนี้ แม็กซ์ ฟิวเจอร์ มีประสบการณ์ในการบริหารอาคารสำนักงานกว่า 10 ปี และเป็นผู้บริหารอาคารชันทาวเวอร์สตั้งแต่รับโอนจากเจ้าของเดิม โดยมีทีมงานที่มีความรู้ความสามารถเกี่ยวกับการบริหารอาคารสำนักงานจากสิงห์ เอสเตท ทำให้การบริหารจัดการอาคารชันทาวเวอร์สมีมาตรฐานในการจัดการที่ดี

แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จาก SPRIME ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมสำหรับการบริหารจัดการ (Variable Fee) ร้อยละ 4.00 ของรายได้จากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) ร้อยละ 3.00 ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมสำหรับการบริหารจัดการและค่าธรรมเนียมพิเศษที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจากกองทรัสต์รวมกันจะไม่เกินอัตราร้อยละ 3.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) โดยในปี 2566 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 33.54 บาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 0.73 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ SPRIME

5. การกู้ยืมเงิน

SPRIME ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารกรุงไทย เพื่อนำเงินที่ได้ไปลงทุนในสินทรัพย์หลักของ SPRIME ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ระหว่าง SPRIME และผู้ให้กู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

โครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน

ผู้ให้กู้	ธนาคารกรุงไทย
ผู้กู้	ทรัสต์ที่กระทำการในนามของ SPRIME
วัตถุประสงค์	เพื่อลงทุนในสิทธิการเช่าโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน ระยะเวลา 30 ปี
วงเงินกู้	โดยแบ่งออกเป็น - สินเชื่อเงินกู้แบบมีระยะเวลา 1,250 ล้านบาท - สินเชื่อออกตัวสัญญาใช้เงิน 60 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR – ร้อยละ 0.50 ตลอดอายุสัญญากู้ยืมเงิน
อายุสัญญาเงินกู้	13 ปี โดยมีระยะเวลาปลอดเงินต้นใน 3 ปีแรก
การชำระคืนเงินต้น	ชำระรายไตรมาสภายหลังระยะเวลาปลอดเงินต้น โดยจะเริ่มทยอยผ่อนชำระคืนตั้งแต่ว่าปี 2565 ตามสัดส่วนดังนี้ - ปีที่ 1 - 3: ร้อยละ 0.000 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ - ปีที่ 4 : ร้อยละ 0.250 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ - ปีที่ 5 : ร้อยละ 0.500 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ - ปีที่ 6 : ร้อยละ 0.750 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ - ปีที่ 7 : ร้อยละ 1.250 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ - ปีที่ 8 : ร้อยละ 1.500 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ - ปีที่ 9 : ร้อยละ 1.875 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ - ปีที่ 10 : ร้อยละ 2.250 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ - ปีที่ 11 : ร้อยละ 2.625 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ - ปีที่ 12 : ร้อยละ 3.000 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ - ปีที่ 13 : ร้อยละ 3.500 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ มี Balloon Payment ในงวดสุดท้ายร้อยละ 33.500 ของจำนวนเงินกู้ โดย SPRIME จะสำรองเงินคืนเงินต้นจากกำไรจากการดำเนินงานของ SPRIME ในปีี่ 3 เป็นต้นไป
การชำระดอกเบี้ย	รายไตรมาส

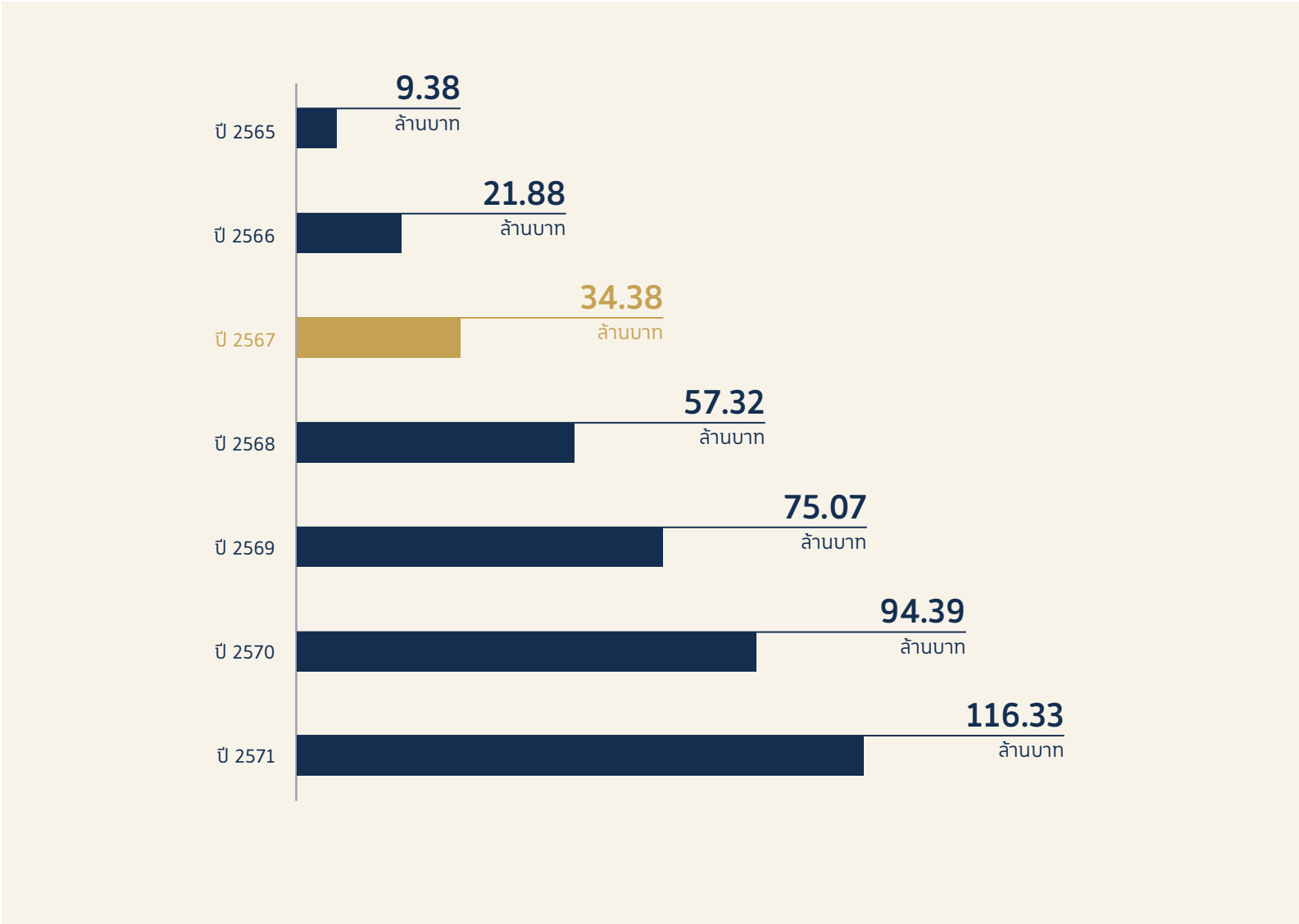
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	- สิงห์ เอสเตท หรือบริษัทย่อยของสิงห์ เอสเตท ดำรงสัดส่วนถือครองหน่วยทรัสต์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15.00 ของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายครั้งแรก เป็นระยะเวลา 5 ปี - SPRIME จะต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน ดังต่อไปนี้ - IBD to EBITDA ไม่เกิน 5 เท่า - IBD to Asset ไม่เกินร้อยละ 35.00 - ในกรณีที่ SPRIME ชำระเงินกู้ก่อนกำหนด SPRIME จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการชำระคืนก่อนกำหนด ในอัตราร้อยละ 1.00 ของยอดเงินกู้ที่ชำระก่อนกำหนด - ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนด ให้ผู้กู้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน
หลักประกันเงินกู้	- สิทธิการเช่าโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน - นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องที่คู่สัญญาจะตกลงกัน

โครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก

ผู้ให้กู้	ธนาคารกรุงไทย
ผู้กู้	ทรัสต์ีกระทำการในนามของ SPRIME
วัตถุประสงค์	เพื่อลงทุนในสิทธิการเช่าโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก ระยะเวลา 26 ปี
วงเงินกู้	213 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.42 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR – ร้อยละ 0.50 ตลอดอายุสัญญากู้ยืมเงิน
อายุสัญญาเงินกู้	13 ปี โดยมีระยะเวลาปลอดเงินต้นใน 3 ปีแรก
การชำระคืนเงินต้น	ชำระรายไตรมาสภายหลังระยะเวลาปลอดเงินต้น โดยจะเริ่มทยอยผ่อนชำระคืนตั้งแต่ปี 2568 ตามสัดส่วนดังนี้ - ปีที่ 1 - 3: ร้อยละ 0.000 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ - ปีที่ 4 : ร้อยละ 0.250 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ - ปีที่ 5 : ร้อยละ 0.500 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ - ปีที่ 6 : ร้อยละ 0.750 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ - ปีที่ 7 : ร้อยละ 1.250 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ - ปีที่ 8 : ร้อยละ 1.500 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ - ปีที่ 9 : ร้อยละ 1.875 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ - ปีที่ 10 : ร้อยละ 2.250 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ - ปีที่ 11 : ร้อยละ 2.625 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ - ปีที่ 12 : ร้อยละ 3.000 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ - ปีที่ 13 : ร้อยละ 3.500 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ มี Balloon Payment ในงวดสุดท้ายร้อยละ 33.500 ของจำนวนเงินกู้ โดย SPRIME จะสำรองเงินคืนเงินต้นจากกำไรจากการดำเนินงานของ SPRIME ในปีี่ 3 เป็นต้นไป

การชำระดอกเบี้ย	รายไตรมาส
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	- SPRIME จะต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน ดังต่อไปนี้ - IBD to EBITDA ไม่เกิน 5 เท่า - IBD to Asset ไม่เกินร้อยละ 35.00 - ในกรณีที่ SPRIME ชำระเงินกู้ก่อนกำหนด SPRIME จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการชำระคืนก่อนกำหนด ในอัตราร้อยละ 1.00 ของยอดเงินกู้ที่ชำระก่อนกำหนด - ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนด ให้ผู้กู้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน
หลักประกันเงินกู้	สิทธิการเช่าโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก

การครบกำหนดชำระคืนเงินต้นในช่วงระยะเวลา 5 ปีข้างหน้า

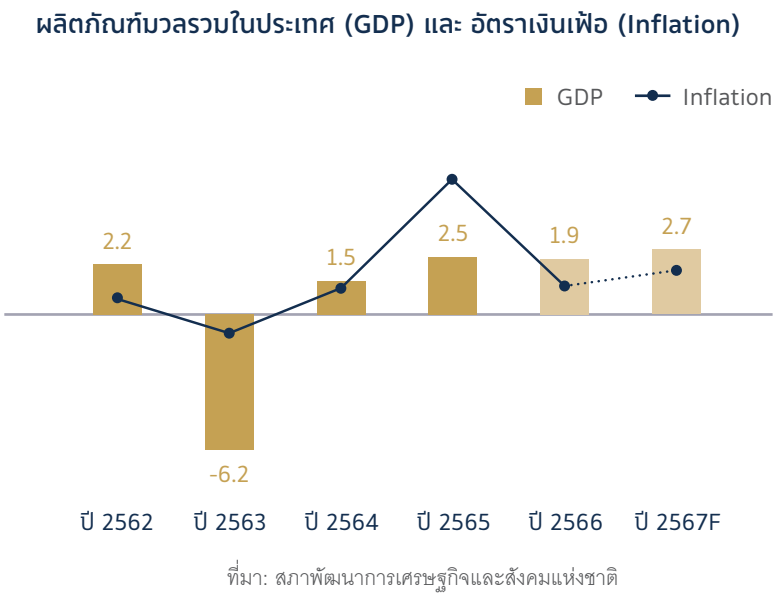


ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจ

ภาพรวมเศรษฐกิจไทยปี 2566

สภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติแถลงภาพรวมเศรษฐกิจไทยปี 2566 ขยายตัวร้อยละ 1.9 ชะลอลงจากการขยายตัวร้อยละ 2.5 ในปี 2565 **ด้านการใช้จ่าย** การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 7.1 จากร้อยละ 6.2 ในปี 2565 ส่วนการลงทุนภาคเอกชน และการส่งออกบริการขยายตัวร้อยละ 3.2 และร้อยละ 38.3 ชะลอลงจาก ร้อยละ 4.7 และร้อยละ 59.9 ในปี 2565 ตามลำดับ ขณะที่การส่งออกสินค้าลดลงร้อยละ 1.7 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 5.4 ในปี 2565 และการลงทุนภาครัฐลดลงร้อยละ 4.6 เทียบกับการลดลงร้อยละ 3.9 ในปี 2565 **ด้านการผลิต** สาขาที่พักรวมและบริกรด้านอาหาร สาขาเกษตรกรรม การป่าไม้ และการประมง สาขาการขายส่งและการขายปลีก และสาขาการขนส่งและสถาน ที่เก็บสินค้า ขยายตัวร้อยละ 18.0 ร้อยละ 1.9 ร้อยละ 3.8 และร้อยละ 8.4 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 34.5 ร้อยละ 2.5 ร้อยละ 3.7 และร้อยละ 8.0

ในปี 2565 ขณะที่สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรมลดลงร้อยละ 3.2 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 0.7 ในปี 2565 และสาขาก่อสร้างลดลงร้อยละ 0.6 ต่อเนื่องจากการลดลงร้อยละ 2.4 ในปี 2565 **รวมทั้งปี 2566 ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP)** อยู่ที่ 17.9 ล้านล้านบาท (5.13 แสนล้านดอลลาร์สหรัฐ (“ดอลลาร์สรอ.”)) เพิ่มขึ้น 17.4 ล้านล้านบาท (4.95 แสนล้านดอลลาร์ สรอ.) ในปี 2565 และผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศต่อหัวของคนไทยเฉลี่ยอยู่ที่ 255,867.7 บาทต่อคนต่อปี (7,331.5 ดอลลาร์ สรอ. ต่อคนต่อปี) เพิ่มขึ้นจาก 248,788.6 บาทต่อคนต่อปี (7,094.1 ดอลลาร์ สรอ. ต่อคนต่อปี) ในปี 2565 **สำหรับเสถียรภาพทางเศรษฐกิจ** อัตราการว่างงานอยู่ที่ร้อยละ 0.98 อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 1.2 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 1.3 ของ GDP



แนวโน้มเศรษฐกิจไทย ปี 2567

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2567 สภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.2 – 3.2 (ค่ากลางการประมาณการที่ร้อยละ 2.7) โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจาก (1) การกลับมาขยายตัวของ การส่งออกสินค้าตามการฟื้นตัวของการค้าโลก (2) การขยายตัวในเกณฑ์ดีของการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน และ (3) การฟื้นตัว

อย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว ทั้งนี้ คาดว่าการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 3.0 และร้อยละ 3.5 ตามลำดับ มูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์ สรอ. ขยายตัวร้อยละ 2.9 ส่วนอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 0.9 – 1.9 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 1.4 ของ GDP

สภาวะตลาดอาคารสำนักงาน

จากข้อมูลของฝ่ายวิจัยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (“ไนท์แฟรงค์”) พบว่า ไนไตรมาสที่ 3 ปี 2566 ค่าเช่าเฉลี่ยของตลาดพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานคร (“กรุงเทพฯ”) ลดลงเล็กน้อยอยู่ที่ร้อยละ 0.3 ไตรมาสต่อไตรมาส (Q-o-Q) อยู่ที่ 813 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน แม้ว่าค่าเช่าจะค่อนข้างคงที่ แต่ก็มีช่วงปลอดค่าเช่า (Rent-free) มากขึ้น และมีข้อเสนอสูงใจที่ดึงดูดมากขึ้น อัตราการเช่าในตลาดลดลงเล็กน้อยร้อยละ 0.2

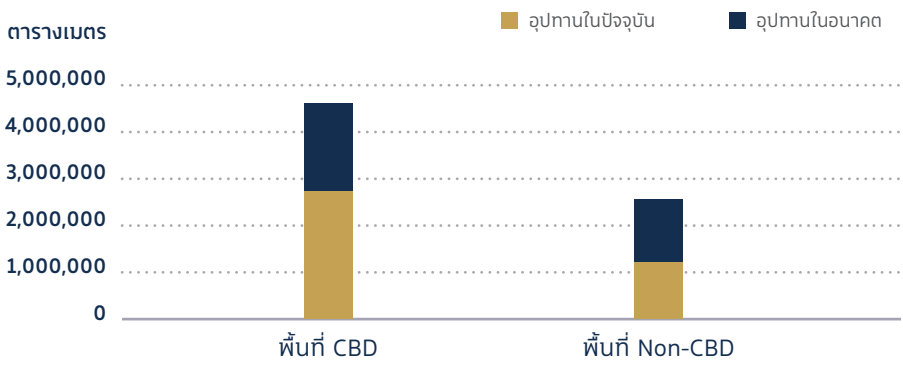
อุปทาน (Supply) ของอาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพฯ

ไตรมาสที่ 3 ปี 2566 มีพื้นที่อาคารสำนักงานสำหรับให้เช่าในกรุงเทพฯ ประมาณ 5.99 ล้านตารางเมตร ซึ่งโดยมากเป็นสำนักงานในทำเลศูนย์กลางธุรกิจ (“CBD”) ทั้งนี้ คาดการณ์อุปทานใหม่ในช่วงปี 2566 ถึงปี 2568 จะมีอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นประมาณ 345,000 ตารางเมตร

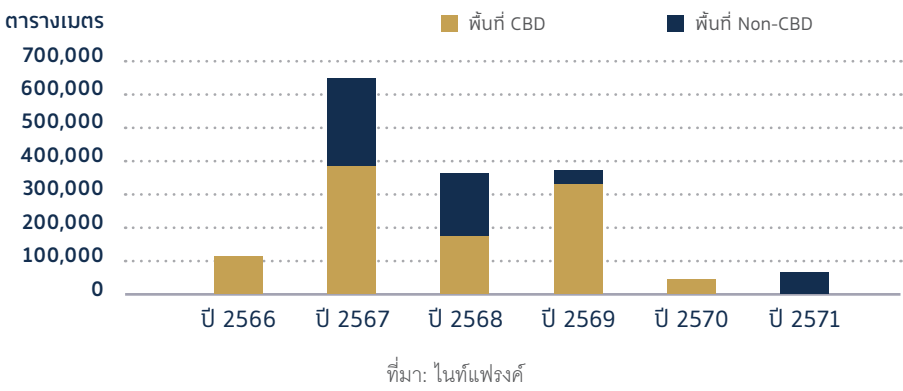
ไตรมาสต่อไตรมาส เหลือที่ร้อยละ 78 โดยพบว่ามี การปรับเปลี่ยนของธุรกิจของผู้เช่าที่สำคัญ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในธุรกิจภาคการผลิต เทคโนโลยีสารสนเทศ และภาคบริการ นอกจากนี้ ความต้องการเช่าอาคารสีเขียวมีมากกว่าอาคารแบบเดิม สำหรับแนวโน้มอุปทานในอนาคต พื้นที่สำนักงานที่กำลังก่อสร้างหรืออยู่ในแผนที่จะก่อสร้างมีประมาณ 1.62 ล้านตารางเมตร และในไตรมาสนี้มีอุปทานเพิ่มขึ้น 48,000 ตารางเมตร

480,000 ตารางเมตร และ 302,000 ตารางเมตร ตามลำดับ ปริมาณรวมทั้งหมดของพื้นที่ให้เช่าในอนาคตที่อยู่ระหว่างการพัฒนาประมาณ 1.62 ล้านตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 27 ของระดับอุปทานในปัจจุบัน โดยประมาณ ร้อยละ 62 ของอุปทานใหม่จะกระจุกตัวอยู่ในทำเล CBD

อุปทานพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ เปรียบเทียบระหว่างปัจจุบันและในอนาคต



อุปทานในอนาคตในกรุงเทพฯ เปรียบเทียบระหว่างพื้นที่ CBD และพื้นที่ Non-CBD



อุปสงค์ (Demand) ของอาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพฯ

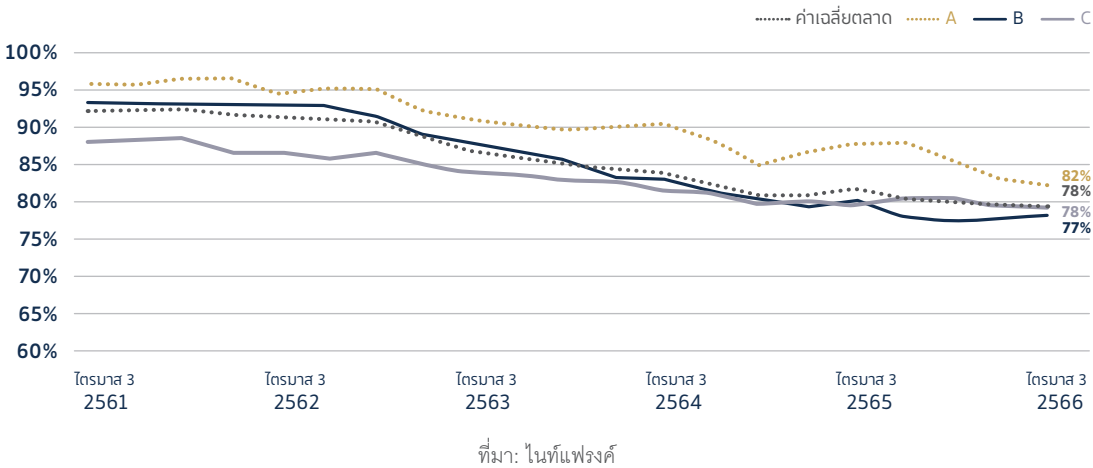
ในไตรมาสที่ 3 ปี 2566 มีความต้องการพื้นที่สำนักงานในทำเล Non-CBD เพิ่มขึ้น โดยมีสาเหตุหลักมาจากการต้องการอาคารใหม่ ส่งผลให้การดูดซับสุทธิสำหรับอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ Non-CBD สูงถึง 17,200 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 70 จากไตรมาสก่อน (Q-o-Q) ในทางกลับกัน กิจกรรมภายในทำเล CBD มุ่งเน้นไปที่การย้ายอาคารและการใช้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด ส่งผลให้จำนวนพื้นที่เช่าทั้งหมดลดลง และการดูดซับสุทธิติดลบ 6,200 ตารางเมตร

สำหรับอาคารสำนักงานเกรดบี (“B”) เป็นกลุ่มที่มีประสิทธิภาพที่ดี แม้ว่าจะมีการเปิดตัวพื้นที่ใหม่ก็ตาม จึงส่งผลให้อัตราการเช่าในไตรมาสที่ 3 ปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 77 ส่วนอาคารสำนักงานเกรดเอ (“A”) มีอัตราการเช่าปรับลดลงมากที่สุดโดยลดลงร้อยละ 5.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน คงเหลืออัตราการเช่าที่ร้อยละ 82 และอาคารสำนักงานเกรดซี (“C”) ปรับลดลงน้อยที่สุดเมื่อเทียบกับกลุ่มอื่น ๆ โดยลดลงร้อยละ 0.4 ไตรมาสต่อไตรมาส และร้อยละ 0.5 ปีต่อปี คงเหลืออัตราการเช่าที่ร้อยละ 78

อัตราการครอบครองของพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ โดยแบ่งตามเกรดอาคาร

การเปลี่ยนแปลงทางอัตราค่าเช่า				
	ไตรมาสที่ 3 ปี 2566	ไตรมาสต่อไตรมาส	ปีต่อปี	อัตราการครอบครองจากช่วง 10 ปี
ตลาดสำนักงาน	78%	▼ 0.2% pts	▼ 2.5% pts	88%
เกรด A	82%	▼ 0.6% pts	▼ 5.4% pts	92%
เกรด B	77%	▲ 0.1% pts	▼ 2.7% pts	89%
เกรด C	78%	▼ 0.4% pts	▼ 0.5% pts	86%

อัตราการครอบครองของพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ โดยแบ่งตามเกรดอาคาร

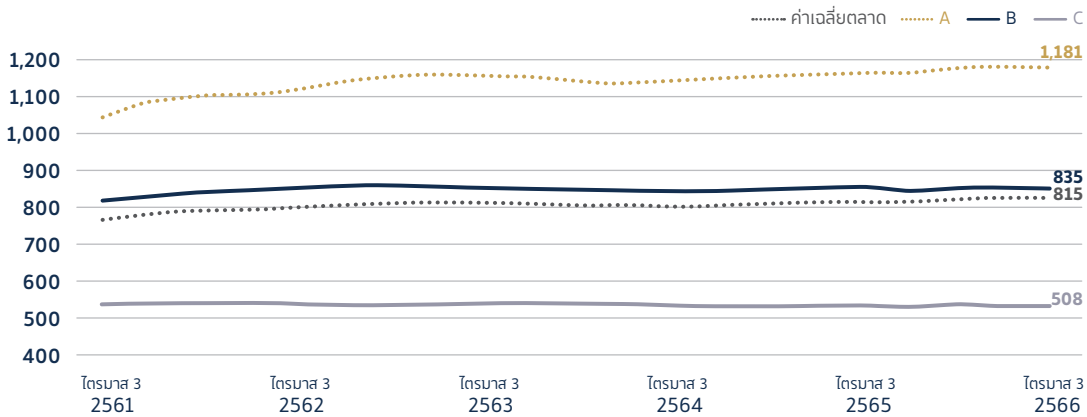


ค่าเช่าของอาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพฯ

ค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ไตรมาสที่ 3 ปี 2566 เฉลี่ยในภาพรวมอยู่ที่ 813 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.3 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 3 ปี 2565 (Y-o-Y) ค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารเกรด A อยู่ที่ 1,181 บาท เพิ่มขึ้นอย่างแข็งแกร่งที่ร้อยละ 4.1 เมื่อเทียบกับไตรมาส

ที่ 3 ปี 2565 จากการเพิ่มขึ้นของสำนักงานคุณภาพสูงในตลาด ค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารเกรด B อยู่ที่ 839 บาท ลดลงร้อยละ 0.6 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 3 ปี 2565 ส่วนเกรด C มีค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 509 บาท ปรับตัวลดลงร้อยละ 0.6 จากปีก่อนหน้า

ราคาค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ โดยแบ่งตามเกรดอาคาร บาท / ตร.ม. / เดือน



ค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ โดยแบ่งตามเกรดอาคาร บาท / ตร.ม. / เดือน

การเปลี่ยนแปลงทางอัตราค่าเช่า				
	ไตรมาสที่ 3 ปี 2566	ไตรมาสต่อไตรมาส	ปีต่อปี	อัตราการครอบครองจากช่วง 10 ปี
ตลาดสำนักงาน	813	▼ 0.2%	▲ 1.3%	▲ 3.1%
เกรด A	1,181	▼ 0.3%	▲ 4.1%	▲ 3.8%
เกรด B	839	▼ 0.3%	▼ 0.6%	▲ 2.7%
เกรด C	509	▲ 0.1%	▼ 0.6%	▲ 1.5%

ที่มา: ไนท์แฟรงค์

ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานแยกตามพื้นที่

(Market Dynamics by Area)

การดูดซับสุทธิในไตรมาสที่ 3 ปี 2566 ของพื้นที่ CBD ติดลบ ในขณะที่พื้นที่ Non-CBD มีการดูดซับเป็นบวก โดยเฉพาะอย่างยิ่งทำเล พหลโยธิน-วิภาวดี มีความต้องการเช่าสูงสุดในไตรมาสนี้ โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.6 จากไตรมาสก่อน เมื่อพิจารณาราคาเสนอให้เช่าเฉลี่ย (Asking Rent) ของอาคารสำนักงานในทำเล CBD ลดลงเหลือ 929 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 82 โดยทำเลเพลินจิต-ชิดลม-วิฑู มีราคาเสนอให้เช่าเฉลี่ยสูงที่สุดที่ 1,055 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน พร้อมอัตราค่าเช่าที่เติบโตสูงสุดที่ร้อยละ 2.8 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 3 ปี 2565 (Y-o-Y) ทำเลนาเนา-อโศก-พร้อมพงษ์ มีอาคารสร้างเสร็จใหม่ 2 แห่ง ส่งผลให้อัตราการเช่าลดลงร้อยละ 5.5 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 3 ปี 2565 (Y-o-Y) สำหรับทำเลสีลม-สาทร-พระราม 4 มีความต้องการเช่าสูงสุดของทำเล CBD โดยเห็นได้จากอัตราการดูดซับสุทธิที่เพิ่มขึ้น 42,800 ตารางเมตรจากปีก่อน ทำให้เป็นพื้นที่ที่มีการเช่ามากที่สุดในทำเล CBD ที่ร้อยละ 83

สำหรับราคาเสนอให้เช่าเฉลี่ยของ Non-CBD อยู่ที่อัตรา 662 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในขณะที่อัตราค่าเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นเล็กน้อยอยู่ที่ระดับร้อยละ 74 โดยทำเลเพชรบุรี-พระราม 9-รัชดา เป็นทำเลที่มีราคาเสนอให้เช่าเฉลี่ยและอัตราการเช่าสูงสุดของทำเล Non-CBD ที่อัตรา 726 บาท และร้อยละ 80 ตามลำดับ ในขณะที่ทำเลพหลโยธิน-วิภาวดี มีอัตราการดูดซับสุทธิสูงสุดในไตรมาสที่ 3 ปี 2566 ที่ 8,700 ตารางเมตร ส่งผลให้อัตราการเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 75 เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.6 จากไตรมาสก่อนหน้า และอัตราราคาเสนอเช่าเฉลี่ยประมาณ 690 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในทางกลับกันทำเลบางนา-ศรีนครินทร์ ค่าเช่าลดลงร้อยละ 3.2 ไตรมาสต่อไตรมาส ซึ่งเป็นผลมาจากอัตราพื้นที่ว่างสูงขึ้นในทำเลนี้

ตัวชี้วัดตลาดของพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ						
การเปลี่ยนแปลงทางอัตราค่าเช่า					การเปลี่ยนแปลงของอัตรา การครอบครอง	
พื้นที่	ราคาเสนอเช่า โดยเฉลี่ย (บาท/ตร.บ./เดือน)	ไตรมาส ต่อไตรมาส	ปีต่อปี	อัตราการ ครอบครอง (%)	ไตรมาส ต่อไตรมาส	ปีต่อปี
CBD	929	▼ 0.3%	▲ 2.1%	82%	▼ 0.5%	▼ 2.0%
เพลินจิต - ชิดลม - วิฑู	1,055	▼ 0.4%	▲ 2.8%	79%	▼ 0.6%	▼ 4.3%
นาเนา - อโศก - พร้อมพงษ์	927	▼ 0.7%	▲ 1.2%	82%	▼ 1.5%	▼ 5.5%
สีลม - สาทร - พระราม 4	911	▼ 0.1%	▲ 2.3%	83%	▼ 0.4%	▼ 0.3%
Non-CBD	662	0.0%	▲ 0.4%	74%	▲ 0.4%	▼ 3.0%
เพชรบุรี - พระราม 9 - รัชดา	726	0.0%	▼ 0.5%	80%	▲ 0.3%	▼ 1.5%
พหลโยธิน - วิภาวดี	690	▼ 1.4%	▲ 1.7%	75%	▲ 1.6%	▼ 2.0%
บางนา - ศรีนครินทร์	596	▼ 3.2%	▲ 2.7%	64%	▼ 1.3%	▼ 12.4%

ที่มา: ไนท์แฟรงค์

แนวโน้มตลาด (Outlook)

แนวโน้มปี 2567 – 2569 โดยที่มิจัยเศรษฐกิจธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) (“ธนาคารกรุงศรี”) คาดการณ์ความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานมีแนวโน้มขยายตัวในระดับร้อยละ 1.5 – 2.0 ต่อปี ชะลอลงเมื่อเทียบกับเฉลี่ยร้อยละ 2.5 ต่อปีในช่วงปี 2558 – 2562 (ก่อน COVID-19) ผลจากกิจกรรมทางเศรษฐกิจมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ทำให้ภาคธุรกิจทยอยขยายกิจการในทิศทางเดียวกัน จึงมีความต้องการพื้นที่สำนักงานเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ผู้เช่า (โดยเฉพาะบริษัทต่างชาติ) มีแนวโน้มพิจารณาเช่า

อาคารใหม่ที่เป็น Green Office ซึ่งก่อสร้างโดยให้ความสำคัญกับ ESG หรือก่อสร้างด้วยมาตรฐานระดับโลก เช่น LEED หรือได้ใบรับรอง เช่น ด้านการอนุรักษ์พลังงานและสิ่งแวดล้อม ด้านสุขอนามัย หรือด้านการเชื่อมต่อระบบดิจิทัล ทำให้ผู้พัฒนาโครงการสามารถกำหนดอัตราค่าเช่าได้สูงขึ้น และมีโอกาสคืนทุนเร็วกว่าสำนักงานทั่วไป จึงคาดว่าอุปทานสำนักงานให้เช่าจะเพิ่มขึ้นต่อเนื่องเพื่อรองรับอุปสงค์ที่ฟื้นตัวในอนาคต

ที่มาข้อมูล: ไนท์แฟรงค์ และศูนย์วิจัยธนาคารกรุงศรี

ปัจจัยความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจขององค์กร

1.1 ความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนทางเศรษฐกิจหรือการเมืองในประเทศ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์ที่องค์กรมีลงทุนและ/หรือจะลงทุน เนื่องจากความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจ การบริโภคภายในประเทศ การเมืองในประเทศ เป็นต้น กระทั่งต่อการตัดสินใจเช่าพื้นที่ของผู้เช่าปัจจุบันและผู้สนใจเช่าพื้นที่รายใหม่ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับรองได้ว่าในปัจจุบันหรือนาคตสำหรับเศรษฐกิจไทยหรือสถานการณ์ทางการเมืองใด ๆ หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์ขององค์กรดำเนินงาน สถานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานขององค์กร

1.2 ความเสี่ยงที่เกิดจากสภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้น และการเปลี่ยนแปลงรูปแบบและความต้องการของผู้ใช้พื้นที่สำนักงาน อาจส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ลดลง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ติดตามแนวโน้มการใช้พื้นที่สำนักงานและรูปแบบแนวคิดของคนยุคใหม่เกี่ยวกับการทำงานจากนอกพื้นที่สำนักงาน (Work from Anywhere) ในลักษณะสลับกับการเข้ามาทำงานในพื้นที่สำนักงาน (Hybrid Office) เพื่อกำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ รวมถึงความเสี่ยงที่ในอนาคตอาจมีอุปทานของพื้นที่สำนักงานให้เช่าเพิ่มขึ้น แต่จากสถานที่ตั้งของโครงการชั้นทาวเวอร์สอยู่ในทำเลที่เหมาะสม เชื่อมต่อกับเส้นทางคมนาคมต่าง ๆ ที่สำคัญ อยู่ใกล้รถไฟฟ้าผ่านนคร (MRT) สถานีตุจิก และรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ (BTS) สถานีหมอชิต สถานีห้าแยกลาดพร้าว และใกล้จุดขึ้น-ลงทางด่วน นอกจากนี้ อาคารยังได้รับการปรับปรุงให้มีความทันสมัย ทั้งในส่วนของระบบอาคาร และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เพื่อให้สามารถตอบสนองต่อความต้องการของผู้เช่าและสามารถแข่งขันได้

1.3 ความเสี่ยงที่เกิดจากการจัดการกองทรัสต์และ/หรือทรัสต์อาจไม่สามารถดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จตามเป้าหมายที่วางไว้ อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ความสามารถในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ เช่น สภาวะตลาด เป็นต้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะให้ความสำคัญอย่างดีที่สุดในการทบทวนกลยุทธ์เพื่อให้บรรลุเป้าหมายในระยะยาวและคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ ทั้งนี้ เจื่อนไขดังกล่าวจะอยู่ภายใต้มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องกำหนด

1.4 ความเสี่ยงที่เกิดจากผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์จะกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าลงทุน โดยปัจจุบันผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ แม็กซ์ ฟิวเจอร์ ซึ่งมีประสบการณ์โดยตรงในการบริหารจัดการอาคารสำนักงานเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์สินของกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดมาตรการโดยจัดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร โดยจะมีการพิจารณาผลการดำเนินงานตามระยะเวลาที่กำหนดและมีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมิน ระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ ทั้งนี้ การดำเนินการของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท มติของที่ประชุมคณะกรรมการและมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ กฎหมาย รวมถึงกฎ และ/หรือระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

1.5 ความเสี่ยงที่เกิดจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน การบริหาร หรือการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าลงทุน ซึ่งในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ขึ้น ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิในการบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และค่าเช่าที่กองทรัสต์ชำระราคาไปแล้วตามที่เกิดขึ้น รวมทั้งการนำข้อพิพาทที่เกิดขึ้นเข้าสู่กระบวนการยุติธรรม เป็นต้น

1.6 ความเสี่ยงที่เกิดจากการที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการไม่สามารถชำระค่าเช่าและค่าบริการ หรือความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือขอเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนด ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์เช่าลงทุนในโครงการชั้นทาวเวอร์ส กองทรัสต์ได้รับเงินประกันการเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากผู้เช่าเดิม และเมื่อมีการทำสัญญากับผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ทุกรายจะต้องมีการวางเงินประกันการเช่าพื้นที่และบริการ ดังนั้น ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการ กองทรัสต์มีสิทธิที่จะริบเงินประกันเพื่อใช้ชำระแทนเงินที่ผู้เช่าค้างชำระ นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังกระบวนกรในการบริหารความเสี่ยงในการติดตามหนี้สินอย่างใกล้ชิด กรณีผู้เช่าเริ่มมีการผิดนัดชำระ เพื่อให้มีการดำเนินการอย่างเหมาะสมต่อไป

1.7 ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินและความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวอาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ได้ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ความพยายามและดำเนินการใด ๆ โดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์เป็นสำคัญ โดยจะจัดให้มีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ การวางแผนงบประมาณของกองทรัสต์ และปัจจัยต่าง ๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ และอาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยง เช่น บริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย หรือดำเนินการใด ๆ กับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ การผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น

2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เข้าลงทุน

2.1 ความเสี่ยงที่เกิดจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะดูแลรักษาอาคารให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ (Minor Renovation) และจะดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Major Renovation) โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาแผนงานทุก 5 ปี และส่งให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์เป็นผู้พิจารณาเห็นชอบตามลำดับ และในกรณีการเข้าปรับปรุงซ่อมแซม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะวางแผนในการซ่อมแซมหรือปิดปรับปรุงเพื่อให้กระทบต่อผู้เช่าพื้นที่และผู้ให้บริการภายในอาคารน้อยที่สุด นอกจากนี้ มีการตรวจสอบสภาพของอาคารและอุปกรณ์ของงานระบบโดยผู้เชี่ยวชาญเป็นประจำเพื่อให้ผู้เช่าและผู้รับบริการมั่นใจในความปลอดภัยของอาคาร รวมทั้งการซ่อมแซมตามรอบระยะเวลาของชั่วโมงทำงานของอุปกรณ์หรืออายุของอุปกรณ์ตามที่มาตรฐานและกฎหมายกำหนด

2.2 ความเสี่ยงที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน

2.3 ความเสี่ยงที่เกิดจากความไม่เพียงพอของจำนวนพื้นที่จอดรถยนต์ ทั้งนี้ โครงการชั้นทาวเวอร์สรองรับที่จอดรถได้ 952 คัน ซึ่งเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด หากไม่เพียงพอสามารถจอดได้ที่อาคารจอดรถยนต์ข้างเคียง ซึ่งแม็กซ์ พิวเจอร์ เป็นเจ้าของอาคารจอดซึ่งรองรับรถได้ประมาณ 340 คัน นอกจากนี้ สัญญาตกลงกระทำการระบุให้สิงห์ เอสเตท ดำเนินการให้กลุ่มบุคคลเดียวกันตกลงให้สิทธิแก่ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการชั้นทาวเวอร์สเช่าพื้นที่ในอาคารที่จอดรถก่อนบุคคลอื่น

1.8 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการต่อสัญญา และ/หรือ การหาผู้เช่าและผู้บริการเมื่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการครบกำหนดอายุสัญญาในเวลาใกล้เคียงกัน และ/หรือ การต่ออายุสัญญาหรือเช่าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการใหม่ภายใต้เงื่อนไขที่กองทรัสต์ได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่เคยได้รับ

1.9 ความเสี่ยงจากการกระจายการลงทุนของกองทรัสต์ เนื่องจากกองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการชั้นทาวเวอร์สเพียงโครงการเดียว ทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงที่ไม่กระจายการลงทุนไปยังโครงการอื่น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญในการกระจายการลงทุนและกำหนดกลยุทธ์การลงทุนเพื่อกระจายการลงทุนของกองทรัสต์ในอนาคต

2.4 ความเสี่ยงที่เกิดจากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ เนื่องด้วยกองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าจึงอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ซึ่งจะมีความเสี่ยงในการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทางบัญชีและกองทรัสต์อาจต้องมีการลดทุนเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์

2.5 ความเสี่ยงที่เกิดจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกลุ่มบริษัท สิงห์ เอสเตท และกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีมาตรการและการดำเนินการตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในคู่มือระบบการทำงานและควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับเป็นแนวทางในการดำเนินงานเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

2.6 ความเสี่ยงที่เกิดจากอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สิน ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเกิดความเสียหาย อาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปรับปรุงวงเงินประกันภัยใหม่ทุกปี โดยจะกำหนดวงเงินเอาประกันภัยไม่ต่ำกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ในรอบการประเมินล่าสุดก่อนที่จะมีการต่ออายุกรมธรรม์

2.7 ความเสี่ยงที่เกิดจากข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ในกรณีที่ต้องมีการดำเนินการดัดแปลงหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ในที่ดินของโครงการชั้นทาวเวอร์ส ต้องอยู่ภายใต้กฎกระทรวงบังคับผังเมืองรวมกรุงเทพฯ ซึ่งอาจมีข้อจำกัดในการก่อสร้างอาคารในพื้นที่ดังกล่าวมากขึ้นกว่าเดิม

2.8 ความเสี่ยงที่เกิดจากการถูกเวนคืนที่ดิน ซึ่งในปัจจุบันไม่พบว่าทรัพย์สินที่เข้าลงทุนตกอยู่ภายใต้เขตแนวเวนคืนใด ทั้งนี้ ในกรณีที่ถูกเวนคืนที่ดินในสัญญาการเช่าทรัพย์สินระหว่างกองทรัสต์และเจ้าของทรัพย์สิน ระบุให้กองทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินทดแทนค่าเวนคืน ในกรณีที่เจ้าของทรัพย์สินได้รับเงินดังกล่าวมาจากการเวนคืน (หลังหักค่าใช้จ่ายและภาษีที่เกี่ยวข้อง) ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม ค่าชดเชยจากการเวนคืนดังกล่าวอาจมากกว่าหรือน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน

3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

3.1 ความเสี่ยงที่เกิดจากราคาของหน่วยทรัสต์อาจลดลงจากราคาที่ผันผวนตามสภาวะตลาด ทั้งนี้ ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับปัจจัย เช่น สภาวะเศรษฐกิจและตลาดที่เกี่ยวข้อง คำแนะนำการลงทุนและการประมาณการของนักวิเคราะห์ ความสมดุลระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายหน่วยทรัสต์ เป็นต้น ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่ราคาของหน่วยทรัสต์อาจมีการซื้อขายที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงได้ตามสภาวะความผันผวนของตลาดในแต่ละช่วงเวลา

3.2 ความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ส่งผลกระทบโดยตรงต่อการบันทึกบัญชีและงบการเงินที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่การเปลี่ยนแปลงอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการ ฐานะการเงินและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ได้

3.3 ความเสี่ยงที่เกิดจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ เนื่องจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ อาทิ สภาวะทางเศรษฐกิจ รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนอาจไม่ได้รับประโยชน์ตอบแทนตามที่ประมาณการ หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้

2.9 ความเสี่ยงที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม รวมถึงเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้จัดให้มีการทำประกันภัย ได้แก่ ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk) ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) และประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยตามมาตรฐานทั่วไปสำหรับธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า เป็นต้น

3.4 ความเสี่ยงที่เกิดจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริง ในกรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือมีการเลิกกองทรัสต์ มูลค่าจากการจำหน่ายทรัพย์สินอาจไม่เท่ากับมูลค่า NAV เนื่องจากมูลค่า NAV คำนวณจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินอิสระ

3.5 ความเสี่ยงที่เกิดจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง ทั้งนี้ หน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยสภาพคล่องในการซื้อขายจะอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ในแต่ละช่วงเวลาและปัจจัยแวดล้อมหลายประการที่ไม่สามารถควบคุมได้ ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์อาจจะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรองได้

3.6 ความเสี่ยงที่เกิดจากภาษีและค่าธรรมเนียมในอนาคต ภาระภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์หรือภาระภาษีของผู้ถือหุ้นอาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาภาษีและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ให้เป็นไปตามที่หน่วยงานภาครัฐกำหนดซึ่งอาจกระทบต่อประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ได้

ข้อพิพาท ทางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์ไม่มีคดีความ หรือข้อพิพาททางกฎหมายอื่นใดที่มีนัยสำคัญ และเกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจของกองทรัสต์ที่จะส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ในทางลบอย่างร้ายแรงและการจัดการประโยชน์ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม

เหตุการณ์สำคัญ และข้อมูลสำคัญอื่น

กองทรัสต์ไม่มีเหตุการณ์สำคัญและข้อมูลสำคัญอื่นที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) ที่แสดงไว้ในเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่ www.set.or.th หรือข้อมูลเพิ่มเติมอื่นของกองทรัสต์ได้ที่เว็บไซต์ของกองทรัสต์ ที่ www.sprimegrowth.com



ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

1. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และข้อมูลราคาหน่วยทรัสต์

1.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์

SPRIME มีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 4,191,408,500 บาท เรียกชำระแล้วเต็มจำนวน และมีจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น 446,750,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.382 บาท

1.2 ข้อมูลราคาหน่วยทรัสต์

ราคาปิดสูงสุดตลอดปีบัญชี 2566	
7.35 บาท/หน่วย	
ราคาปิด*	
4.82 บาท/หน่วย	
ราคาสูงสุด*	
4.82 บาท/หน่วย	
ราคาต่ำสุด*	มูลค่าตามราคาตลาด*
4.78 บาท/หน่วย	2,153.34 ล้านบาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	
10.3308 บาท/หน่วย	
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	
4,615.28 ล้านบาท	

*ข้อมูลอ้างอิงตามวันทำการล่าสุด ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566

2. โครงสร้างผู้ถือหุ้นทรสต์

ข้อมูลผู้ถือหุ้น

2.1 กลุ่มผู้ถือหุ้นทรสต์รายใหญ่ 10 รายแรก

ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีผู้ถือหุ้นทรสต์รายใหญ่ตามการปิดสมุดทะเบียนดังนี้

1. สิงห์ เอสเตท	20.410%
91,183,800 หน่วย	
2. สำนักงานประกันสังคม	10.100%
45,122,400 หน่วย	
3. บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	6.555%
29,286,000 หน่วย	
4. บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	5.223%
23,333,300 หน่วย	
5. บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	4.110%
18,361,000 หน่วย	
6. บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	3.315%
14,810,400 หน่วย	
7. บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	3.277%
14,641,300 หน่วย	
8. มหาวิทยาลัยมหิดล	2.549%
11,387,400 หน่วย	
9. กองทุนเปิด เอ็มเอฟซี พรีเมียร์ส์ ดิวิเดนด ฟันด์	1.880%
8,400,100 หน่วย	
10. ธนาคารออมสิน	1.469%
6,563,000 หน่วย	
รวมผู้ถือหุ้น 10 รายแรก	263,088,700 หน่วย 58.889%
ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น	183,661,300 หน่วย 41.111%
รวม	446,750,000 หน่วย 100%

2.2 ผู้ถือหุ้นทรสต์รายใหญ่ (ถือหุ้นทรสต์ตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

สิงห์ เอสเตท
91,183,800 หน่วย
20.410 %

2.3 กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทจัดการอย่างมีนัยสำคัญ

- ไม่มี -

3. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

3.1 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของแต่ละรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-end Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ในแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่ในปีที่กองทรัสต์จัดตั้ง กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรสต์เดิม (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)

อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- 1) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรสต์ทราบล่วงหน้า ทั้งนี้ ในปี 2567 ค่าดการณ้ค่าซ่อมแซมไม่เกิน 30 ล้านบาท
- 2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรสต์ทราบล่วงหน้า ทั้งนี้ ในปี 2567 ค่าดการณ้จ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมจำนวน 34.38 ล้านบาท
- 3) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

ทั้งนี้ กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วให้หมายรวมถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์อาจกันเงินสำรองเพื่อการดำเนินการดังกล่าวไม่เกินอัตรา ร้อยละ 3 ของรายได้รวม

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสมสอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ โดยปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่กัยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่กรณีที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศกำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

2. ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ตามข้อ 1 ในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

3. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรสต์

4. ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรสต์และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรสต์เพื่อระบุชื่อผู้ถือหุ้นทรสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

- 1) ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-end Distribution)
ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-end Distribution) ภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 วัน นับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นทรสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนรายปี การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรสต์ระหว่างรอบปีใด มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป ทั้งนี้ เงื่อนไขข้างต้นต้องไม่ขัดกับข้อ 1

2) ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (Interim Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (Interim Distribution) (หากมี) ภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 วัน นับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

3.2 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการจ่ายเงินลดทุนชำระแล้ว

SPRIME มีรายได้จากการลงทุนสุทธิที่สามารถจ่ายผลตอบแทนในรอบปีบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 4 ครั้ง มีรายละเอียดดังนี้

วันที่กรรมการมีมติ	วันให้สิทธิผู้ถือหุ้นทรัสต์	วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	ประเภท	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วย)	รอบผลประกอบการ ปี 2566
8 พฤษภาคม 2566	23 พฤษภาคม 2566	2 มิถุนายน 2566	เงินสด	0.140	1 มกราคม – 31 มีนาคม
7 สิงหาคม 2566	22 สิงหาคม 2566	4 กันยายน 2566	เงินสด	0.148	1 เมษายน – 30 มิถุนายน
6 พฤศจิกายน 2566	21 พฤศจิกายน 2566	4 ธันวาคม 2566	เงินสด	0.150	1 กรกฎาคม – 30 กันยายน
19 กุมภาพันธ์ 2567	5 มีนาคม 2567	18 มีนาคม 2567	เงินสด	0.140	1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม

สามารถสรุปรายละเอียดประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการจ่ายเงินลดทุนชำระแล้ว ย้อนหลังได้ดังนี้						
ปี		ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)		0.3159	0.320	0.582	0.6183	0.578
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)		0.350	0.268	-	-	-
รวมเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการคืนส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)		0.6659	0.588	0.582	0.6183	0.578

สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ เว้นแต่กรณีนี้ที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

5. ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนดบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

โครงสร้างการจัดการ

1. ผู้จัดการกองทรัสต์

1.1 ข้อมูลผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) และเป็นบริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2561 ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (“ป.พ.พ.”) ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัท มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 10,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

สรุปข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับบริษัท



บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
(S REIT Management Company Limited)

ที่ตั้งของบริษัท

เลขที่ 123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส บี ชั้น 37
ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร
กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์: 0-2617-6465, 0-2050-5555 ต่อ 259
อีเมล: info@sprimegrowth.com

เลขทะเบียนบริษัท
0105561123946

วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท
19 กรกฎาคม 2561

ทุนจดทะเบียน
10,000,000 บาท

ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงานธุรกิจ
ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)

ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)
สิงห์ เอสเตท (99.996%)

รายชื่อกรรมการ
1. นางทิพวรรณ ชยุติมันต์ (ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ)
2. นายชัยรัตน์ ศิวะพรพันธ์ (กรรมการ)
3. นายอรรถวิชัย สิงห์สุวรรณ (กรรมการและกรรมการผู้จัดการ)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
นายชัยรัตน์ ศิวะพรพันธ์ และนายอรรถวิชัย สิงห์สุวรรณ
ลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท

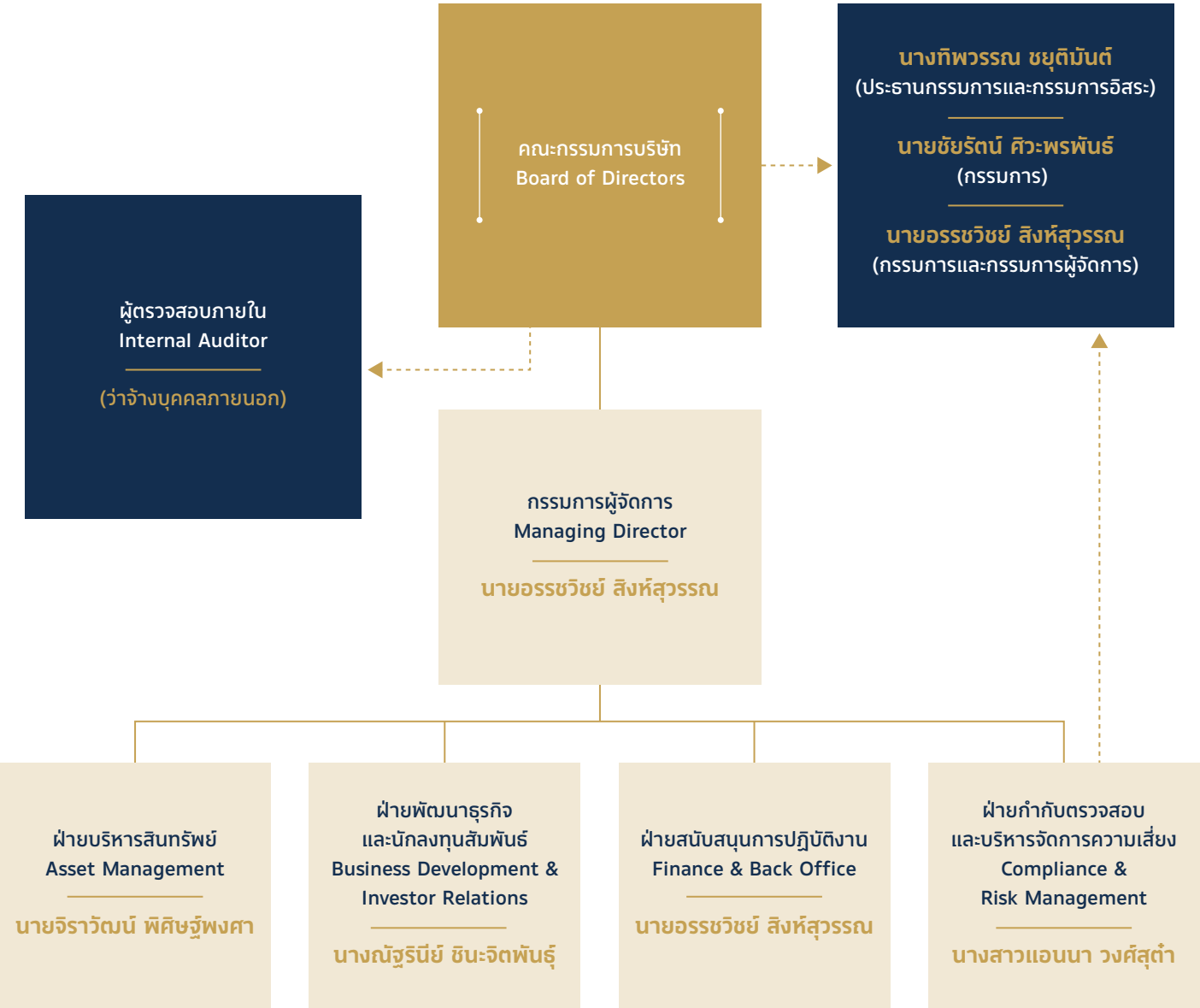
รอบระยะเวลาบัญชี
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี

1.2 โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1	สิงห์ เอสเตท	99,996	99.996
2	ดร.ชฎานิน เทพาคำ	2	0.002
3	นางจิตติมา รุ่งขวัญศิริโรจน์	2	0.002
รวม		100,000	100

1.3 โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารตามโครงสร้างสายการบริหารงาน ดังนี้



1.4 รายชื่อและประวัติกรรมการ



นางทิพวรรณ ชยทิบนต์

ตำแหน่ง

- ประธานกรรมการ (เข้าดำรงตำแหน่งตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2565)
- กรรมการอิสระ

คุณวุฒิทางการศึกษา

บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

ประสบการณ์ทำงาน

- 2565 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- 2561 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- 2557 - 2560 ผู้อำนวยการกองบริหารภาษีธุรกิจขนาดใหญ่ กรมสรรพากร
- 2555 - 2557 สรรพากรพื้นที่ กรุงเทพฯ 8 กรมสรรพากร
- 2554 - 2555 นักตรวจสอบภาษีเชี่ยวชาญ กองบริหารภาษีธุรกิจขนาดใหญ่ กรมสรรพากร



นายชัยรัตน์ คิวะพรพันธ์

ตำแหน่ง

กรรมการ

คุณวุฒิทางการศึกษา

Master of Business Administration - Finance
มหาวิทยาลัยอิลลินอยส์ เฮอร์แบนา-แชมเปญจน์
สหรัฐอเมริกา

ประสบการณ์ทำงาน

- 2565 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- 2564 - ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน และกรรมการบริหาร บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)
- 2564 - 2564 กรรมการ บริษัท เอส ไฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (มหาชน)
- 2562 - 2564 เลขานุการบริษัท บริษัท เอส ไฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (มหาชน)
- 2562 - 2564 ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน บริษัท เอส ไฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (มหาชน)
- 2561 - 2562 ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายบริหารการเงิน บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)
- 2554 - 2561 ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายตลาดทุนและนักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท บี.กริม เพาเวอร์ จำกัด (มหาชน)



นายอรรชวัยย์ สิงห์สุวรรณ

ตำแหน่ง

- กรรมการ
- กรรมการผู้จัดการและผู้อำนวยการฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน

คุณวุฒิทางการศึกษา

ปริญญาโท คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย

ประสบการณ์ทำงาน

- 2565 - ปัจจุบัน กรรมการและกรรมการผู้จัดการ บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- 2561 - ปัจจุบัน ผู้อำนวยการ ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- 2558 - 2561 Financial Controller บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด
- 2549 - 2558 ผู้จัดการฝ่ายบัญชีการเงิน กลุ่มบริษัท สันติบุรี กรุ๊ป จำกัด

1.5 ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีบทบาทสำคัญในการให้ความเห็นชอบในวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ ทิศทาง และกำหนดนโยบายของ บริษัทฯ เกี่ยวกับการดำเนินงานและแผนการประกอบธุรกิจทั้งระยะสั้น และระยะยาว ตลอดจนกำหนดนโยบายการเงิน การบริหาร ความเสี่ยง และภาพรวมองค์กร มีบทบาทสำคัญในการกำกับ ดูแล ตรวจสอบ และประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และพนักงาน ในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปตามนโยบายและแผนการประกอบธุรกิจที่กำหนดไว้ ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ มติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ กฎหมาย รวมถึงกฎ และ/หรือระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทยังมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแล ให้มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูลของรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของบริษัทฯ มีดังต่อไปนี้

- 1) พิจารณานุมัตินโยบายที่สำคัญในการจัดการกองทรัสต์ ได้แก่ นโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- 2) พิจารณานุมัติการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- 3) พิจารณานุมัติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4) พิจารณานุมัตินโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- 5) พิจารณานุมัตินโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการต่าง ๆ ในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น

- 6) พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งรายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- 7) พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- 8) พิจารณาคัดเลือกกรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์
- 9) พิจารณานุมัติการแต่งตั้งและประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 10) พิจารณานุมัติระบบงานที่จะมอบหมายให้ผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) เป็นผู้รับดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงพิจารณาคัดเลือกผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) ดังกล่าว
- 11) พิจารณานุมัติการว่าจ้างที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์
- 12) ติดตาม ดูแลจัดการให้มีการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการรายงานเรื่องที่สำคัญต่อคณะกรรมการในทุก ๆ ไตรมาส หรือเมื่อมีเหตุอันควรต้องรายงาน และประเมินผลงานของกรรมการผู้จัดการ
- 13) พิจารณานุมัติงบประมาณประจำปี
- 14) พิจารณานุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรืองบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี
- 15) กำกับดูแลให้มีการรายงานผลการตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) ตามแผนการและหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- 16) พิจารณานุมัติผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- 17) พิจารณานุมัติการจัดประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือเมื่อเห็นสมควรให้มีการประชุมเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหุ้นหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น
- 18) พิจารณานุมัติแนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสม
- 19) คณะกรรมการบริษัท อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่ง หรือหลายคน หรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจของที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- 20) พิจารณานุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้น

กรรณการอิสระ:

บริษัทฯ กำหนดให้มีกรรมการอิสระเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการบริษัท ซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์ต่อธุรกิจ ในการทำหน้าที่ติดตาม ดูแล ตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารและฝ่ายฯของบริษัทฯ เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี พิจารณาให้ความเห็นสนับสนุนต่อนโยบายที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือคัดค้านเมื่อเห็นว่าบริษัทฯ อาจตัดสินใจที่ส่งผลกระทบต่อกับกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในทางลบ โดยกรรมการอิสระต้องมีความเป็นอิสระจากการควบคุมของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ รวมทั้งไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับการตัดสินใจในการดำเนินงานของบริษัทฯ และมีบทบาทหน้าที่ ดังนี้

- 1) พิจารณาให้ความเห็นหรือให้ข้อสังเกตเกี่ยวกับรายการบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- 2) ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นในเรื่องที่สำคัญ เช่น โครงสร้างเงินทุน นโยบายของบริษัทฯ นโยบายการควบคุมการปฏิบัติงาน เป็นต้น
- 3) ให้ความเห็นเกี่ยวกับนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกิดขึ้นและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมหรือลดความเสี่ยง
- 4) พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำแก่บริษัทฯ ในการจัดทำงบการเงินของบริษัทฯ และกองทรัสต์ ให้มีความถูกต้องครบถ้วน
- 5) เสนอแนะเรื่องที่สำคัญที่ควรพิจารณาในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
- 6) แต่งตั้ง ดูแล ติดตามการดำเนินงาน ตรวจสอบ ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับแผนการดำเนินงาน ประเมินผลงาน และให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับผลการประเมินผลงานของผู้ตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) รวมถึงนำเสนอและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายงานการตรวจสอบภายในต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
- 7) พิจารณาให้มีการตรวจสอบภายในเป็นรายไตรมาส หรือก่อนรอบระยะเวลารายไตรมาสเมื่อเห็นสมควร

กรรมการอิสระของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อย ดังนี้

- 1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
- 2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

- 4) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี

ทั้งนี้ ความสัมพันธ์ทางธุรกิจ หมายรวมถึง การทำรายการทางการค้าที่กระทำเป็นปกติ เพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงินด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค่าประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติการณ์อื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทฯ หรือคู่สัญญา มีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่งตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ หรือตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 1 ปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

- 5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปี จากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- 8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

- 9) ไม่เป็นบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ และ/หรือบุคคลที่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม ข้อ 12(4) ของประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สช. 29/2555 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศที่ สช. 29/2555”)
- 10) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าด้วยการกระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจ

หลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรม ที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต

11) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

1.6 รายชื่อและประวัติผู้บริหาร	นายอรรถวิชย์ สิงห์สุวรรณ	นายจิราวัฒน์ พิศิษฐ์พงศา
ตำแหน่ง	กรรมการผู้จัดการและผู้อำนวยการ ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน	ตำแหน่ง
		ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหารสินทรัพย์
คุณวุฒิทางการศึกษา	ปริญญาโท คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย	คุณวุฒิทางการศึกษา
		ปริญญาตรี คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
		สาขาการออกแบบอุตสาหกรรม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ประสบการณ์ทำงาน	• 2565 - ปัจจุบัน กรรมการ และกรรมการผู้จัดการ บริษัท เอส ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด • 2561 - ปัจจุบัน ผู้อำนวยการ ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน บริษัท เอส ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด • 2558 - 2561 Financial Controller บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด • 2549 - 2558 ผู้จัดการฝ่ายบัญชีการเงิน กลุ่มบริษัท สันติบุรี กรุ๊ป จำกัด	ประสบการณ์ทำงาน
		• 2566 - ปัจจุบัน ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบริหารสินทรัพย์ บริษัท เอส ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด • 2562 - 2566 ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายพัฒนารูธุรกิจ บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) • 2557 - 2562 ผู้จัดการฝ่ายบริหารโครงการ บริษัท สยามพิวรรธน์ จำกัด

นางณัฐรณีย์ ชนะจิตพันธ์

ตำแหน่ง
ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์
คุณวุฒิทางการศึกษา
ปริญญาโท คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี
สาขาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ประสบการณ์ทำงาน
2562 - ปัจจุบัน ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด 2560 - 2562 ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด 2555 - 2560 รองผู้อำนวยการ ฝ่ายกองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด

1.7 หน้าที่ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลจัดการกองทรัสต์ และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) และผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) โดยดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

1. หน้าที่โดยทั่วไป

1) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพด้วยความรับผิดชอบ ะมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

นางสาวแอนนา วงศ์สุตา

ตำแหน่ง
ผู้ช่วยผู้จัดการ ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง
คุณวุฒิทางการศึกษา
ปริญญาตรี คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยนเรศวร
ประสบการณ์ทำงาน
2566 - ปัจจุบัน ผู้ช่วยผู้จัดการ ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด 2562 - 2566 เจ้าหน้าที่อาวุโส สำนักำกับดูแลการปฏิบัติงาน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) 2562 - 2562 เจ้าหน้าที่ ส่วนงานเลขานุการบริษัท บริษัท ไทรีเซนไทย เอเยนต์ชีส์ จำกัด (มหาชน) 2559 - 2562 เจ้าหน้าที่ กำกับดูแลกิจการบริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)

2) ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“พ.ร.บ.ทรัสต์”) พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“พ.ร.บ.หลักทรัพย์”) และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใด ๆ ในการปฏิบัติที่อาจฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว

3) จัดให้มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบ อันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

4) จัดให้มีการประกันภัยความรับผิดชอบที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ

5) บริหารจัดการทรัพย์สินให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน แผนการดำเนินงานของบริษัทฯ มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

6) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์

7) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น จะดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม

8) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

9) ดำเนินการเพิ่มทุนหรือลดทุน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2. หน้าที่ในการจัดทำรายงานและการเปิดเผยข้อมูล

1) จัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาที่กำหนด

2) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน

3) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ รวมถึงระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น การคำนวณ และเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ เป็นต้น

4) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลอื่นใด ตามที่ทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ

5) ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอก่อนการตัดสินใจ โดยได้รับข้อมูลล่วงหน้าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

6) จัดทำและส่งข้อมูลรายงาน และ/หรือเอกสารต่าง ๆ ให้แก่ทรัสต์ และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาที่กำหนด

3. หน้าที่เกี่ยวกับการลงทุนหรือการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์

1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในทรัพย์สินหลักและทรัพย์สินอื่นเป็นไปอย่างเหมาะสม โดยจัดให้มีการประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุน และดำเนินการตามนโยบายการลงทุนของบริษัทฯ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์

2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอน อสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์มีการดำเนินการเป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลบังคับใช้ได้ตามกฎหมาย

3) จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ และประเมินความเสี่ยงในด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุน และจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยง

4) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

5) ดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมหาประโยชน์ได้ตลอดเวลา โดยจัดให้มีการซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดี

6) จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดชอบบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งประกันภัยอื่นเพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร

7) จัดทำแผนการลงทุนและการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ แผนการกู้ยืมเงิน และแผนการบริหารจัดการด้านการเงินประจำปีของกองทรัสต์

4. หน้าที่เกี่ยวกับการดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

1) ประสานงานกับทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เพื่ออำนวยความสะดวกในการสำรวจทรัพย์สินหลัก

2) บริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์และเงินสดหมุนเวียนของกองทรัสต์

3) จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี และเปิดเผยงบการเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

4) เบิกจ่ายค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ที่ตกลงร่วมกันกับทรัสต์ ภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์

5) จัดให้มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ มติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

6) กรณีต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการใด ๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงความเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ

7) จัดให้มีการเก็บรักษาเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ในกรณีเอกสารที่เป็นความลับจะมีการจัดเก็บที่เหมาะสมและมีการป้องกันการเข้าถึงข้อความในเอกสาร ซึ่งจะจำกัดการเข้าถึงเฉพาะบุคคลที่กำหนดไว้เท่านั้น เช่น เอกสารที่เป็น Soft File จะมีการเข้ารหัสเอกสารที่มีชั้นความลับสูง และเอกสารที่เป็น Hard Copy จะจัดเก็บใส่ตู้เอกสารที่มีกุญแจ

5. **หน้าที่ในกรณีที่มีการเข้าทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์**

ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทฯ จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว โดยบริษัทฯ จะขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ทรัสต์ไม่เห็นชอบ บริษัทฯ จะไม่ดำเนินการธุรกรรมดังกล่าว นอกจากนี้จะได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว หากเป็นธุรกรรมที่มีขนาดรายการที่จะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ บริษัทฯ จะดำเนินการเพื่อให้ได้รับการอนุมัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

1.8 ระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์

เพื่อให้บริษัทฯ สามารถปฏิบัติงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเพื่อให้บริษัทฯ มีคุณสมบัติเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. บริษัทฯ จึงได้จัดให้มีระบบงานตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องซึ่งประกอบด้วย

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
1. ระบบการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์	- ระบบและขั้นตอนการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ - ระบบและขั้นตอนการจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ - ระบบและขั้นตอนการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ - ระบบและขั้นตอนการกำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ - ระบบและขั้นตอนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลัก - ระบบและขั้นตอนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก
2. ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยง	ระบบการระบุ ไล่ ติดตาม และรายงานความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์
3. ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์	- การเปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร - การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ - การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ - แนวทางการป้องกันการลวงรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน - การติดตามประเด็นเกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจ - การติดตามประเด็นเกี่ยวกับความเป็นอิสระในการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ - การเปิดเผยข้อมูลที่เพียงพอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุน - การเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบุคคลใดที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์
4. ระบบการคัดเลือกบุคลากรของบริษัทฯ และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์	- ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกบุคลากรของบริษัทฯ - ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (Outsource) - ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกที่ปรึกษาด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ การเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์นั้นจะกระทำมิได้ เว้นแต่เป็นการที่ทรัสต์เรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือธุรกรรมอื่นที่ทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มิได้แสดงการคัดค้านและดำเนินการต่าง ๆ ตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
5. ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และการตรวจสอบและผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์	- การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ - ระบบการควบคุม กำกับ และประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องที่เกี่ยวกับการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ - การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบุคคลภายนอกผู้ได้รับมอบหมาย (Outsource) ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานทั่วไปของผู้จัดการกองทรัสต์ - การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของที่ปรึกษาด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์
6. ระบบการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์	ระบบการจัดทำและขั้นตอนการสอบทานและเปิดเผยข้อมูล
7. ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)	- การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนที่เกี่ยวข้องกับบัญชีและการเงิน - การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนที่เกี่ยวข้องกับการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ - การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนอื่น ๆ ที่ได้มีการมอบหมายให้ดำเนินการโดยผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (Outsource) และการให้คำปรึกษาด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ - ระบบและขั้นตอนการสอบทานรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์
8. ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน	- ระบบการจัดซื้อจัดจ้างของกองทรัสต์ - ระบบการติดตามการจัดเก็บค่าเช่า - ระบบการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - ระบบการจัดทำงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ - ระบบการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรืองบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี - ระบบการจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์ - ระบบการตรวจสอบภายใน
9. ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน	- ระบบติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุน - ระบบการรับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุนและการจัดการข้อร้องเรียน - ระบบการรับข้อร้องเรียนของผู้เช่า
10. ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย	- กระบวนการจัดการข้อพิพาททางกฎหมาย - การรายงานและจัดทำบันทึกข้อมูลข้อพิพาททางกฎหมาย

1.9 ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ในอัตราค่าธรรมเนียมพื้นฐานไม่เกินร้อยละ 1 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ต่อปี โดยมีรอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บเป็นรายเดือน นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังสามารถได้รับค่าธรรมเนียมอื่นในการบริหารและจัดการทรัพย์สิน ดังนี้

ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์	อัตราค่าตอบแทนสูงสุดที่จ่ายต่อปี หรือภายหลังการทำการครบรอบในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบหรือระยะเวลาที่เรียกเก็บ
• ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ต่อปี	รายเดือน
• ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition Fee)	กรณีที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินของสิงห์ เอสเตท และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของสิงห์ เอสเตท: ไม่มีค่าธรรมเนียม กรณีที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ไม่ใช่ทรัพย์สินของสิงห์ เอสเตท และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของสิงห์ เอสเตท: ไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ กรณีที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินจากบุคคลอื่น: ไม่เกินร้อยละ 1 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์	ณ วันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และชำระราคาค่าสินทรัพย์ระหว่างคู่สัญญาเรียบร้อยแล้ว
• ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal Fee)	ค่าธรรมเนียมพื้นฐานการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ (Incentive) ไม่เกินร้อยละ 0.25 ของส่วนต่างระหว่างมูลค่าจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและราคาประเมินเฉลี่ยที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาสองรายที่มีอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในกรณีที่มูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปสูงกว่ามูลค่าประเมินเฉลี่ยดังกล่าว	ณ วันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และชำระราคาค่าสินทรัพย์ระหว่างคู่สัญญาเรียบร้อยแล้ว

ในปี 2566 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ จำนวน 7,606,645 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) หรือคิดเป็นร้อยละ 0.16 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ซึ่งกองทรัสต์ไม่มีการจ่ายค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition Fee) และค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal Fee) ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์

2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2.1 วัตถุประสงค์การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงแต่งตั้ง แม็กซ์ ฟิวเจอร์ ให้ทำหน้าที่ในการบริหารและจัดหาผลประโยชน์ในโครงการของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยมีสิทธิ หน้าที่ และขอบเขตความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2.2 ข้อมูลทั่วไปของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อบริษัทผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

MAX FUTURE CO., LTD.

บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด

วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท

วันที่ 6 สิงหาคม 2556

ทุนจดทะเบียน

1,500 ล้านบาท

ลักษณะการดำเนินธุรกิจ

บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้ถือหุ้นใหญ่

สิงห์ เอสเตท (99.99%)

คณะกรรมการบริษัท

1. ดร.ชฎานัน เทพาคำ

2. นายณัฐวุฒิ มัธยมจันทร์

3. นางฐิติมา รุ่งขวัญศิริโรจน์

4. นายชัยรัตน์ ศิวะพรพันธ์

5. นางอรณีย์ พูลขวัญ

คณะกรรมการลงชื่อผูกพัน

กรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัทฯ

วัตถุประสงค์

เพื่อประกอบธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งโครงการประเภทที่พักอาศัย อาคารสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก และที่จอดรถ เป็นต้น

2.3 หน้าทีและควาบริผดขบขงผู้บริหารอสังหกริพย์

1) หน้าทีั่วไป

ผู้บริหารอสังหกริพย์มีหน้าทีั่วไปในการบริหารและจัคการอสังหกริพย์ที่กองทรัสต์ล่งทุน ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหกริพย์ หรือนหน้าทีใด ๆ ทีได้ตกลงกัน โดยการปฏิบัติหน้าทีดังกล่าวจะต้องสอดคล้องกับแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และกฎหมายหลักกริพย์ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ขงกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

2) หน้าทีทีได้รับมอบหมายเพิ่มเติม

นอกเหนือจากหน้าทีทีได้ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหกริพย์ ผู้บริหารอสังหกริพย์มีหน้าทีทีจะต้องดำเนินการใด ๆ ตามทีผู้จัคการกองทรัสต์จะได้มอบหมายเพิ่มเติมตามสมควรแก่กรณีเฉพาะที่เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานขงอสังหกริพย์ที่กองทรัสต์ล่งทุน และ/หรือที่เกี่ยวเนื่องกับการปฏิบัติหน้าทีตามทีกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหกริพย์ หรือนดำเนินการใด ๆ ตามทีกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดเพิ่มเติม ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ขงกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหกริพย์มจะได้รับค่าตอบแทนสำหรับการปฏิบัติหน้าทีเพิ่มเติมดังกล่าวตามทีจะได้ตกลงกัน

อย่างไรก็ดี หากหน้าทีนั้นมืผลเป็นการเพิ่มภาระหน้าทีให้แก่ผู้บริหารอสังหกริพย์อย่างมืนัยสำคัญ หรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้บริหารอสังหกริพย์อย่างมืนัยสำคัญ ผู้บริหารอสังหกริพย์สงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการปฏิบัติหน้าทีตามทีได้รับมอบหมายเพิ่มเติมจากผู้จัคการกองทรัสต์หรือกองทรัสต์ดังกล่าว ในกรณีดังกล่าวผู้จัคการกองทรัสต์หรือกองทรัสต์มืสิทธิที่จะมอบหมายหน้าทีนั้นให้บุคคลอื่นปฏิบัติแทนได้ด้วยค่าใช้จ่ายขงกองทรัสต์ ทั้งนี้ การปฏิบัติหน้าทีขงบุคคลดังกล่าวจะต้องไม่ส่งผลกระทบต่อกรปฏิบัติหน้าทีขงผู้บริหารอสังหกริพย์ตามสัญญานี้เกินสมควร

3) หน้าทีในการจัให้มีบุคลากรทีเพียงพอและเหมาะสม

ผู้บริหารอสังหกริพย์ตกลงที่จะจัให้มีบุคลากรเพื่อบริบัติงานประจำที่อสังหกริพย์ที่กองทรัสต์ล่งทุน และดูแลจัคการบริหารอสังหกริพย์ที่กองทรัสต์ล่งทุนในเวลาและจำนวนทีเหมาะสม โดยบุคลากรทีจัให้มีดังกล่าวต้องเป็นผู้มืความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหกริพย์และมีคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าทีเป็นผู้บริหารอสังหกริพย์

นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหกริพย์จะจัให้มีหน่วยงานและบุคลากรทีมีหน้าทีในการบริหารจัคการอสังหกริพย์ที่กองทรัสต์ล่งทุน สำหรับส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าพื้นที่และผู้รับกริการขงอสังหกริพย์ที่กองทรัสต์ล่งทุน และส่วนทีมีหน้าทีรับผิดขบเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินขงกองทรัสต์แยกต่างหากจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นขงผู้บริหารอสังหกริพย์ อย่างชัดเจน รวมถึงการแยกการจัคเก็บและการเข้าถึงข้อมูลและเอกสารใด ๆ ขงกองทรัสต์เพื่อบ้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือการล่งรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลขงกองทรัสต์

4) หน้าทีในการจัคทำแผนการดำเนินงานประจำปี

ผู้บริหารอสังหกริพย์ตกลงจัคทำแผนการดำเนินงานประจำปีในการบริหารอสังหกริพย์ที่กองทรัสต์ล่งทุน และจะเสนอแผนการดำเนินงานประจำปีขงอสังหกริพย์ที่กองทรัสต์ล่งทุนดังกล่าว ต่อผู้จัคการกองทรัสต์เพื่อขออนุมัติเป็นการล่งหน้าไม่น้อยกว่า 60 วันก่อนวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีแต่ละปี และผู้จัคการกองทรัสต์จะเสนอให้ทรัสต์เพื่อขออนุมัติเป็นการล่งหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีแต่ละปี โดยสงพร้อมกับการปรับปรุงอสังหกริพย์ล่งหน้า 5 ปี

ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหกริพย์จะต้องจัให้มีการดูแลรักษาปรับปรุง และ/หรือซ่อมแซมทรพย์สินที่กองทรัสต์ล่งทุนภายใต้กรอบการดำเนินการทีได้กำหนดในแผนการดำเนินงานประจำปีข้างต้น

5) หน้าทีในการเก็บรักษาสำเนาเอกสาร

ผู้บริหารอสังหกริพย์จะเก็บรักษาสำเนาเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ทีเกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหกริพย์ที่กองทรัสต์ล่งทุนตามความจำเป็นและสมควร ซึ่งรวมถึงชุดสำเนาเอกสารประกอบยืนยันการจ่ายเงินสดยอยต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงสำเนาใบเสร็จรับเงินค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ตามทีผู้บริหารอสังหกริพย์เป็นผู้ดำเนินการหรือติดต่อประสานงาน เป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปีย้อนหลังในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ผู้จัคการกองทรัสต์ ทรัสต์ และผู้ที่เกี่ยวข้องตรวจสอบ และจะส่งมอบสำเนาเอกสารดังกล่าวคืนแก่กองทรัสต์เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุด

2.4 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหกริพย์

ผู้บริหารอสังหกริพย์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าทีในการเป็นผู้บริหารอสังหกริพย์ ประกอบไปด้วย 2 ส่วน ได้แก่

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหกริพย์	อัตราค่าตอบแทนสูงสุดทีจ่ายต่อปีหรือภายหลังการทำธุรกรรในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบหรือระยะเวลาดทีเรียกเก็บ
• ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหกริพย์ (Variable)	ไม่เกินร้อยละ 4 ต่อปีของรายได้จากการดำเนินงานขงอสังหกริพย์	รายเดือน
• ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ (Incentive)	ไม่เกินร้อยละ 3 ต่อปีของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานขงอสังหกริพย์	รายเดือน

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหกริพย์และค่าธรรมเนียมพิเศษทีผู้บริหารอสังหกริพย์จะได้รับจากกองทรัสต์รวมกันจะไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปี ของมูลค่าทรพย์สินสุทธิขงกองทรัสต์ (NAV) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าล่งทุนในทรพย์สินที่จะเข้าล่งทุนครั้งแรก หรือ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าล่งทุนในทรพย์สินที่จะเข้าล่งทุนครั้งแรก บวกด้วย NAV ของทรพย์สินส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กองทรัสต์มีการล่งทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี)

ในปี 2566 ผู้บริหารอสังหกริพย์ได้รับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหกริพย์ จำนวน 33,535,867 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.73 ของมูลค่าทรพย์สินสุทธิขงกองทรัสต์

3. ทรัสต์

3.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อทรัสต์



บริษัทหลักกริพย์จัคการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่

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

เลขทะเบียนบริษัท
0105535048398

ทุนจดทะเบียน
200,000,000 บาท

ทุนชำระแล้ว
100,000,000 บาท

ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง
ทรัสต์ได้รับใบอนุญาตการประกอบธุรกิจทรัสต์
จากสำนักงาน ก.ล.ด. ในวันที่ 18 กันยายน 2556

3.2 โครงสร้างการถือหุ้น

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	99.99
2	ผู้ถือหุ้นรายย่อย	0.01
รวม		100.00

3.3 หน้าทีและควาบริผดชอบในการเป็นกรสดี

- 1) ทรัสดีมีหน้าที่จัดการกรทรัสดีด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีฟ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นวทยทรัสดีอย่างป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นวทยทรัสดีโดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัณญาก่อตั้งทรัสดี วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกรทรัสดี มติของผู้ถือหุ้นวทยทรัสดี และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหุ้นวทยทรัสดี (ถ้ามี)
- 2) ทรัสดีมีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหุ้นวทยทรัสดีทุกครั้งโดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหุ้นวทยทรัสดีเพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสดีต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้

2.1) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัณญาก่อตั้งทรัสดีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

2.2) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นวทยทรัสดีทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำไดหากไม่ปฏิบัติตามสัณญาก่อตั้งทรัสดี หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 3) ทรัสดีมีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัณญาระหว่างกรทรัสดีกับบุคคลอื่น
- 4) ในกรณีที่ไม่ม่ผู้จัดการกรทรัสดี หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกรทรัสดีไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสดีเข้าจัดการกรทรัสดีไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกรทรัสดีรายใหม่ ทั้งนี้ ภายไต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่กร. 14/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสดีและเป็นทรัสดีของทรัสดีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 20 พฤศจิกายน 2555 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศที่กร. 14/2555”) โดยให้ทรัสดีมีหน้าที่จัดการกรทรัสดีตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกรทรัสดีหรือผู้ถือหุ้นวทยทรัสดีโดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัณญาก่อตั้งทรัสดีและพ.ร.บ. ทรัสดีฯ ในการดำเนินการดังกล่าว ทรัสดีอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกรทรัสดีแทนในระหว่งนั้นก็ได้ ทั้งนี้ ภายใในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัณญาก่อตั้งทรัสดีได้ระบุไว้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกรทรัสดีรายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัณญาก่อตั้งทรัสดีและพ.ร.บ. ทรัสดีฯ หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้องและที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม

- 5) ทรัสดีมีสิทธิ หน้าที และควาบริผดชอบในการจัดการกรทรัสดีตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- 6) ในกรณีที่กรทรัสดีมีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีไ้ทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวอาจดำเนินการโดยทรัสดี ผู้จัดการกรทรัสดี หรือบุคคลอื่นที่ทรัสดีหรือผู้จัดการกรทรัสดีมอบหมาย ซึ่งจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัณญาก่อตั้งทรัสดี โดยในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีไ้ผู้จัดการกรทรัสดีเป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวกับการลงทุนของกรททุนโดยอนุโลม
- 7) ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ออกกฎหมายระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผ่อนผัน ยกเลิก หรือเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน อันทำให้ต้องมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัณญาก่อตั้งทรัสดี ทรัสดีจะต้องดำเนินการตามที่สัณญาก่อตั้งทรัสดีกำหนดเพื่อแก้ไข เปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมสัณญาก่อตั้งทรัสดีได้ เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นวทยทรัสดี
- 8) ห้ามมิให้ทรัสดีนำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสดีไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสดีอันสืบเนื่องมาจากการจัดการกรทรัสดี ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
- 9) ในกรณีที่ทรัสดีเข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอก ให้ทรัสดีแจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสดี
- 10) ให้ทรัสดีจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกรทรัสดีแยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่น ๆ ของทรัสดี ในกรณีที่ทรัสดีจัดการกรทรัสดีหลายกรท ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกรทรัสดีแต่ละกรทแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งแยกกรทรัสดีไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสดีและทรัพย์สินอื่นที่ทรัสดีครอบครองอยู่

- 11) ในกรณีที่ทรัสดีมิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 10) จนเป็นเหตุให้กรทรัสดีปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสดีจนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกรทรัสดีและทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสดีเอง ให้สันนิษฐานว่า

11.1) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกรทรัสดี

11.2) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสดี

11.3) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกรทรัสดี

ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย

- 12) ในกรณีที่ทรัสดีมิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 10) จนเป็นเหตุให้กรทรัสดีแต่ละกรทปะปนกันจนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกรทรัสดีใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้น และประโยชน์ใด ๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกรทรัสดีแต่ละกรทตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน
- 13) การใช้อำนาจและการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสดีในการจัดการกรทรัสดีเป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสดี ทรัสดีจะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกรทรัสดีมิได้ เว้นแต่

13.1) สัณญาก่อตั้งทรัสดีกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

13.2) การทำธุรกรรมที่มีไ้เรื่องที่ีต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเยี่ยงทรัสดี

13.3) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกรทรัสดีจะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน

13.4) การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นวทยทรัสดี รวมถึงการติดตามการจ่ายเงินปันผล หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสดี หรือผู้จัดการกรทรัสดี หรือนายทะเบียนรายอื่นที่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ฯ ดำเนินการได้

13.5) เรื่องอื่นใดที่ผู้จัดการกรทรัสดีเป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัณญาก่อตั้งทรัสดี หรือหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้องและที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม

ในกรณีที่ทรัสดีฝ่าฝืนบทบัญญัติตามวรรคหนึ่ง ให้การที่ทำไปนั้นผูกพันทรัสดีเป็นการส่วนตัวไม่ผูกพันกรทรัสดี

- 14) ในกรณีที่ทรัสดีมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกรทรัสดีโดยชอบตามข้อ 13. ทรัสดีต้องเลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง รวมทั้งต้องกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ และต้องกำกับดูแล โดยจะกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ กช. 1/2553 เรื่อง ระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสดี หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้องและที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม ดังนี้

14.1) การคัดเลือกผู้ที่เหมาะสมได้รับมอบหมายโดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมายตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกรทรัสดี

14.2) การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติของผู้ได้รับมอบหมายงาน

14.3) การดำเนินการของทรัสดีเมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป

ทั้งนี้ คณะกรรมการ ก.ล.ด. อาจประกาศกำหนดรายละเอียดในการปฏิบัติของทรัสดีในกรณีดังกล่าวได้

- 15) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสดี หากทรัสดีรายใหม่พบว่าก่อนที่ทรัสดีรายใหม่เข้ารับหน้าที่มีการจัดการกรทรัสดีที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัณญาก่อตั้งทรัสดีหรือพ.ร.บ.ทรัสดีฯ จนเป็นเหตุให้กรทรัสดีเสียหาย ให้ทรัสดีรายใหม่ดำเนินการดังต่อไปนี้

15.1) เรียกร้องค่าเสียหายจากทรัสดีรายที่ต้องรับผิดชอบ

15.2) ติดตามเอาททรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอก ไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรงจากทรัสดีรายเดิมหรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกรทรัสดีจะถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นก็ตาม เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะได้มาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและไม่รู้หรือไม่มีเหตุอันควรรู้ว่าทรัพย์สินนั้นได้มาจากกรจัดการกรทรัสดีโดยมิชอบ
- 16) ในการจัดการกรทรัสดีและการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกรทรัสดีโดยชอบตามข้อ 13) หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสดีต้องชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสดีเองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสดีมีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกรทรัสดีได้ เว้นแต่สัณญาก่อตั้งทรัสดีจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนตามวรรคหนึ่ง ย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสดีมีอยู่ก่อนผู้ถือหุ้นวทยทรัสดีและบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใด ๆ เหนือกรทรัสดี และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่จำเป็นต้องรอให้มีการเลิกทรัสดี และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูปหรือเปลี่ยนสภาพทรัพย์สินในกรทรัสดีเพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสดี ให้ทรัสดีมีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำโดยสุจริต และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. กำหนด

- 17) ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อ 16) จนกว่าทรัสต์จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตาม ป.พ.พ.
- 18) ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์

ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบต่อความผิดหนึ่ง

- 19) ทรัสต์มีหน้าที่ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (19.1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (19.2) ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อ (19.1) ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ เพื่อดูแลรักษาสีทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
- (19.3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่งพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ
- 20) ทรัสต์มีหน้าที่ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในทางที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด การติดตาม ดูแล และตรวจสอบข้างต้น ให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย
- (20.1) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่
- (20.2) ติดตามดูแลและดำเนินการตามที่เป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่

- (20.3) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (20.4) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (20.5) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ

- 21) ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือละเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์มีหน้าที่ ดังนี้
- (21.1) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
- (21.2) ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ตามที่เห็นสมควร
- 22) ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์
- 23) ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายหลักทรัพย์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบและระเบียบข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักทรัพย์
- 24) ทรัสต์ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์
- 25) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ทรัสต์มีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในเวลาอันควร

3.4 ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินโดยได้รับค่าธรรมเนียม

ค่าธรรมเนียมการเป็นทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือภายหลังการทำการธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
• ค่าธรรมเนียมการทำหน้าที่เป็นทรัสต์	ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ต่อปี ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนรวมหรือค่าธรรมเนียมตราสารอื่นใดที่กองทรัสต์สามารถเข้าลงทุนและได้พิจารณาเข้าลงทุน	รายเดือน

ในปี 2566 ทรัสต์ได้รับค่าธรรมเนียมการทำหน้าที่เป็นทรัสต์จำนวน 8,677,054 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.19 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

4. ข้อมูลติดต่ออื่น ๆ

4.1 ผู้สอบบัญชี

บริษัท ไพริชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีโอเอส จำกัด ที่อยู่: เลขที่ 179/74-80 ชั้น 15 อาคารบางกอกซิตี้ ทาวเวอร์ ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์: 0-2844-1000
--

4.2 นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

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

4.3 บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ที่อยู่: อาคารลุมพินี ทาวเวอร์ วัฒนา-จตุจักร (อาคารบี) ชั้น 17 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 โทรศัพท์: 0-2530-4333
--

การกำกับดูแลกองทรัสต์

1. นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดีและมีความเชื่อมั่นว่าการกำกับดูแลกิจการที่ดีจะเป็นปัจจัยสำคัญในการดำเนินธุรกิจ เพื่อให้การบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล มีความมั่นคงและเจริญเติบโตอย่างต่อเนื่องและเกิดความเป็นธรรมกับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ การดำเนินงานบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ มติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ กฎหมาย รวมถึงกฎ และ/หรือระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง (“ฝ่ายกำกับฯ”) จะทำหน้าที่หลักในการนำเสนอนโยบายในการกำกับดูแลกิจการ และการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งทำหน้าที่ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และมีหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ เพื่อให้มั่นใจว่ากองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องปฏิบัติตามที่เป็นไปตามที่กำหนด เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

2. คณะกรรมการชุดย่อย

-ไม่มี-

3. การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ ได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยกำหนดให้มีอย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง หรือเมื่อมีวาระสำคัญหรือตามที่เห็นสมควร ซึ่งฝ่ายกำกับฯ จะเป็นผู้ดำเนินการจัดการประชุมและทำหน้าที่เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาอนุมัติ รับทราบ เห็นชอบ ให้สัตยาบัน การดำเนินงานที่มีความจำเป็น อาทิ

วาระที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

- 1) พิจารณาเสนอวาระการประชุม กรณีที่เห็นว่ามีความสำคัญที่คณะกรรมการบริษัทควรพิจารณาและยังมิได้มีการบรรจุไว้ในวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัท
- 2) พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือก เสนอแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- 3) พิจารณาและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่สำคัญของบริษัทฯ เช่น การจ่ายเงินปันผล การจัดประชุมผู้ถือหุ้นตามที่กฎหมายกำหนด แผนการตรวจสอบประจำปี การคัดเลือกเสนอแต่งตั้ง และเสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชี เป็นต้น

วาระที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

- 1) พิจารณาอนุมัตินโยบายที่สำคัญในการจัดการกองทรัสต์ ได้แก่ นโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- 2) พิจารณาอนุมัติการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รวมทั้งกำกับดูแลเพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งพิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการเพิ่มทุนและลดทุนของกองทรัสต์ รวมถึงการขออนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- 3) พิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- 4) พิจารณาอนุมัตินโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- 5) พิจารณาอนุมัตินโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการต่าง ๆ ในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- 6) พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งรายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- 7) พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- 8) พิจารณาคัดเลือกกรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์
- 9) พิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งและประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 10) พิจารณาอนุมัติระบบงานที่จะมอบหมายให้ผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) เป็นผู้รับดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงพิจารณาคัดเลือกผู้ให้บริการภายนอก (Outsource)
- 11) พิจารณาอนุมัติการว่าจ้างที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์
- 12) พิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปี
- 13) พิจารณาอนุมัติรายการจ่ายพิเศษ และ/หรืองบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี
- 14) พิจารณาอนุมัติผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 15) พิจารณาอนุมัติการจัดประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน หรือเมื่อเห็นสมควรให้มีการประชุมเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหุ้นทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น รวมถึงการจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อมูลกับผู้ถือหุ้นทรัสต์ในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (Two-Way Communication) อาทิ การจัดให้มีการพบปะผู้ถือหุ้น การส่งหนังสือถึงผู้ถือหุ้นทรัสต์

- 16) พิจารณาอนุมัติแนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียนและข้อพิพาทเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์จากบุคคลภายนอกหรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้เป็นไปตามข้อกฎหมาย ข้อบังคับ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน
- 17) พิจารณาอนุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้น

องค์ประชุมและการออกเสียงลงมติ

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัททุกครั้ง องค์ประชุมจะต้องประกอบด้วยกรรมการเข้าประชุมด้วยตนเองเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมติทั้งปวงของคณะกรรมการจะต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นด้วยเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียงที่เข้าร่วมประชุม และในการออกเสียงลงคะแนน กรรมการคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งเสียงในการลงคะแนน และถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มมากขึ้นอีกหนึ่งเสียงเป็นเสียงชี้ขาด ทั้งนี้ กรรมการที่มีส่วนได้เสียไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนและจะต้องออกจากการประชุมในระหว่างการประชุมวาระนั้น ๆ ด้วยเช่นกัน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ประธานในที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็นอย่างเปิดเผยก่อนการลงคะแนนและสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุม โดยบริษัทฯ จะจัดทำบันทึกรายงานการประชุม คณะกรรมการเป็นลายลักษณ์อักษร ซึ่งรายงานการประชุมดังกล่าวจะบันทึกสาระสำคัญของเรื่องที่เสนอเพื่อพิจารณา ความเห็น และมติของที่ประชุม โดยจัดเก็บต้นฉบับร่วมกับหนังสือเชิญประชุม เอกสารประกอบการประชุม และจัดเก็บสำเนาในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์เพื่อความสะดวกสำหรับกรรมการและผู้เกี่ยวข้องในการตรวจสอบ ทั้งนี้ การประชุมคณะกรรมการบริษัทอาจจัดการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด

4. การทำธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์

ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผู้จัดการกองทรัสต์มีการประชุมคณะกรรมการทั้งสิ้น 4 ครั้ง โดยมีการทำธุรกรรมที่สำคัญเพื่อ
กิจการของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ ดังนี้

4.1 การแต่งตั้งผู้รับมอบหมายงานภายนอก

วาระที่พิจารณาธุรกรรมที่สำคัญ	บทที่ประชุมโดยสรุป	เหตุผลในการพิจารณา
พิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งและการกำหนด ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ประจำปี 2566	อนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรับอนุญาตจาก PwC เป็นผู้สอบบัญชีของ SPRIME ประจำปี 2566	เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด
พิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่า ทรัพย์สินประจำปี 2566	อนุมัติแต่งตั้ง SIMS เป็นผู้ประเมินมูลค่า ทรัพย์สินประจำปี 2566	บริษัทดังกล่าวเป็นผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมิน มูลค่าทรัพย์สินที่มีประสบการณ์ ได้รับ ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และมีอัตรา ค่าบริการเหมาะสม
พิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งผู้ตรวจสอบภายใน การกำหนดค่าตอบแทน และแผนการสอบทาน การปฏิบัติงานของผู้ตรวจสอบภายในประจำปี 2566	อนุมัติแต่งตั้งสายงานกำกับดูแลและตรวจสอบ ภายในของ สิงห์ เอสเตท จำกัด เป็นผู้ตรวจสอบ ภายใน ประจำปี 2566	ผู้ตรวจสอบภายในดังกล่าวมีความรู้ ความเชี่ยวชาญ และมีประสบการณ์ในการ ตรวจสอบภายในของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

4.2 การกำหนดงบประมาณประจำปี

วาระที่พิจารณาธุรกรรมที่สำคัญ	บทที่ประชุมโดยสรุป	เหตุผลในการพิจารณา
พิจารณาอนุมัติงบประมาณของกองทรัสต์ ประจำปี 2567	อนุมัติงบประมาณกองทรัสต์ประจำปี 2567	เพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินงานของกองทรัสต์ ในปี 2567

4.3 การเข้าทำรายการอื่น ๆ ที่มีนัยสำคัญต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

วาระที่พิจารณาธุรกรรมที่สำคัญ	บทที่ประชุมโดยสรุป	เหตุผลในการพิจารณา
พิจารณาอนุมัติกำหนดวันและวาระการประชุม สามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (AGM) ประจำปี 2566	อนุมัติกำหนดวันและจัดประชุมสามัญผู้ถือ หน่วยทรัสต์ประจำปี 2566 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และเผยแพร่ผ่านเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ (www.set.or.th) และเว็บไซต์ของกองทรัสต์ (www.sprimegrowth.com)	เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
พิจารณาอนุมัติการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน ของกองทรัสต์	อนุมัติการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ โดยในปี 2566 มีการอนุมัติการจ่ายผลประโยชน์ ตอบแทนทั้งหมดจำนวน 4 ครั้ง	เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ ตอบแทนของกองทรัสต์และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
พิจารณาเห็นชอบการเลือกตั้งกรรมการแทน กรรมการที่ออกตามวาระ ประจำปี 2566	เห็นชอบการเลือกตั้งกรรมการที่ต้องออกจาก ตำแหน่งตามวาระให้กลับเข้าดำรงตำแหน่ง กรรมการของบริษัทฯ ต่อไปอีกวาระหนึ่ง	เป็นไปตามข้อบังคับบริษัทฯ และเกณฑ์ ที่เกี่ยวข้อง
พิจารณารับทราบการประเมินผลการปฏิบัติ งานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ประจำปี 2566	รับทราบการประเมินผลการปฏิบัติงานของ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ประจำปี 2566	เพื่อให้เป็นไปตามคู่มือระบบการทำงานและ ระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์

5. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีแนวทางป้องกันเพื่อไม่ให้ผู้ที่สามารถเข้าถึงข้อมูลที่สำคัญ นำข้อมูลที่สำคัญของกองทรัสต์ไปหาผลประโยชน์ทางมิชอบเพื่อ
ประโยชน์ของตนเองหรือผู้อื่น โดยมีแนวทางการดูแลการใช้ข้อมูลภายใน
ดังนี้

- มีการแบ่งแยกหน่วยงานภายในและบุคลากรที่ปฏิบัติงาน เพื่อ
ป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายใน (มาตรการ Chinese Wall) โดย
จัดให้มีพื้นที่หรือบริเวณในการปฏิบัติงาน มีระบบควบคุมการเข้าออก
พื้นที่ รวมถึงพื้นที่ที่ใช้ปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงานแยกเป็นอิสระ
จากกัน และจัดให้มีระเบียบหรือแนวทางปฏิบัติการห้ามการเปิดเผย
และการยืมใช้รหัสผ่านระหว่างผู้ปฏิบัติงานด้วยเช่นกัน

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้จัดให้มีมาตรการในการป้องกันกรณี Over
the Wall เช่น กรณีที่มีการยืมตัวผู้ปฏิบัติงานระหว่างฝ่ายงาน
ให้ถือว่าผู้ปฏิบัติงานรายดังกล่าวเป็นผู้ปฏิบัติงานของฝ่ายงานที่ยืมตัว
และมีการปฏิบัติตามมาตรการ Chinese Wall ของฝ่ายงานที่ยืมตัว
ตลอดระยะเวลาที่ยืมตัว และจนกว่าข้อมูลภายในที่อาจได้รับทราบ
จากการปฏิบัติงานได้ถูกเปิดเผยเป็นข้อมูลสาธารณะแล้ว

- มีการบริหารจัดการและการจำกัดการใช้ข้อมูลภายใน โดยกำหนด
บุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายในในแต่ละด้าน (Access Person)
ควบคุมและตรวจสอบการติดต่อสื่อสารการใช้ข้อมูลภายในของ
บุคคลดังกล่าวโดยใกล้ชิดมากกว่าบุคคลอื่น โดยกำหนดให้กลุ่ม
บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และระเบียบที่
เกี่ยวข้องของบริษัทฯ โดยเคร่งครัด ทั้งนี้ การเข้าถึงข้อมูลในแต่ละด้าน
ดังกล่าว จะแบ่งแยกเป็นส่วนตามประเภทของข้อมูล ให้เข้าถึงได้
เฉพาะส่วนที่ฝ่ายงานหรือบุคคลนั้น ๆ มีความเกี่ยวข้องและจำเป็นต้อง
ใช้ข้อมูลเพื่อดำเนินการเท่านั้น

- กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน ต้องไม่ใช้ข้อมูลภายในที่มี
สาระสำคัญและยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนเพื่อประโยชน์ของ
ตนเองและผู้อื่น และต้องยึดถือปฏิบัติและรักษาความลับของข้อมูล
ตามที่กำหนดในคู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจ

- กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิใน
การลงทุนซื้อขายหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม เพื่อป้องกันมิให้เกิด
ความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือการแสวงหาผลประโยชน์แก่ตนเอง
และผู้อื่นในทางมิชอบจากการใช้ข้อมูลภายใน บริษัทฯ จึงมีการขอ
ความร่วมมือกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์
รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะในการงดซื้อ ขาย โอน หรือ
รับโอนหน่วยทรัสต์ (Blackout Period) ก่อนการเปิดเผยงบการเงิน
ประจำไตรมาสและประจำปีต่อสาธารณชนเป็นเวลาอย่างน้อย 30 วัน
ก่อนการเปิดเผยข้อมูลให้แก่สาธารณชน และอย่างน้อย 24 ชั่วโมง
ภายหลังการเปิดเผยข้อมูลให้แก่สาธารณชนแล้ว

ทั้งนี้ สำหรับช่วงเวลานอกเหนือจากที่กำหนดข้างต้นฝ่ายกำกับ
ตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยงจะแจ้งผ่านทางจดหมาย
อิเล็กทรอนิกส์ให้ผู้เกี่ยวข้องทราบล่วงหน้าในแต่ละคราวไป

6. การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การพิจารณาคัดกรองทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน เป็นไปตาม
หลักเกณฑ์ ดังนี้

- เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือ
สิทธิครอบครอง โดยหากเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ จะเป็นการได้
มาซึ่งสิทธิครอบครอง ได้แก่ เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการ
ออก นส.3ก หรือ เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่
มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท
นส.3ก
- อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมี
ข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่บริษัทฯ และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็น
เป็นลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือ
การมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น
ยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม
- การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือ
ข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่าย
อสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น
ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของ
กองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอน
ล่วงหน้าแล้ว เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าปกติ
ที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ โดยคิด
เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่
ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจ
ลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุน
ที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไป
จัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม
ของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดง
ได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่
ส่งผลกระทบต่อความอยู่รอดของกองทรัสต์

5. กองทรัสต์อาจลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม โดยเป็นการลงทุนอย่างใดอย่างหนึ่ง ต่อไปนี้
- 5.1 ลงทุนผ่านบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ หรือผ่านการถือตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัท หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัท
- 5.1.1 กรณีที่กองทรัสต์ลงทุนผ่านบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ ไม่ว่าบริษัทเดียวหรือหลายบริษัท โดยการถือหุ้นในลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังนี้
- (ก) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์ฯ เป็นเจ้าของ (Wholly-owned Subsidiary) หมายถึง
- (1) บริษัทที่มีกองทรัสต์ฯ เป็นผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 90.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 90.00 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น หรือ
- (2) บริษัทที่มีกองทรัสต์ฯ หรือบริษัทตาม 5.1.1 (ก)(1) เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 90.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 90.00 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น หรือ
- (3) บริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอด ๆ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 90.00 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น โดยเริ่มจากการถือหุ้นของ 5.1.1 (ก)(1) หรือ 5.1.1 (ก)(2)
- (ข) ในกรณีที่ผู้ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่าหรือให้สิทธิในทรัพย์สินหลักมิใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยบริษัทดังกล่าวที่มีกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น มีลักษณะหนึ่งลักษณะใดต่อไปนี้

- (1) บริษัทที่มีกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 75.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75.00 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
- (2) บริษัทที่มีกองทรัสต์ฯ หรือบริษัทตามข้อ 5.1.1 ข (1) เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75.00 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
- (3) บริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอด ๆ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75.00 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น โดยเริ่มจากการถือหุ้นของ 5.1.1 (ข)(1) หรือ 5.1.1 (ข)(2)
- (ค) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวได้ถึงสัดส่วนตามข้อ 1.1 (ก) หรือข้อ 1.1 (ข) เนื่องจากมีข้อจำกัดตามกฎหมายอื่น โดยกองทรัสต์หรือบริษัทตามข้อ ข้อ 1.1 (ก) หรือข้อ 1.1 (ข) ต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าจำนวนขั้นสูงที่สามารถถือได้ตามกฎหมายดังกล่าว ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 40.00 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น และแสดงได้ว่ากองทรัสต์ฯ มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้นด้วย
- 5.1.2 กรณีกองทรัสต์ลงทุนผ่านตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัทดังกล่าว หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทดังกล่าว ในข้อ 5.1.1
- 5.2 ลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ นอกจากนี้ในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อเพิ่มทุนและหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าการลงทุนจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ประกาศกำหนดด้วย

7. การจัดหาผลประโยชน์จากสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่ผู้เช่า ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่ ติดต่อประสานงาน และอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า และจัดเก็บค่าเช่าเพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ ภายใต้การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ

8. การเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้สามารถเข้าถึงข้อมูลของกองทรัสต์ได้อย่างสะดวก ทัวถึง และเท่าเทียมกัน โดยได้เปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน และทันเวลาอย่างสม่ำเสมอ ทั้งข้อมูลทางการเงินผลการดำเนินงานและข้อมูลสำคัญอื่นใด เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ใช้ข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุน โดยผ่านช่องทางและสื่อการเผยแพร่ข้อมูลต่าง ๆ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รายงานประจำปี ตลอดจนผ่านทางเว็บไซต์ของกองทรัสต์ SPRIME (<http://www.sprimegrowth.com>)

ระยะเวลา	การเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์
เปิดเผยทันที	1. ข้อมูลที่กระทบต่อราคา การตัดสินใจลงทุน สิทธิประโยชน์ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 2. ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงาน เช่น การจ่ายเงินปันผล 3. รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อต้องเลิกกองทรัสต์ 4. รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์ หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ล่วงหน้า 5. รายงานโดยไม่ชักช้าเมื่อเกิดเหตุการณ์ มีการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือมีผู้ถือหุ้นลงทุนเกินสัดส่วนที่กำหนด
ภายใน 3 วันทำการ	ข้อมูลที่ไม่ส่งผลกระทบโดยตรง แต่ควรเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนทราบ เช่น การแจ้งย้ายสำนักงานใหญ่ การเปลี่ยนแปลงกรรมการ หรือการเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชี
ภายใน 14 วัน	ข้อมูลที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ต้องรวบรวมเป็นหลักฐานอ้างอิง เช่น สำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือรายงานการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน
ภายใน 15 วัน	1. รายงานการลดทุนชำระแล้วของทรัสต์ 2. รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์
ภายใน 30 วัน	รายงานความคืบหน้าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างไม่เสร็จ
เปิดเผยตามรอบระยะเวลา	1. งบการเงิน - รายไตรมาสภายใน 45 วัน หลังสิ้นรอบบัญชี - ประจำปีภายใน 2 เดือน หลังวันสิ้นรอบบัญชี (ในกรณีไม่ทำงบไตรมาส 4) 2. การวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ ส่งพร้อมงบการเงิน3. แบบสำเนารายงานข้อมูลประจำปีภายใน 3 เดือน หลังสิ้นรอบบัญชี4. รายงานประจำปีพร้อมหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วย หรือการจัดการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) ภายใน 4 เดือน นับตั้งแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี5. ตัวเลข NAV ภายใน 45 วัน หลังสิ้นรอบบัญชี

9. การจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายลงทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดการสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สร. 20/2566 และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ พท. 33/2566 สำหรับกรณีที่ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามเหตุที่กำหนดไว้ โดยรายละเอียดของการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ดังนี้

- การขอมติเพื่ออนุมัติในเรื่องใด ๆ ในการบริหารจัดการและการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์และ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ กำหนด นั้น ให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือวิธีอื่นใดตามที่ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
- เหตุในการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์มีดังต่อไปนี้
 - การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 - การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ประเภทหนี้ หรือการกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกัน
 - การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
 - การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
 - การเปลี่ยนแปลงนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์
 - การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์
 - การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
 - การเลิกกองทรัสต์
 - กรณีอื่นใดที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ากรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว
 - การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ที่กองทรัสต์ต้องนำทรัพย์สินหลักไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมดังกล่าว
- ผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหุ้นทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
- ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่ากรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายลงทุน

- ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายลงทุน โดยในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด ในกรณีตามข้อ 3 และข้อ 4 หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายลงทุนภายในระยะเวลา 45 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ และ/หรือทรัสต์ แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ได้
- การประชุมผู้ถือหุ้นรายลงทุน ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม โดยให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ ซึ่งประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ตามที่ระบุในสัญญา หากการประชุมผู้ถือหุ้นรายลงทุนในวาระใด มีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นรายทรัสต์) ในกรณีที่ทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ในวาระนั้น ๆ ในกรณีที่ทั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุม
- เว้นแต่สัญญาจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้
 - ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 - การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
 - การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
 - การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์
 - การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์
 - การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
 - การเลิกกองทรัสต์

10. การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูง

ผู้จัดการกองทรัสต์มีการคัดเลือกบุคลากรเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยพิจารณาจากประสบการณ์ การทำงานในหน้าที่ที่เกี่ยวข้องเป็นสำคัญ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบุคลากรดังกล่าวจะสามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ โดยมีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้

คณะกรรมการ

ผู้จัดการกองทรัสต์มีคณะกรรมการจำนวน 1 ชุด ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวนไม่น้อยกว่า 3 ท่าน โดยมีกรรมการอย่างน้อย 1 ใน 3 เป็นกรรมการอิสระ โดยกรรมการอิสระดังกล่าวมีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ นอกจากนี้ กรรมการและบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการต้องมีลักษณะเป็นไปตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายอื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต

ผู้บริหารระดับสูงในระดับกรรมการผู้จัดการ

คณะกรรมการเป็นผู้แต่งตั้งผู้บริหารสูงสุดในระดับกรรมการผู้จัดการ โดยพิจารณาคัดเลือกผู้มีคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด โดยมีหลักเกณฑ์เบื้องต้นดังต่อไปนี้

- เป็นผู้ที่มีประสบการณ์การทำงานที่สอดคล้องกับธุรกิจของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- เป็นผู้ที่มีความรู้และประสบการณ์ด้านบริหารจัดการ
- ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน รวมทั้งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และนโยบายของบริษัทฯ รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้บริหารระดับสูงที่รับผิดชอบการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

กรรมการผู้จัดการจะพิจารณาคัดเลือกบุคลากรเพื่อรับผิดชอบการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีหลักเกณฑ์เบื้องต้นดังต่อไปนี้

- เป็นผู้ที่มีประสบการณ์การทำงานที่สอดคล้องกับธุรกิจของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือสอดคล้องกับหน้าที่และ/หรือความรับผิดชอบในสายงานของบริษัทฯ
- ทั้งนี้ ในกรณีที่บุคลากรจะเข้ามาทำหน้าที่รับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ บุคคลดังกล่าวจะต้องมีความรู้และประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 ปีที่ผ่านมา
- ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน

11. คำตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ในอัตราค่าธรรมเนียมพื้นฐานไม่เกินร้อยละ 1 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ต่อปี นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังสามารถได้รับค่าธรรมเนียมอื่นในการบริหารและจัดการทรัพย์สินตามรายละเอียดในส่วนโครงสร้างการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์เรื่อง คำตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ในปี 2566 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จำนวน 7,606,645 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.16 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ซึ่งกองทรัสต์ไม่มีการจ่ายค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition Fee) และค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal Fee) ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์

12. การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง แม็กซ์ ฟิวเจอร์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นผู้ที่มีความสามารถในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ได้รับมอบหมาย และมีบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์มาแล้วไม่น้อยกว่า 3 ปี หากมีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ทรัสต์เห็นชอบการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนวันแต่งตั้ง

ระยะเวลาการจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาคารชั้นทาวเวอร์สส่วนพื้นที่สำนักงาน มีระยะเวลา 10 ปี ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่นเพิ่มเติม หรือเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

รายละเอียดของ แม็กซ์ ฟิวเจอร์ ก่อตั้งเมื่อวันที่ 6 สิงหาคม พ.ศ. 2556 โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,500 ล้านบาท และมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว จำนวน 1,500 ล้านบาท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งโครงการประเภทอาคารสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก และที่จอดรถ เป็นต้น

13. การติดตามการดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในการบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ผู้จัดการกองทรัสต์จะควบคุมดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการบริหารทรัพย์สินเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดแก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการดำเนินการและควบคุมดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

13.1 การกำกับดูแลรายเดือน

- ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ดำเนินการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นำส่งสรุปรายงานผลการดำเนินงานรายเดือนทั้งด้านการเงิน ลูกค้า และรายงานความคืบหน้าของงานปฏิบัติการต่าง ๆ รวมถึงรายงานการปรับปรุงทรัพย์สินตามแผนงานประจำปี
- ฝ่ายการเงินและบัญชีดำเนินการตรวจสอบรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ทั้งความครบถ้วนของค่าเช่า ความถูกต้องของค่าใช้จ่าย ตรวจสอบรายงานยอดค่าเช่าค้างชำระ และรายงานติดตามค่าเช่าที่ค้างชำระ

13.2 การกำกับดูแลรายไตรมาส

ในทุก ๆ ไตรมาส ฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะประชุมร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อติดตามภาพรวมผลการดำเนินงาน รายไตรมาส ความคืบหน้าด้านแผนปฏิบัติการต่าง ๆ หรือกลยุทธ์การบริหารทรัพย์สิน โดยให้ข้อมูลภาวะอุตสาหกรรม ตลอดจนประเด็นต่าง ๆ ที่สำคัญต่อการบริหาร

13.3 การกำกับดูแลรายปี

- ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ดำเนินการตรวจสอบทรัพย์สิน ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์ และบริษัทผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน เพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีอยู่ครบถ้วนอยู่ในสภาพปกติพร้อมใช้งานและเพื่อวัตถุประสงค์ในการประเมินราคาทรัพย์สินประจำปี
- ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ดำเนินการตรวจสอบใบเสนอราคา ความคุ้มครอง และอัตราเบี้ยประกัน เพื่อยืนยันการทำประกันภัยความคุ้มครองทรัพย์สินหลัก รวมทั้งเอกสารการทำประกันภัยทรัพย์สินหลัก เพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินหลักมีการประกันภัยอย่างถูกต้องครบถ้วน เป็นไปตามเงื่อนไขกรมธรรม์สำหรับอาคารสำนักงานทั่วไป และสอดคล้องกับกฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติงานเป็นไปตามแผนประมาณการงบประมาณประจำปีสำหรับปี 2566 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566

14. การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม โดยบริษัทฯ จะมีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้

- บริษัทฯ และทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานและรายได้ค่าใช้จ่ายกับงบประมาณประจำปี

2. บริษัทฯ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดูแลและติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าชำระค่าใช้จ่ายและค่าภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินให้กับกองทรัสต์ให้ครบถ้วนถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด

3. บริษัทฯ จะจัดให้มีการประกันภัยดังต่อไปนี้

- 3.1 การประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม เช่น ครอบคลุมอาคารสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงโครงสร้างอาคาร ระบบน้ำ ระบบไฟฟ้า เครื่องจักรและอุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงาน อุปกรณ์ตกแต่งภายใน ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์กลับคืนสู่สภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิม และได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม

- 3.2 การประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกภายในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม

4. การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

ในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ลักษณะของธุรกรรม ทั้งด้านสาระของธุรกรรม ระบบในการอนุมัติ กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น ต้องเป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“ประกาศที่ สร. 26/2555”) กำหนด

15. คำตอบแทนผู้สอบบัญชี

กองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอเอส จำกัด เป็นสำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตในสังกัด ได้แก่ (1) นายชาญชัย ชัยประสิทธิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 3760 และ/หรือ (2) นายบุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 6552 และ/หรือ (3) นางสาวรจนาถ ปัญญานานาศาสตร์ ผู้สอบบัญชีอนุญาต เลขที่ 8435 และ/หรือ (4) นายกรรณ ตันทวิรัตน์ เลขที่ 10456 เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ประจำปี 2566 สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee) 765,000 บาท และค่าบริการอื่น (Non-audit Fee) 16,267 บาท

16. การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการในเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

-ไม่มี-

ความรับผิดชอบต่อสังคม

เนื่องด้วย SPRIME มีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน จึงได้ยึดมั่นต่อการมีส่วนร่วมรับผิดชอบต่อและตระหนักถึงการสร้างความยั่งยืนให้เกิดขึ้นในสังคมและสิ่งแวดล้อมโดยรอบโครงการบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้มุ่งเน้นถึงความสำคัญของการลงทุนและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพ ทั้งในด้านการใส่ใจต่อการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อม (E: Environment) การดูแลรับผิดชอบต่อชุมชนสังคม และผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง เช่น ผู้เช่าพื้นที่ คนที่ทำงานภายในอาคารและผู้ถือหุ้นทรัสต์ (S: Social) เพื่อให้สามารถประกอบธุรกิจและสร้าง

การพัฒนาได้อย่างยั่งยืน รวมถึงการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีธรรมาภิบาล (G: Governance) เป็นไปตามกฎเกณฑ์ ระเบียบ ข้อบังคับ กฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

โดยในปีที่ผ่านมา SPRIME ยังคงให้ความสำคัญต่อการบริหารจัดการโครงการชั้นทาวเวอร์สให้เป็นอาคารที่มีศักยภาพและมีมาตรฐาน เพื่อดูแลผู้เช่าภายในอาคาร สังคม และชุมชนที่อยู่ข้างเคียง โดยในปี 2566 โครงการชั้นทาวเวอร์สได้รับรางวัลการันตี 3 รางวัล ได้แก่

- 1) รางวัลอาคารที่โดดเด่นด้านความปลอดภัย ระดับ Gold ในโครงการ BSA Building Safety Awards 2023 จากกรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย
- 2) รางวัลอาคารที่มีการบริหารงานเพื่อความยั่งยืน ระดับ FM Diamond ซึ่งเป็นระดับสูงสุด จากเวที TFMA Sustainable Management Building Awards 2023
- 3) รางวัล Thailand Energy Awards 2023 ด้านการอนุรักษ์พลังงาน ประเภทอาคารควบคุม



1. ด้านสิ่งแวดล้อม (Environment - E)

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และมีการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อมที่ดี ถือเป็นหนึ่งในคุณสมบัติที่สำคัญที่ SPRIME พิจารณาว่าเป็นอาคารที่มีศักยภาพเหมาะสมกับการลงทุน โดยมีกลยุทธ์และแนวทางการดำเนินงานดังนี้

1.1 การบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมตามมาตรฐานสากล ISO 14001: 2015

โครงการชั้นนำเวอร์สเป็นอาคารสำนักงานที่มีการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมตามมาตรฐานสากล ISO 14001: 2015 (ระบบจัดการสิ่งแวดล้อม) ครอบคลุมการปฏิบัติตามข้อกำหนดทางกฎหมายขั้นพื้นฐาน ไปจนถึงการดูแลสิ่งแวดล้อมให้สอดคล้องกับมาตรฐานสากล ดูแลบริหารจัดการและอนุรักษ์พลังงานตามข้อกำหนดของอาคารควบคุม การบริหารจัดการขยะและของเสีย การอนุรักษ์น้ำ การบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมอื่น ๆ ที่ได้รับการพิจารณาว่าเป็นนัยสำคัญของอาคาร สำหรับปี 2566 โครงการชั้นนำเวอร์สได้ดำเนินการคัดแยกขยะตั้งแต่ต้นทาง โดยมีส่วนของขยะที่สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ได้ (Recycle) จำนวน 3,256 กิโลกรัม หรือคิดเป็นร้อยละ 1.58 ของปริมาณขยะภายในอาคาร

กิจกรรมปฏิทิน (ตั้งโต๊ะ) เก้าเราชนะ

SPRIME ได้เข้าร่วมเป็นส่วนหนึ่งของกิจกรรม “ปฏิทิน (ตั้งโต๊ะ) เก้าเราชนะ” โดยร่วมกันกับกลุ่มบริษัท สิงห์ คอร์เปอเรชั่น ในการนำปฏิทินเก่าที่กำลังจะกลายเป็นขยะ ส่งต่อให้กับมูลนิธิช่วยคนตาบอดแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชินูปถัมภ์ เพื่อจัดทำเป็นสื่ออักษรเบรลล์ สำหรับผู้พิการทางสายตา โดยโครงการชั้นนำเวอร์สได้ส่งมอบปฏิทินเก่าจำนวนกว่า 952 กิโลกรัม

1.2 การได้รับคัดเลือกให้เป็นอาคารโดดเด่นด้านความปลอดภัย

โครงการชั้นนำเวอร์สได้รับคัดเลือกให้เป็นอาคารที่มีความโดดเด่นด้านความปลอดภัย ระดับ Gold ในโครงการ BSA Building Safety Awards 2023 จากกรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย จัดโดยสมาคมผู้ตรวจสอบอาคารแห่งประเทศไทยร่วมกับสมาคมวิชาชีพการบริหารทรัพยากรอาคาร ซึ่งสะท้อนถึงการบริหารจัดการอาคารตามมาตรฐานความปลอดภัยขั้นสูงสุด ประกอบด้วย การบริหารจัดการด้านความปลอดภัย การจัดการด้านอัคคีภัย และอุบัติเหตุต่าง ๆ

นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้จัดทำระบบมาตรฐานการจัดการ ISO 45001: 2018 (ความปลอดภัย) โดยกำหนดนโยบายต่าง ๆ ให้ครอบคลุมความปลอดภัย เพื่อป้องกัน ลดอุบัติเหตุ และผลกระทบต่อนักงาน ลูกจ้างและผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง และได้จัดให้มีการปฏิบัติให้สอดคล้องตามกฎหมายความปลอดภัยอาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน เช่น การแต่งตั้งและฝึกอบรมพนักงานที่เกี่ยวข้องในหลักสูตรต่าง ๆ อาทิ หลักสูตรคณะกรรมการความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน (คปอ.) เจ้าหน้าที่ความปลอดภัยในการทำงานระดับบริหาร (จป.บริหาร) และเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยในการทำงานระดับหัวหน้างาน (จป. หัวหน้างาน) เป็นต้น



1.3 การได้รับคัดเลือกให้เป็นอาคารที่มีการบริหารงานเพื่อความยั่งยืน

โครงการชั้นนำเวอร์สยังคงสามารถครองรางวัลอาคารที่มีการบริหารงานเพื่อความยั่งยืน ระดับ Diamond จากเวที TFMA Sustainable Management Building Awards 2023 โดยสมาคมวิชาชีพการบริหารทรัพยากรอาคาร หรือ Thailand Facility Management Association ซึ่งแสดงให้เห็นว่าบริษัทฯ มีแนวทางในการบริหารจัดการอาคารที่ลงทุนโดย SPRIME ด้วยความใส่ใจต่อกลุ่มลูกค้าผู้ใช้งานอย่างแท้จริง มีการนำนวัตกรรมเทคโนโลยีมาใช้ในการบริหารทรัพยากรอาคาร มีการจัดกิจกรรมสร้างการมีส่วนร่วมระหว่างผู้ใช้อาคารเพื่อพัฒนาการจัดการทรัพยากรอาคารอย่างยั่งยืน

1.4 การได้รับคัดเลือกให้เป็นอาคารที่มีการประหยัดพลังงาน

โครงการชั้นนำเวอร์สได้รับคัดเลือกให้เป็นอาคารที่มีการประหยัดพลังงานและช่วยลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ จากโครงการส่งเสริมการปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้พลังงานในอาคาร (MEA ENERGY AWARDS ปีที่ 7) โดยการไฟฟ้านครหลวง สำหรับปี 2566 โครงการชั้นนำเวอร์สยังคงดำเนินการเปลี่ยนหลอดไฟจากหลอดไส้เป็นหลอดไฟ LED เพื่อช่วยประหยัดพลังงาน และปรับปรุงระบบ

2. สังคม (Social - S)

2.1 การเคารพสิทธิมนุษยชน

บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นในการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างเป็นธรรม จึงยึดมั่นในการเคารพสิทธิมนุษยชนต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยไม่มีการเลือกปฏิบัติหรือแบ่งแยกเพศ เชื้อชาติ ศาสนา สีผิว ความแตกต่างทางด้านร่างกาย และเคารพในความหลากหลายทางวัฒนธรรมและสังคม ทั้งนี้ การเลือกลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานที่มีโครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารที่เหมาะสมแก่ผู้เช่าหรือผู้ใช้บริการให้ครอบคลุมทุกกลุ่มทุกราย โดยไม่กีดกันต่อผู้ที่มีข้อจำกัดทางด้านร่างกาย ภาษา ช่างวัย รวมไปถึงการจัดให้มีการดูแลรักษาความปลอดภัยภายในอาคารถือเป็นคุณสมบัติสำคัญอันพึงมีของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพที่นำมาเป็นข้อพิจารณาเพื่อการลงทุนในอนาคต และถือเป็นความรับผิดชอบต่อสังคมในด้านการลงทุนของ SPRIME

2.2 การปฏิบัติด้านแรงงาน

การพัฒนาทรัพยากรบุคคลเป็นรากฐานของการดำเนินธุรกิจอย่างแข็งแกร่ง ดังนั้น บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และ แมกซ์ พิวเจอร์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีหน้าที่ดูแลพนักงานที่ปฏิบัติงานและให้บริการภายในทรัพย์สินที่ SPRIME เข้าลงทุน จึงได้ตระหนักและให้ความสำคัญกับผู้ปฏิบัติงานให้แก่ SPRIME โดยมีแนวทางในการดำเนินการดังนี้

- การจัดให้มีการพัฒนาศักยภาพของบุคลากรอย่างสม่ำเสมอ
- การดูแลและปฏิบัติต่อนักงานทุกคนอย่างเป็นธรรมตามสิทธิด้านแรงงานและหลักสิทธิมนุษยชน
- การพิจารณาผลตอบแทนที่เป็นธรรมสอดคล้องกับหน้าที่และผลการปฏิบัติงานของพนักงาน ไม่กีดกันและสนับสนุนการพัฒนาศักยภาพเพื่อความเติบโตในหน้าที่การงานรวมถึงทักษะอื่น ๆ ในการดำรงชีวิต (Life-long Learning)
- การดูแลพนักงานให้มีสุขภาพอนามัยและความปลอดภัยในสถานที่ทำงานที่ดี ส่งเสริมการทำงานให้ชีวิตมีสมดุล (Work-life Balance) โดยส่งเสริมให้พนักงานได้รับความรู้เพื่อการมี Worklife Balance จากการบรรยายในหัวข้อต่าง ๆ ภายใต้กิจกรรม S Vitality อาทิ ความรู้เพื่อการดูแลสุขภาพ การออกกำลังกาย การบริหารด้านการเงิน เป็นต้น

ปรับอากาศอย่างต่อเนื่อง ซึ่งปี 2566 สามารถลดปริมาณการใช้ไฟฟ้าลงจากปี 2562 (ซึ่งเป็นช่วงก่อนเกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19) ลงได้จำนวน 2,994,000 หน่วย (kWh) ต่อปี คิดเป็นค่าพลังงานที่ลดลง 10,778,400 เมกะจูลต่อปี และสามารถลดก๊าซเรือนกระจกที่ถูกปล่อยหรือเทียบเท่าก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ได้ถึง 1,679,634.00 kg.CO2 ต่อปี



2.3 ความรับผิดชอบต่อผู้เช่า

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง แมกซ์ พิวเจอร์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ การบริหารอสังหาริมทรัพย์จะอยู่ภายใต้การกำกับและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างใกล้ชิด โดยให้ความสำคัญต่อการปฏิบัติที่รับผิดชอบต่อผู้เช่า คำนึงถึงสุขภาพและความปลอดภัยของผู้เช่าเป็นสำคัญ ปฏิบัติตามระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอาคารให้มีความปลอดภัย



1. ความพึงพอใจของผู้เช่า

การบริหารจัดการให้ผู้เช่าอาคารเกิดความพึงพอใจสูงสุดเป็นสิ่งที่กองทรัสต์ให้ความสำคัญและเป็นตัวชี้วัดหนึ่งที่จะบ่งบอกถึงคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่คุ้มค่าของผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกคน ทั้งนี้ บริษัทฯ และ แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จะดูแลรักษาอาคารให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ (Minor Renovation) และจะดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Major Renovation) เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่การใช้งานอาคารของผู้เช่า เช่น ปี 2563 – ปี 2566 โครงการชั้นทาวเวอร์สได้เริ่มการปรับปรุงลิฟต์โดยสารเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการทำงานของลิฟต์ รวมถึงเพิ่มความปลอดภัยแก่ผู้โดยสาร ช่วยประหยัดพลังงานไฟฟ้า และช่วยสร้างภาพลักษณ์ที่ทันสมัยของอาคารอีกด้วย

โดย แม็กซ์ ฟิวเจอร์ ได้ทำการสำรวจความพึงพอใจของลูกค้า ในปี 2566 ซึ่งผลสำรวจพบว่า มีความพึงพอใจในภาพรวมอยู่ที่ร้อยละ 91 โดยมีผลคะแนนสูงสุดในด้าน Service Mind ความเต็มใจให้บริการต่อผู้เช่าและผู้ใช้บริการอย่างสุภาพอ่อนน้อม

2. ความปลอดภัยของผู้เช่า

กองทรัสต์ตระหนักถึงความปลอดภัยและสุขภาวะอนามัยที่ดี จึงได้ติดตั้งอุปกรณ์ที่ใช้ควบคุมการเข้า-ออกภายในโครงการชั้นทาวเวอร์ส เพื่อลดการใกล้ชิดสัมผัสร่วมกันและให้ผู้เช่าได้มั่นใจว่ากองทรัสต์ให้ความสำคัญต่อความปลอดภัยของผู้เช่าเป็นหลัก โดยได้ติดตั้งระบบกันประตูทางขึ้น-ลงอาคาร (Flap Gate) ซึ่งใช้บัตรในการสัมผัสระบบควบคุมการเปิด-ปิด เพื่อลดการสัมผัสโดยตรงกับอุปกรณ์ต่าง ๆ ภายในอาคาร

2.4 การร่วมพัฒนาชุมชนและสังคม

บริษัทฯ มีแนวคิดในการลงทุนที่นำไปสู่ความยั่งยืนของสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยมุ่งหมายให้ทุกชุมชนและพื้นที่โดยรอบโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน เติบโตไปพร้อมกับการลงทุนของกองทรัสต์ บริษัทฯ จึงกำกับดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่เพียงแต่ใส่ใจต่อผู้เช่าอาคาร แต่จะต้องใส่ใจต่อชุมชนรอบข้างดูแลไม่ให้เกิดการดำเนินงานของอาคารมีผลที่อาจกระทบต่อการดำรงชีพ การใช้ชีวิตประจำวัน จัดการข้อร้องเรียน ป้องกันการเกิดความไม่สะดวกที่เป็นผลจากการเข้าอาคาร รวมถึงดูแลการจราจรโดยรอบอาคารให้มีความสะดวก ปลอดภัย เป็นไปตามกฎระเบียบเพื่อการอยู่อาศัยในพื้นที่เดียวกันอย่างเป็นมิตร พึ่งพาอาศัยซึ่งกันและกัน จนนำไปสู่การสร้างคุณค่าร่วมกันอย่างยั่งยืน โดยในปี 2566 บริษัทฯ ไม่ได้รับการร้องเรียนใด ๆ จากชุมชนที่อยู่รอบข้างโครงการชั้นทาวเวอร์ส

กิจกรรมเพื่อสังคม

โครงการชั้นทาวเวอร์สยังคงจัดกิจกรรมบริจาคโลหิตกับศูนย์บริการโลหิต สภากาชาดไทย อย่างต่อเนื่อง โดยสนับสนุนพื้นที่ของอาคารในการจัดกิจกรรมบริจาคโลหิตให้แก่สภากาชาดไทย เพื่อส่งโลหิตเข้าสำรองในธนาคารโลหิตของศูนย์บริการโลหิตแห่งชาติให้เพียงพอต่อความต้องการใช้ และได้สนับสนุนพื้นที่ภายในอาคารเพื่อจัดกิจกรรมของโครงการ “เมตตารธรรมคำจุนโลก เพื่อผู้ป่วยยากไร้ วัดพระบาทน้ำพุ” โดยพระราชวิสุทธิประชานารถ (ท่านเจ้าคุณอลองกต) วัดพระบาทน้ำพุ ได้เดินทางมาเทศนาธรรมและรับบริจาคปัจจัย ข้าวสารอาหารแห้ง ยา เวชภัณฑ์ เพื่อช่วยเหลือผู้ป่วยโรคเอดส์ (HIV) และเด็กกำพร้า

อาคารอินทาวเวอร์ส
ร่วมกับศูนย์บริการ
โลหิตสภากาชาดไทย

**ขอเชิญทุกท่านร่วม
บริจาคโลหิตประจำปี 2566**

เวลา 09.00 น. - 15.00 น.
ณ บริเวณสวนรอบ
อาคารอินทาวเวอร์ส บี

ครั้งที่ 1	วันที่ 2-3 มีนาคม 2566
ครั้งที่ 2	วันที่ 1-2 มิถุนายน 2566
ครั้งที่ 3	วันที่ 31 สิงหาคม - วันที่ 1 กันยายน 2566
ครั้งที่ 4	วันที่ 30 พฤศจิกายน - วันที่ 1 ธันวาคม 2566

SUNTOWERS

โครงการเมตตารธรรมคำจุนโลก
โดย พระราชวิสุทธิประชานารถ

วันอังคารที่ 14 มีนาคม 2566
เวลา 12.00 น. - 13.00 น.
สถานที่หน้าอาคาร 4 A ชั้น G

ฝ่ายบริหารอาคารอินทาวเวอร์ส ขอแจ้งประชาสัมพันธ์ "เมตตารธรรมคำจุนโลก" โดยพระราชวิสุทธิประชานารถ (อลองกต อิกขปัญโญ) เจ้าอาวาสวัดพระบาทน้ำพุจะเข้ารับปันกบาตรเครื่องอุปโภค - บริโภคและปัจจัย เพื่อช่วยเหลือวัดพระบาทน้ำพุ

SUNTOWERS

3. ธรรมาภิบาล (Governance - G)

3.1 การประกอบกิจการอย่างเป็นธรรม

การประกอบธุรกิจด้วยความเป็นธรรมถือเป็นจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ ดังนั้น บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ จึงให้ความสำคัญในการบริหารและดำเนินกิจการของ SPRIME ให้เป็นไปตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ได้แก่ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 กฎเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแล ซึ่งรวมไปถึงการปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนการยึดหลักธรรมาภิบาล หลักเลี่ยงการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรี และปฏิบัติต่อผู้เช่าทุกรายอย่างเป็นธรรม ไม่โฆษณาชวนเชื่อหรือข้อความอันเป็นเท็จอันอาจก่อให้เกิดความเข้าใจผิดและเสียหายต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ และนักลงทุนทั่วไป ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ประกอบธุรกิจรายอื่น ผู้ถือหุ้นทรัสต์ คู่ค้า ผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง และสร้างความเชื่อมั่นแก่นักลงทุนในระยะยาว

3.2 แนวทางการปฏิบัติเกี่ยวกับการป้องกันการคอร์รัปชันและแนวทางการปฏิบัติงานภายในองค์กร

SPRIME ส่งเสริมให้มีการต่อต้านการคอร์รัปชันหรือการทุจริตผ่านการดำเนินการของบริษัทฯ โดยมีกรวางกรอบการปฏิบัติงานของบุคลากรภายในองค์กรและการปฏิบัติงานขององค์กรอื่น เช่น แม็กซ์ ฟิวเจอร์ เป็นต้น เพื่อกำกับดูแลและป้องกันการคอร์รัปชันหรือการทุจริต ตลอดจนการจัดให้มีการตรวจสอบที่รัดกุมจากหน่วยงานภายนอกที่มีความน่าเชื่อถือภายนอก เช่น ทรัสต์ และผู้ตรวจสอบบัญชี เป็นต้น

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดคู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจซึ่งรวบรวมแนวปฏิบัติที่สอดคล้องกับข้อกำหนดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องระเบียบ และนโยบายที่กำหนดไว้ สำหรับเป็นแนวทางในการกำหนดขอบเขตมาตรฐาน ความประพฤติ และพฤติกรรมที่กรรมการผู้บริหาร และพนักงานทุกคนพึงกระทำในการดำเนินธุรกิจและการปฏิบัติงาน โดยมีรายละเอียดสำคัญ ได้แก่

- ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทและพนักงาน
- ความรับผิดชอบต่อการค้าเงินธุรกิจ
- ความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย
- มาตรการการร้องเรียนและการแจ้งเบาะแส

นอกจากนี้ พนักงานทุกคนของบริษัทฯ และ แม็กซ์ ฟิวเจอร์ ได้รับการอบรมในหลักสูตรแนวปฏิบัติในการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน (Anti-fraud and Crruption Practice) และแนวทางการปฏิบัติงานภายในองค์กร โดยในปี 2566 ได้จัดให้มีการอบรมในหัวข้อต่าง ๆ ดังนี้

- 1) นโยบายการกำกับดูแลกิจการและคู่มือจริยธรรมธุรกิจ (Corporate Governance Policy and Business Code of Conduct)
- 2) การบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กร (Basic Enterprise Risk Management: ERM)
- 3) การบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจ (Basic Business Continuity Management: BCM)
- 4) การสร้างความตระหนักรู้ด้านความมั่นคงปลอดภัยทางไซเบอร์เกี่ยวกับภัยคุกคามทางไซเบอร์ ความเสี่ยง และแนวทางปฏิบัติที่ดีที่สุดในการปกป้องข้อมูลส่วนบุคคลและองค์กร (Cyber Security Awareness)

ทั้งนี้ ด้วยความมุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจด้วยความเป็นธรรม โปร่งใส และถูกต้องตามกฎหมาย เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมั่นใจได้ว่าผู้ปฏิบัติงานให้แก่ SPRIME เป็นบุคคลที่สามารถปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญต่อระบบการควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยงที่มีประสิทธิผล มีความเพียงพอ และเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงาน การดูแลรักษาทรัพย์สิน รวมทั้งให้มีระบบบัญชีและการรายงานทางการเงินที่มีความถูกต้อง เชื่อถือได้ มีการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ระเบียบ ข้อบังคับ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทำให้สามารถควบคุมและติดตามการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างรัดกุมและเหมาะสม

1. การควบคุมภายใน

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ฝ่ายกำกับฯ จัดทำและเสนอแผนงานการกำกับดูแลการปฏิบัติงานประจำปี (Compliance Plan) เพื่อกำกับดูแล ติดตาม และสอบทานการปฏิบัติงานในระบบงานต่าง ๆ รวมถึงให้คำปรึกษาข้อเสนอแนะเกี่ยวกับข้อกฎหมายต่าง ๆ แก่ผู้ปฏิบัติงาน เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนมุ่งเสริมสร้างให้มีวัฒนธรรมการกำกับดูแลและการควบคุมภายในที่ดี

ทั้งนี้ เพื่อให้มีความโปร่งใส เป็นอิสระ และคล่องตัวในการสอบทานระบบการปฏิบัติงาน ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีการแต่งตั้งหน่วยงานตรวจสอบภายใน โดยผ่านการนำเสนอของฝ่ายกำกับฯ ไปยังกรรมการอิสระ และขออนุมัติคณะกรรมการ เพื่อแต่งตั้ง กำหนดคำตอบแทน รวมทั้งแผนการตรวจสอบภายในประจำปีของหน่วยงานตรวจสอบภายใน (Internal Audit Plan) ทั้งนี้ เมื่อหน่วยงานตรวจสอบภายในตรวจสอบแล้วเสร็จตามแผนที่กำหนดไว้ จะมีการสรุปผลการตรวจสอบพร้อมข้อเสนอแนะเสนอผ่านกรรมการอิสระ โดยกรรมการอิสระจะให้ความเห็นเกี่ยวกับรายงานการตรวจสอบภายใน และกรรมการอิสระหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจะเป็นผู้นำเสนอรายงานดังกล่าวต่อที่ประชุมคณะกรรมการ

2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการบริหารจัดการความเสี่ยง เพื่อให้กองทรัสต์บรรลุเป้าหมายในการสร้างมูลค่าเพิ่ม มีความมั่นคง และประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ จึงได้มอบหมายให้ฝ่ายกำกับฯ ดำเนินการติดตาม ดูแล และควบคุมการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ โดยจัดให้มีนโยบายและกรอบในการบริหารและจัดการความเสี่ยง ซึ่งผ่านการอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัท รวมถึงจัดให้มีการประเมินผลและทบทวนความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ ฝ่ายกำกับฯ จะจัดทำแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงของผู้จัดการกองทรัสต์ประจำปี (Risk Profile) เพื่อให้มั่นใจได้ว่ากองทรัสต์มีระบบการบริหารความเสี่ยงที่ครอบคลุมถึงปัจจัยความเสี่ยงในทั้ง 4 ด้าน ซึ่งได้แก่ ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk) ความเสี่ยงด้านปฏิบัติการ (Operational Risk) ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk) และความเสี่ยงด้านการดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ต่าง ๆ (Compliance Risk)

สำหรับแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงของผู้จัดการกองทรัสต์ฝ่ายกำกับฯ จะรวบรวมข้อมูลเป็นประจำทุกปีเพื่อระบุประเด็นความเสี่ยง (Identify Risk) ที่มีนัยสำคัญ รวมถึงประเด็นความเสี่ยงจากการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยจะดำเนินการประเมินความเสี่ยงที่พิจารณาถึงโอกาสที่จะเกิดความเสี่ยง ระดับความรุนแรงของความเสี่ยง ที่มีผลกระทบต่อการทำงานและผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และกำหนดวิธีการควบคุมหรือลดความเสี่ยง (Mitigate Risk) ที่เกิดขึ้น ซึ่งในกรณีนี้ ฝ่ายกำกับฯ จะเสนอแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงของผู้จัดการกองทรัสต์ประจำปีไปยังกรรมการผู้จัดการเพื่อพิจารณาเห็นชอบ และจะมีการติดตามและรายงานผลการบริหารจัดการความเสี่ยง (Risk Monitoring and Reporting) ไปยังคณะกรรมการบริษัทเพื่อรับทราบเป็นประจำทุกไตรมาส และรายงานให้ทรัสต์ทราบทุกสิ้นปีหรือรายงานเมื่อมีเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญที่อาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และ/หรือการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

กองทรัสต์ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีเกี่ยวกับการกำกับดูแลด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีกระบวนการที่ชัดเจนและโปร่งใสเกี่ยวกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และแนวทางการเปิดเผยข้อมูลรายการที่เกี่ยวข้องกันตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายหรือประกาศคณะกรรมการ

กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนดไว้อย่างเคร่งครัด ทั้งนี้ การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ส่วนใหญ่เป็นรายการการเข้าพื้นที่ในอาคารสำนักงานชั้นทาวเวอร์สซึ่งเป็นการเช่าและบริการตามปกติ โดยมีนโยบายในการควบคุมและมีรายละเอียดธุรกรรม ดังนี้

นิติบุคคล / บริษัทที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ ประกอบด้วย

นิติบุคคล / บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
1. บริษัทฯ 	- เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นบริษัทย่อยของ สิงห์ เอสเตท โดย สิงห์ เอสเตท ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.996 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ
2. แม็กซ์ ฟิวเจอร์ MAX FUTURE CO., LTD.	- เป็นบริษัทย่อยของ สิงห์ เอสเตท โดย สิงห์ เอสเตท ถือหุ้นทางอ้อมคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของแม็กซ์ ฟิวเจอร์ - ผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน - เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน - เป็นผู้เข้าพื้นที่สำนักงานภายในโครงการชั้นทาวเวอร์สส่วนพื้นที่สำนักงาน
3. สิงห์ เอสเตท  SINGHA ESTATE	- เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ โดย สิงห์ เอสเตท ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.996 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ - เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ แม็กซ์ ฟิวเจอร์ โดย สิงห์ เอสเตท ถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัทย่อย คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของแม็กซ์ ฟิวเจอร์ - เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ โดย ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566 มีหน่วยทรัสต์ร้อยละ 20.410 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขาย - เป็นผู้เข้าพื้นที่สำนักงานภายในโครงการชั้นทาวเวอร์สส่วนพื้นที่สำนักงาน
4. บริษัท เอส โอเท แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (มหาชน) ("SHR") 	- เป็นบริษัทย่อยของ สิงห์ เอสเตท โดย สิงห์ เอสเตท ถือหุ้นทางอ้อมคิดเป็นร้อยละ 64.16 (ข้อมูล ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566) ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SHR - เป็นผู้เข้าพื้นที่สำนักงานภายในโครงการชั้นทาวเวอร์สส่วนพื้นที่สำนักงาน
5. บริษัท เอส เอสซีเนเชี่ยล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("SRD")	- เป็นบริษัทย่อยของ สิงห์ เอสเตท โดย สิงห์ เอสเตท ถือหุ้นทางตรงคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SRD - เป็นผู้เข้าพื้นที่สำนักงานภายในโครงการชั้นทาวเวอร์สส่วนพื้นที่สำนักงาน

นิติบุคคล / บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
6. บริษัท เอส.ไอเอฟ. จำกัด (“S.IF.”)	- เป็นบริษัทย่อยของ สิงห์ เอสเตท โดย สิงห์ เอสเตท ถือหุ้นทางตรงคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ S.IF. - เป็นผู้เช่าพื้นที่สำนักงานภายในโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน
7. SCBAM	- เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ - เป็นบริษัทย่อยของ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (“SCB”) โดย SCB ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SCBAM
8. SCB	- เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ SCBAM โดย SCB ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SCBAM - เป็นผู้เช่าพื้นที่สำนักงานภายในโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน เพื่อเปิดเป็นสาขาของธนาคาร

1. นโยบายการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคตและแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ (นอกเหนือจากที่ได้เปิดเผยข้างต้น) จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ โดยมีเงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ ในการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

- 1) ในการทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- 2) ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นธุรกรรมที่มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาเป็นธรรม รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- 3) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม

การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอน ดังต่อไปนี้

- 1) ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่มูลค่าร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า (หรือมูลค่าอื่นใดที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด) ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับโครงการนั้นด้วย

2. รายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

นิติบุคคล / บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา
บริษัทฯ	กองทรัสต์ ว่าจ้างบริษัทฯ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการลงทุน และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีความรู้ความเข้าใจในทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงานเป็นอย่างดี ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีความเหมาะสมเป็นผู้จัดการกองทรัสต์	ค่าธรรมเนียมของผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐาน และค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ ดังนี้ 1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) และ 2) ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ - กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ - กรณีทรัพย์สินของบุคคลอื่นคิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ (กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของ สิงห์ เอสเตท และ/หรือบริษัทภายใต้กลุ่มบริษัทกลุ่มบุคคลเดียวกันของสิงห์ เอสเตท ไม่มีค่าธรรมเนียม) 3) อัตราค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ประกอบไปด้วย - ค่าธรรมเนียมพื้นฐานการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินคิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน - ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ (Incentive) ไม่เกินร้อยละ 0.25 ของส่วนต่างระหว่างมูลค่าจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและราคาประเมินเฉลี่ยที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาสองรายที่มีอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในกรณีที่มูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปสูงกว่ามูลค่าประเมินเฉลี่ยดังกล่าว โดยโครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ทั้งอัตราพื้นฐานและอัตราค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ เทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของผู้จัดการกองทรัสต์อื่น จึงสามารถพิจารณาได้ว่ามีความสมเหตุสมผล

นิติบุคคล / บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา
แม็กซ์ ฟิวเจอร์	ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าจ้าง แม็กซ์ ฟิวเจอร์เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของอาคารสำนักงานชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน	แม็กซ์ ฟิวเจอร์ เป็นผู้บริหารจัดการอาคารชั้นทาวเวอร์สมาเป็นระยะเวลานาน จึงทำให้มีความเข้าใจในทรัพย์สินและพื้นที่โดยรอบเป็นอย่างดี บริษัทฯ จึงพิจารณาว่า แม็กซ์ ฟิวเจอร์ มีความเหมาะสมในการเป็นผู้บริหารอาคารสำนักงานชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน ซึ่งมีหน้าที่ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารอาคารสำนักงานชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน ภายใต้การกำกับดูแลและการกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์	ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อัตราร้อยละ 4 ของรายได้จากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ และร้อยละ 3 ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ โดยในปี 2566 คิดเป็นจำนวนประมาณ 33.54 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.73 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นจำนวนที่เหมาะสมและไม่เกินกว่าอัตราที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
			โดยโครงสร้างรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสร้างรายได้และบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ ยังเป็นอัตราที่สะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เกิดขึ้น และสามารถเทียบเคียงได้กับอัตราผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นประเภทอาคารสำนักงาน
			ระยะเวลาการจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 10 ปี โดยต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปอีกคราวละ 10 ปี เป็นเงื่อนไขที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ เนื่องจากเป็นระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถวางแผนการจัดหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ยังมีข้อกำหนดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นประจำทุกปี
- บริษัทฯ - แม็กซ์ ฟิวเจอร์ - สิงห์ เอสเตท - SHR - SRD - S.IF. (รวมเรียกว่า “กลุ่มสิงห์ เอสเตท”)	กลุ่มสิงห์ เอสเตท เป็นผู้เช่าพื้นที่และ ผู้รับบริการในพื้นที่สำนักงาน ในอาคารสำนักงานชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน โดยสัญญาดังกล่าวจะมีกำหนดระยะเวลา 1-3 ปี และให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการต่ออายุสัญญาดังกล่าวได้อีก 1-3 ปี	กองทรัสต์ เรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการจากกลุ่มสิงห์ เอสเตท ในอัตราที่ใกล้เคียงกับอัตราที่เสนอให้กับผู้เช่ารายอื่นของอาคารสำนักงานชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน และมีเงื่อนไขการเช่าซึ่งเทียบเท่ากับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะเดียวกัน	การเช่าและให้บริการดังกล่าวนั้นใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มสิงห์ เอสเตท ตามปกติ โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการ รวมถึงเงื่อนไขการเช่านั้นเป็นไปตามเงื่อนไขธุรกิจปกติ เมื่อเทียบกับอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย และเงื่อนไขการเช่าของผู้เช่าเทียบเคียงรายอื่น ซึ่งมีขนาดพื้นที่เช่าและชั้นที่ตั้งใกล้เคียงกับพื้นที่เช่าสำนักงานของกลุ่มสิงห์ เอสเตท พบว่าเป็นอัตราที่ใกล้เคียงกัน โดยอัตราค่าเช่าของกลุ่มสิงห์ เอสเตท บนพื้นที่เช่าที่ตั้งอยู่ที่อาคารสำนักงานชั้นทาวเวอร์ส บี เท่ากับ 660 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

3. นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคต การเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์นั้นจะกระทำมิได้ เว้นแต่เป็นการที่ทรัสต์เรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและจะมีการดำเนินการ ดังนี้

- เปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน

4. รายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

นิติบุคคล / บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา
SCBAM	กองทรัสต์แต่งตั้ง SCBAM เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์	SCBAM มีประสบการณ์ในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดย SCBAM มีสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายหลักทรัพย์	SCBAM จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมทรัสต์และค่าธรรมเนียมผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน โดยคิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (TAV)
SCB	เป็นผู้เช่าพื้นที่และ ผู้รับบริการในพื้นที่สำนักงานในอาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน เพื่อใช้ประโยชน์เป็นธนาคารสาขา	มีการเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการ ในอัตราที่ใกล้เคียงกับอัตราที่เสนอให้กับผู้เช่ารายอื่น และเงื่อนไขการเช่าซึ่งเทียบเท่ากับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะเดียวกัน	การเช่าและให้บริการดังกล่าว เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจของ SCB เพื่อเป็นธนาคารสาขา โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการ รวมถึงอัตราการขึ้นค่าเช่าและเงื่อนไขการเช่าอื่น ๆ เป็นไปตามเงื่อนไขธุรกิจปกติ เมื่อเทียบกับอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย และเงื่อนไขการเช่าเทียบเคียงผู้เช่ารายอื่นที่ใช้พื้นที่เป็นธนาคารสาขา

- มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์กระทำการคัดค้านในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ในครั้งนั้น

อนึ่ง ในกรณีที่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 3) ในจำนวนที่เกินกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีในรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมา

งบการเงินสำหรับปี 2566
ผู้สอบบัญชี คุณรณภา ปัญญานานุศาสตร์ บริษัท ไพร่ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้ เป็นรายงานเกี่ยวกับงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยมีความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับการเงินสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 สรุปได้ดังนี้

“ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (กองทรัสต์) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และผลการดำเนินงานรวมถึงกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์”

1. งบแสดงฐานะทางการเงิน สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

รายการ	ปี 2566	ปี 2565	ปี 2564	ปี 2563
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม	5,930,000,000	5,912,000,000	5,659,000,000	5,495,000,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามราคายุติธรรม	186,998,271	187,945,508	191,056,827	140,456,375
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	54,735,151	77,323,624	61,041,641	92,763,797
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นสุทธิ	45,978,997	18,177,902	14,787,650	18,158,218
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	33,720	629,657	1,225,594	1,821,531
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	-	-	20,000,000	20,000,000
เงินประกันการใช้ไฟฟ้า	7,200,000	7,200,000	-	-
สินทรัพย์อื่น	1,634,358	1,372,873	1,990,109	2,924,268
รวมสินทรัพย์	6,226,580,497	6,204,649,564	5,949,101,821	5,771,124,189

รายการ	ปี 2566	ปี 2565	ปี 2564	ปี 2563
หนี้สิน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	29,480,791	38,841,198	31,686,901	32,656,206
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	4,464,171	5,687,386	3,673,492	4,745,581
เงินประกันการเช่าและบริการ	109,256,633	102,792,039	99,122,261	100,982,462
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	11,524,906	9,948,720	16,231,960	16,599,556
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสุทธิ	1,433,835,795	1,455,269,297	1,251,282,317	1,248,661,367
หนี้สินอื่น	22,735,393	17,053,754	11,825,793	13,966,915
รวมหนี้สิน	1,611,297,689	1,629,592,394	1,413,822,724	1,417,612,087
สินทรัพย์สุทธิ				
ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	4,191,408,500	4,191,408,500	4,191,408,500	4,191,408,500
กำไรสะสม	423,874,308	383,648,670	343,870,597	162,103,602
สินทรัพย์สุทธิ	4,615,282,808	4,575,057,170	4,535,279,097	4,353,512,102
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	10.3308	10.2407	10.1517	9.7448

2. งบกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

รายการ	ปี 2566	ปี 2565	ปี 2564	ปี 2563
รายได้จากการลงทุน				
รายได้ค่าเช่าและบริการ	542,499,074	506,763,060	483,704,883	514,365,678
รายได้อื่น	2,543,146	2,801,327	4,222,424	4,548,646
รวมรายได้	545,042,220	509,564,387	487,927,307	518,914,325
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	126,513,705	123,284,667	108,214,769	141,868,748
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	7,606,645	7,611,616	7,605,033	7,599,278
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	8,677,054	8,569,159	8,231,773	7,972,121
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	33,535,867	32,121,838	31,191,013	32,192,793
ค่าใช้จ่ายอื่น	11,530,175	14,576,203	12,354,433	10,209,599
ต้นทุนทางการเงิน	70,849,399	48,285,987	43,245,950	45,375,063
รวมค่าใช้จ่าย	258,712,845	234,449,470	210,842,971	245,217,602
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	286,329,375	275,114,917	277,084,336	273,696,723
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	307,382,138	316,003,598	441,775,495	477,575,934

3.งบกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

รายการ	(หน่วย: บาท)			
	ปี 2566	ปี 2565	ปี 2564	ปี 2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	307,382,138	316,003,598	441,775,495	477,575,934
ปรับกระทบรายการ				
ดอกเบี้ยรับ	(276,460)	(133,041)	(118,305)	(218,798)
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(30,000,000)	(6,000,000)	(160,172,012)	(230,000,000)
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	34,000,000	10,000,000	110,262,719	203,424,738
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	(213,000,000)	-	-
การรับเงินคืนจากหน่วยลงทุน	-	-	-	83,254,675
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(27,801,237)	(3,389,438)	3,370,121	(3,716,560)
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในค่าใช้จ่ายยอดตัดบัญชี	595,937	595,937	595,937	1,203,274
การ (เพิ่มขึ้น) ในเงินประกันการใช้ไฟฟ้า	-	(7,200,000)	-	-
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในสินทรัพย์อื่น	(261,485)	617,236	934,159	5,420,888
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(9,360,407)	7,154,297	(969,305)	10,982,563
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	(1,223,215)	2,013,894	(1,072,089)	1,320,142
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินประกันการเช่าและบริการ	6,464,594	3,669,778	(1,860,201)	(2,110,400)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(1,374,881)	(7,298,853)	(478,898)	(18,893,997)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในหนี้สินอื่น	5,681,639	5,227,961	(2,141,122)	4,769,895
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน	(664,968)	(81,707)	(262,719)	(422,836)
รายการกำไรสุทธิการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุน	(20,387,795)	(40,806,974)	(164,428,440)	(203,456,375)
ต้นทุนทางการเงิน	70,849,399	48,285,987	43,245,950	45,375,063
เงินสดรับดอกเบี้ย	276,602	132,227	118,752	218,434
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	333,899,861	115,790,902	268,800,042	374,726,640
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากเงินกู้ยืม	-	213,000,000	-	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืม	(21,875,000)	(9,375,000)	-	-
เงินสดจ่ายจากการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	(267,156,500)	(276,225,525)	(260,008,500)	(71,480,000)
เงินสดจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดมูลค่าหน่วยลงทุน	-	-	-	(197,463,500)
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน	(67,456,834)	(46,908,394)	(40,513,698)	(42,630,137)
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	-	20,000,000	-	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(356,488,334)	(99,508,919)	(300,522,198)	(311,573,637)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(22,588,473)	16,281,983	(31,722,156)	63,153,003
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันต้นปี	77,323,624	61,041,641	92,763,797	29,610,794
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันสิ้นปี	54,735,151	77,323,624	61,041,641	92,763,797

หมายเหตุ: (1) กองทรัสต์ SPRIME เข้าลงทุนในโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน ตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2562
(2) กองทรัสต์ SPRIME เข้าลงทุนในโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก ตั้งแต่วันที่ 24 มิถุนายน 2565

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และข้อมูลการวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ (MD&A)

จากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ สามารถอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ประจำปี 2566 สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ดังนี้

1. ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

1.1 รายได้จากการลงทุน

ในปี 2566 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้นจำนวน 545.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 35.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.96 ซึ่งเป็นผลมาจากการปรับขึ้นค่าเช่าได้ในช่วงปีที่ผ่านมา และรายได้ที่จอตกร รายได้สาธารณูปโภคที่เพิ่มขึ้น โดยแบ่งเป็นรายได้จากค่าเช่าและบริการจำนวน 542.50 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.53 ของรวมรายได้จากการลงทุน และรายได้อื่นจำนวน 2.54 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.47 ของรายได้จากการลงทุน

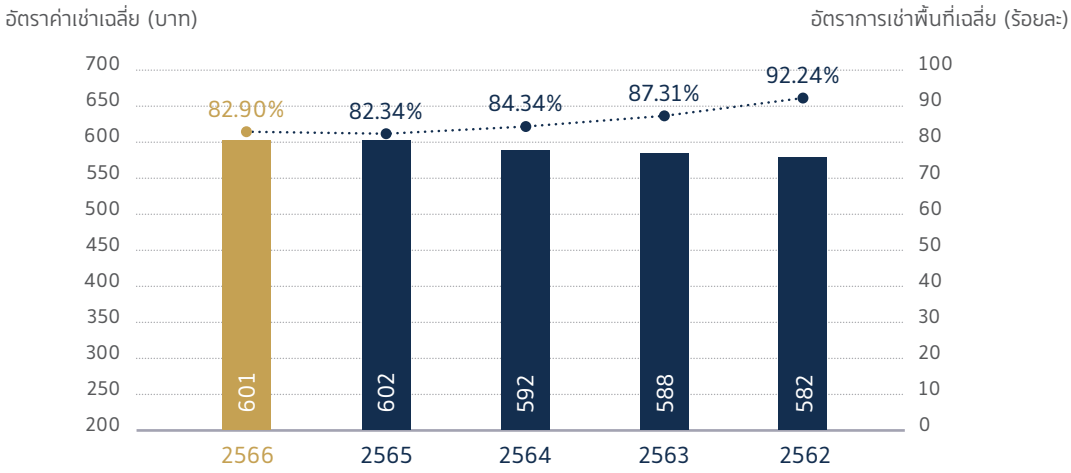
รายได้จากการลงทุน	ปี 2566		ปี 2565		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	
รายได้ค่าเช่าและบริการ	542,499,074	99.53	506,763,060	99.45	7.05
รายได้อื่น	2,543,146	0.47	2,801,327	0.55	(9.22)
รวมรายได้จากการลงทุน	545,042,220	100.00	509,564,387	100.00	6.96

ผลการดำเนินงานของอาคารชันทาวเวอร์สซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงานตลอดช่วงระยะเวลาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปี 2566 อยู่ที่อัตรา 601 บาท/ตารางเมตร/เดือน และมีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย เท่ากับร้อยละ 82.90 ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราค่าเฉลี่ยของอัตราค่าเช่าและอัตราการเช่าพื้นที่ของปี 2565

ส่วนพื้นที่สำนักงาน	ปี 2566	ปี 2565	ปี 2564	ปี 2563	ปี 2562
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	82.90	82.34	84.34	87.31	92.24
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	601	602	592	588	582
พื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าได้ (ตารางเมตร)	52,857	51,746	53,001	54,870	55,328

กราฟแสดงค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยกับอัตราค่าเช่าของโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน ในช่วงปี 2562-2566

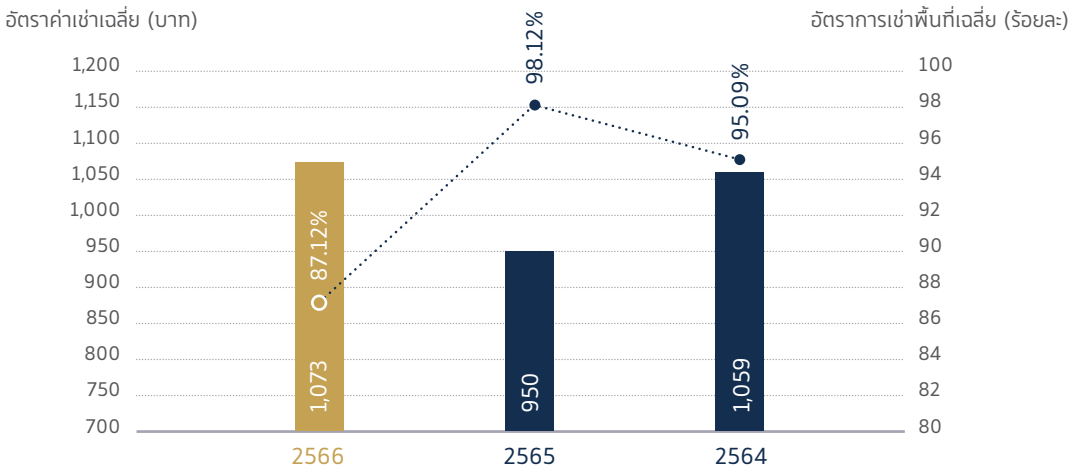


- อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของส่วนพื้นที่ค้าปลีกตลอดช่วงระยะเวลาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปี 2566 อยู่ที่อัตรา 1,073 บาท/ตารางเมตร/เดือน และมีอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย อยู่ที่อัตราร้อยละ 87.12

ส่วนพื้นที่ค้าปลีก	ปี 2566	ปี 2565	ปี 2564
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	87.12	98.12	95.09
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	1,073	950	1,059
พื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าได้ (ตารางเมตร)	821	925	897

หมายเหตุ: กองทรัสต์ เข้าลงทุนในโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีกตั้งแต่วันที่ 24 มิถุนายน 2565

กราฟแสดงค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยกับอัตราค่าเช่าของโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก ในช่วงปี 2564-2566



1.2 ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

ในปี 2566 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 258.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 24.26 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.35 ค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่มาจากต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการจำนวน 126.51 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 48.90 ของค่าใช้จ่ายรวม รองลงมาเป็นต้นทุนทางการเงิน จำนวน 70.85 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 27.39 ของค่าใช้จ่ายรวม เพิ่มขึ้น 22.56 ล้านบาทจากปี 2565 คิดเป็นร้อยละ 46.73 เนื่องมาจากการปรับเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม สำหรับค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพให้แก่อาคารและงานระบบ ในปี 2566 เท่ากับ 18.02 ล้านบาท โดยได้ดำเนินการปรับปรุง อาทิ ระบบปรับอากาศ งานระบบการเข้า-ออกและแลกบัตร (Turnstile & Visitor Management System) และงานระบบไฟฟ้า

อนึ่ง กองทรัสต์มีค่าธรรมเนียมการจัดการจ่ายให้กับบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์จ่ายให้กับ SCBAM ในฐานะทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจ่ายให้กับบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำกัด ในฐานะนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จ่ายให้กับ แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมวิชาชีพจ่ายให้กับบริษัท ไพรัชวอดอร์เฮาส์เคอเปอร์ส เอบีเอส จำกัด ในฐานะบริษัทตรวจสอบบัญชี และจ่ายให้กับ SIMS ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยค่าธรรมเนียมทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์อยู่ในกรอบเพดานตามร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกตามที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์มีต้นทุนทางการเงินซึ่งเป็นดอกเบี้ยจ่ายจากการกู้ยืมเงินระยะยาวจำนวน 1,433.84 ล้านบาท จากธนาคารกรุงไทย โดยมีดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 70.85 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 27.39 ของค่าใช้จ่ายรวม

ค่าใช้จ่าย	ปี 2566		ปี 2565		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	126,513,705	48.90	123,284,667	52.58	2.62
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	7,606,645	2.94	7,611,616	3.25	(0.07)
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	8,677,054	3.35	8,569,159	3.65	1.26
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	33,535,867	12.96	32,121,838	13.70	4.40
ค่าใช้จ่ายอื่น	11,530,175	4.46	14,576,203	6.22	(20.90)
ต้นทุนทางการเงิน	70,849,399	27.39	48,285,987	20.60	46.73
รวมค่าใช้จ่าย	258,712,845	100.00	234,449,470	100.00	10.35

1.3 รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2566 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 286.33 ล้านบาท ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ และมีรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยสาเหตุหลักเกิดจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 20.39 ล้านบาท ลดลงจำนวน 20.42 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 50.04 เมื่อเทียบกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามราคาทุน ณ สิ้นปี 2565

ราคาประเมินตาดโครงการสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้	ปี 2566	ปี 2565	ปี 2564	ปี 2563
ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ	SIMS	บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล จำกัด	SIMS	SIMS
วันที่ประเมิน	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
โครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน (ล้านบาท)	5,713	5,688	5,659	5,495
โครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก (ล้านบาท)	217	224	-	-

รายได้จากการลงทุนสุทธิตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 – วันที่ 31 ธันวาคม 2566					
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	ปี 2566		ปี 2565		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	
รายได้จากการลงทุน	545,042,220	100.00	509,564,387	100.00	6.96
ค่าใช้จ่าย	258,712,845	47.47	234,449,470	46.00	10.35
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	286,329,375	52.53	275,114,917	53.99	4.08
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการจำหน่ายเงินลงทุน	664,968	0.12	81,707	0.02	713.84
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	20,387,795	3.74	40,806,974	8.01	(50.04)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	307,382,138	56.40	316,003,598	62.01	(2.73)

2. ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

2.1 สินทรัพย์

- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวน 6,226.58 ล้านบาท โดยมีรายการสำคัญดังนี้
- เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 5,930 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 18 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.30 เมื่อเทียบกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
 - เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 187 ล้านบาท ลดลงจำนวน 0.95 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.50 ซึ่งเป็นเงินลงทุนในกองทุนตราสารหนี้
 - เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 54.74 ล้านบาท ลดลง 22.59 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 29.21 อันเนื่องมาจาก SPRIME มีการชำระคืนเงินกู้ยืมสถาบันการเงินจำนวน 21.87 ล้านบาท
 - ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้น ร้อยละ 152.94 จากการปรับปรุงค่าเช่าและค่าบริการตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
 - ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีคงเหลือจำนวน 0.03 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ ซึ่งทยอยตัดจ่ายเป็นระยะเวลา 5 ปี

รายได้จากการลงทุนสุทธิ	ปี 2566		ปี 2565		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม	5,930,000,000	95.24	5,912,000,000	95.28	0.30
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามราคายุติธรรม	186,998,271	3.00	187,945,508	3.03	(0.50)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	54,735,151	0.88	77,323,624	1.25	(29.21)
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	45,978,997	0.74	18,177,902	0.29	152.94
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	33,720	-	629,657	0.01	(94.64)
เงินประกันการใช้ไฟฟ้า	7,200,000	0.11	7,200,000	0.12	-
สินทรัพย์อื่น	1,634,358	0.03	1,372,873	0.02	19.05
รวมสินทรัพย์	6,226,580,497	100.00	6,204,649,564	100.00	0.35

2.2 หนี้สิน

- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 1,611.30 ล้านบาท โดยมีรายการสำคัญดังนี้
- เงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,433.84 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 88.99 ของหนี้สินรวม ซึ่งเกิดจากเงินกู้ยืมจากธนาคารกรุงไทย โดยหนี้สินสุทธิตีมีจำนวนรวมลดลงจากการชำระคืนเงินกู้ยืมตามงวดในส่วนของอาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน
 - เงินประกันการเช่าและบริการจำนวน 109.26 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.78 ของหนี้สินรวม ซึ่งมาจากการเรียกเก็บเงินประกันการเช่าและบริการจากผู้เช่า

หนี้สิน	ปี 2566		ปี 2565		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	29,480,791	1.83	38,841,198	2.38	(24.10)
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	4,464,171	0.28	5,687,386	0.35	(21.51)
เงินประกันการเช่าและบริการ	109,256,633	6.78	102,792,039	6.31	6.29
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	11,524,906	0.71	9,948,720	0.61	15.84
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุทธิ	1,433,835,795	88.99	1,455,269,297	89.30	(1.47)
หนี้สินอื่น	22,735,393	1.41	17,053,754	1.05	33.32
รวมหนี้สิน	1,611,297,689	100.00	1,629,592,394	100.00	(1.12)

2.3 สินทรัพย์สุทธิ

- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 4,615.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 40.23 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.88 จากณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 4,575.06 ล้านบาท และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.3308 บาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.2407 บาท

3. การวิเคราะห์กระแสเงินสด

- สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีเงินสดและเงินฝากธนาคารจำนวน 54.74 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักดังนี้
- กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 333.90 ล้านบาท
 - กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 356.49 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นรายทรัสต์จำนวน 267.16 ล้านบาท จ่ายดอกเบี้ยจำนวน 67.46 ล้านบาท และจ่ายคืนเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน 21.88 ล้านบาท

กระแสเงินสด	ปี 2566	ปี 2565	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	จำนวน (บาท)	จำนวน (บาท)	
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	333,899,861	115,790,902	188.36
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(356,488,334)	(99,508,919)	258.25
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (ลดลง) เพิ่มขึ้นสุทธิ	(22,588,473)	16,281,983	(238.73)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดวันต้นปี	77,323,624	61,041,641	26.67
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	54,735,151	77,323,624	(29.21)

4. อัตราส่วนทางการเงิน

4.1 อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีอัตรากำไรขั้นต้น อัตรากำไรสุทธิ และอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น เท่ากับร้อยละ 76.79 ร้อยละ 52.53 และร้อยละ 6.16 ตามลำดับ

อัตราส่วน	ปี 2566	ปี 2565	เปลี่ยนแปลง
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	76.79	75.81	0.98
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	52.53	53.99	(1.46)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ) ¹	6.16	6.60	(0.44)

หมายเหตุ: ¹ อัตราผลตอบแทนเทียบราคาพาร์ เท่ากับ 9.382 บาทต่อหน่วย ตามรอบระยะเวลาการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

4.2 อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน ซึ่งแสดงจากอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ที่อยู่ในระดับร้อยละ 4.60 และอัตราการหมุนของสินทรัพย์ที่เท่ากับ 0.12 เท่า

อัตราส่วน	ปี 2566	ปี 2565	เปลี่ยนแปลง
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	4.60	4.43	0.17
อัตราการหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.12	0.11	0.01

4.3 อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)

ณ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสภาพคล่องของสินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สินหมุนเวียนเท่ากับ 7.02 เท่า และมีอัตราส่วนสภาพคล่องเงินสดต่อหนี้สินหมุนเวียนเท่ากับ 1.33 เท่า อีกทั้งกองทรัสต์มีอัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้าเท่ากับ 4.23 เท่า

อัตราส่วน	ปี 2566	ปี 2565	เปลี่ยนแปลง
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	7.02	5.81	1.21
อัตราส่วนสภาพคล่องเงินสด (เท่า)	1.33	1.58	(0.25)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	4.23	7.69	(3.46)

4.4 อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Covenant)

กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงินตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ ซึ่งบริษัทจัดการเห็นว่า กองทรัสต์มีอัตราส่วนทางการเงินภายใต้เกณฑ์ที่ธนาคารระบุไว้ตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว โดยมีรายละเอียดดังนี้

อัตราส่วน	ตามเกณฑ์	ปี 2566	ปี 2565	ปี 2564	ปี 2563
เงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset) (ร้อยละ)	ไม่เกินร้อยละ 35	23.03	23.45	21.03	21.64
Funded Interest Bearing Debt to EBITDA ¹ (เท่า)	ไม่เกิน 5 เท่า	4.01	4.50	3.91	3.91

หมายเหตุ: ¹ อัตราส่วนเฉลี่ยต่อปี

5. ผลตอบแทนของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในปี 2566 ของช่วงระยะเวลาการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 4 ครั้ง จำนวนรวม 0.5780 บาทต่อหน่วย หรือเท่ากับร้อยละ 6.16 เมื่อเทียบกับมูลค่าหน่วยทรัสต์ (ราคาพาร์) และเท่ากับร้อยละ 11.99 เมื่อเทียบกับราคาตลาดที่ 4.82 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานประจำปี 2566

วันที่กรรมการบันทึก	วันให้สิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์	วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	ประเภท	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วย)	รอบผลประกอบการ
19 พฤษภาคม 2566	23 พฤษภาคม 2566	2 มิถุนายน 2566	เงินสด	0.1400	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2566
18 สิงหาคม 2566	22 สิงหาคม 2566	4 กันยายน 2566	เงินสด	0.1480	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2566
17 พฤศจิกายน 2566	21 พฤศจิกายน 2566	4 ธันวาคม 2566	เงินสด	0.1500	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2566
19 กุมภาพันธ์ 2567	5 มีนาคม 2567	18 มีนาคม 2567	เงินสด	0.1400	1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2566

ประวัติการจ่ายเงินลดทุนประจำปี 2566

- ไม่มี -

ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนประจำปี 2566

รายการ	ปี 2566	ปี 2565	ปี 2564	ปี 2563
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.5780	0.6183	0.5820	0.3200
(2) การปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-	-	-	0.2680
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนและการคืนส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.5780	0.6183	0.5820	0.5880
อัตราการจ่ายรวมเมื่อเทียบกับราคาพาร์ ¹ (ร้อยละ)	6.16	6.60	6.20	6.27
อัตราการจ่ายรวมเมื่อเทียบกับราคาตลาด ² (ร้อยละ)	11.99	8.90	8.37	6.68

หมายเหตุ: ¹ ราคาพาร์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 พาร์เท่ากับ 9.382 บาทต่อหน่วยทรัสต์

² ราคาตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 8.80 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 6.95 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 6.95 บาทต่อหน่วยทรัสต์ และ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 4.82 บาทต่อหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เอส ไพรม์ โกรท

รายงานความคิดเห็น
ของทรัสต์

2566



รายงานความเห็นของทรัสต์

20 กุมภาพันธ์ 2567

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อ
การลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (“กองทรัสต์”) ซึ่งมีบริษัท เอส ริท แมเนจเม้นท์
จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566
ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจน
เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และ
ผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทรวirkม) (นายเกริ อิชยพฤกษ)
ในฐานะทรัสต์



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เอส ไพรม์ โกรท

งบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2566

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (“กองทรัสต์ฯ”) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 และผลการดำเนินงาน รวมถึงกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน กำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินของกองทรัสต์ฯ ประกอบด้วย

- งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566
- งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินซึ่งประกอบด้วยนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่นๆ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณดังกล่าว ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้ระบุเรื่อง การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบและได้นำเรื่องนี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องนี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5 เรื่อง ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจ และข้อ 11 เรื่อง เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 เงินลงทุนอสังหาริมทรัพย์ แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมจำนวน 5,930 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 95.24 ของสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ ซึ่งกองทรัสต์ฯ ประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยผู้ประเมินอิสระตามที่ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.4 ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้เนื่องจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นรายการที่ใช้ดุลยพินิจและข้อสมมติฐานที่สำคัญของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และผู้ประเมินอิสระใช้วิธีการประเมินจากกระแสเงินสดสุทธิที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตโดยการกำหนดสมมติฐานที่สำคัญ ได้แก่ อัตราการเติบโตของรายได้ อัตราการให้เข้าพื้นที่ ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคต และอัตราคิดลด	ข้าพเจ้าได้สอบถามผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และผู้ประเมินอิสระเพื่อทำความเข้าใจวิธีการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ข้าพเจ้าได้ประเมินความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระ และความเป็นกลางของผู้ประเมินราคาอิสระ พร้อมทั้งตรวจสอบคุณสมบัติ ข้าพเจ้าประเมินวิธีการวัดมูลค่าและตรวจความถูกต้องเหมาะสมของข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้ - ประเมินความเหมาะสมของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากผู้ประเมินอิสระ โดยตรวจทานข้อมูลกับเอกสารประกอบรายการต่าง ๆ ดังนี้ - อัตราการเติบโตของรายได้ โดยตรวจสอบเปรียบเทียบข้อมูลในอดีตและเอกสารที่เกี่ยวข้องในการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ล่าสุด - อัตราการให้เข้าพื้นที่ โดยเปรียบเทียบกับอัตราการให้เข้าพื้นที่เฉลี่ยจากข้อมูลในอดีต - กระแสเงินสดสุทธิที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์ โดยเปรียบเทียบกับประมาณการจากรายได้ ค่าใช้จ่าย และกำไรจากการลงทุนสุทธิ - อัตราคิดลด โดยพิจารณาเกณฑ์ของอัตราคิดลด และเทียบเคียงกับเกณฑ์ที่ใช้ในอุตสาหกรรมเดียวกัน

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

วิธีการตรวจสอบ

- ทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยอ้างอิงจากประมาณการกระแสเงินสดสุทธิที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์คำนวณด้วยอัตราคิดลดโดยใช้อัตราที่สะท้อนถึงการประเมินสภาวะตลาดปัจจุบัน และตรวจสอบความถูกต้องของรายการบันทึกบัญชี

จากการปฏิบัติงานดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประมาณการทางบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และการใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อยู่ในขอบเขตที่ยอมรับได้ของการประมาณการอย่างสมเหตุสมผล

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงิน หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ฯ หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์ฯ
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

รณนถ ปัญญานานาศาสตร์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 8435

กรุงเทพมหานคร

19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

		พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	หมายเหตุ	บาท	บาท
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	10	186,998,271	187,945,508
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	11	5,930,000,000	5,912,000,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	12	54,735,151	77,323,624
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น สุทธิ		45,978,997	18,177,902
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี		33,720	629,657
เงินประกันการใช้ไฟฟ้า		7,200,000	7,200,000
สินทรัพย์อื่น		1,634,358	1,372,873
รวมสินทรัพย์		6,226,580,497	6,204,649,564
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		29,480,791	38,841,198
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		4,464,171	5,687,386
เงินประกันการเช่าและบริการ		109,256,633	102,792,039
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		11,524,906	9,948,720
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุทธิ	14	1,433,835,795	1,455,269,297
หนี้สินอื่น		22,735,393	17,053,754
รวมหนี้สิน		1,611,297,689	1,629,592,394
สินทรัพย์สุทธิ		4,615,282,808	4,575,057,170
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	15	4,191,408,500	4,191,408,500
กำไรสะสม	15	423,874,308	383,648,670
สินทรัพย์สุทธิ		4,615,282,808	4,575,057,170
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		10.3308	10.2407
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ สิ้นปี (หน่วย)	15	446,750,000	446,750,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรัสด์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

งบประกอบรายละเอียดเป็นลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566			
ประเภทเงินลงทุน	มูลค่ายุติธรรม		ร้อยละ
	ราคาทุน	บาท	ของเงินลงทุน
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (หมายเหตุข้อ 9 และข้อ 10) เงินลงทุนในกองทุนรวม กองทุนเปิดกรุงศรีตราสารเพิ่มทรัพย์ กองทุนเปิดกรุงศรีตราสารหนี้ รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน			
	ไม่มี	156,642,808	2.56
	ไม่มี	30,355,463	0.50
		186,998,271	3.06
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (หมายเหตุข้อ 9 และข้อ 11) สิทธิการเช่าและเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดิน อาคารสำนักงานและส่วนพาณิชย์ อาคารจอดรถ และงานระบบจำนวน 1 โครงการ 1. โครงการอาคารชั้นทาวเวอร์ส ที่ตั้ง เลขที่ 123 ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 2. โครงการอาคารชั้นทาวเวอร์ส - ค่ำปลึก ที่ตั้ง เลขที่ 123 ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม รวมเงินลงทุน			
	118,828 ตร.ม.	5,713,000,000	93.39
	2,760 ตร.ม.	217,000,000	3.55
		5,930,000,000	96.94
		6,116,998,271	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ประเภทเงินลงทุน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565			
	ราคาทุน บาท	มูลค่ายุติธรรม บาท	ร้อยละของเงินลงทุน	ร้อยละของเงินลงทุน
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (หมายเหตุข้อ 9 และข้อ 10)				
เงินลงทุนในกองทุนรวม				
กองทุนเปิดกรุงศรีตราสารเพิ่มทรัพย์		186,253,719	187,945,508	3.08
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน		186,253,719	187,945,508	3.08

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (หมายเหตุข้อ 9 และข้อ 11)	ขนาดพื้นที่
สิทธิการเช่าและเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดิน อาคารสำนักงานและส่วนพาณิชย์	
อาคารจอดรถ และงานระบบจำนวน 1 โครงการ	
1. โครงการอาคารชั้นทาวเวอร์ส	118,828 ตร.ม.
ที่ตั้ง เลขที่ 123 ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร	
2. โครงการอาคารชั้นทาวเวอร์ส - คาปิลิก	2,760 ตร.ม.
ที่ตั้ง เลขที่ 123 ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร	
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	5,897,639,661
รวมเงินลงทุน	6,083,893,380

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

	หมายเหตุ	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
		บาท	บาท
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ		542,499,074	506,763,060
รายได้อื่น		2,543,146	2,801,327
รวมรายได้		545,042,220	509,564,387
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ		126,513,705	123,284,667
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	17, 18	7,606,645	7,611,616
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน	17, 18	8,677,054	8,569,159
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	17, 18	33,535,867	32,121,838
ค่าใช้จ่ายอื่น		11,530,175	14,576,203
ต้นทุนทางการเงิน		70,849,399	48,285,987
รวมค่าใช้จ่าย		258,712,845	234,449,470
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		286,329,375	275,114,917
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน	10	664,968	81,707
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	10, 11	20,387,795	40,806,974
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		21,052,763	40,888,681
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		307,382,138	316,003,598

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

		พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	หมายเหตุ	บาท	บาท
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	15	286,329,375	275,114,917
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	10, 11	21,052,763	40,888,681
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		307,382,138	316,003,598
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	16	(267,156,500)	(276,225,525)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		40,225,638	39,778,073
สินทรัพย์สุทธิต้นปี		4,575,057,170	4,535,279,097
สินทรัพย์สุทธิสิ้นปี		4,615,282,808	4,575,057,170

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

		พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	หมายเหตุ	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		307,382,138	316,003,598
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิในสินทรัพย์สุทธิ			
จากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิที่ได้มาจาก (ใช้ไปใน)			
กิจกรรมดำเนินงาน			
ดอกเบี้ยรับ		(276,460)	(133,041)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	10	(30,000,000)	(6,000,000)
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	10	34,000,000	10,000,000
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	11	-	(213,000,000)
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น		(27,801,237)	(3,389,438)
การลดลงในค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี		595,937	595,937
การเพิ่มขึ้นในเงินประกันการใช้ไฟฟ้า		-	(7,200,000)
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในสินทรัพย์อื่น		(261,485)	617,236
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		(9,360,407)	7,154,297
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		(1,223,215)	2,013,894
การเพิ่มขึ้นในเงินประกันการเช่าและบริการ		6,464,594	3,669,778
การลดลงในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		(1,374,881)	(7,298,853)
การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น		5,681,639	5,227,961
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน	10	(664,968)	(81,707)
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	10, 11	(20,387,795)	(40,806,974)
ต้นทุนทางการเงิน		70,849,399	48,285,987
เงินสดรับดอกเบี้ย		276,602	132,227
เงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		333,899,861	115,790,902
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืม	14	-	213,000,000
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืม	14	(21,875,000)	(9,375,000)
เงินสดจ่ายจากการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	16	(267,156,500)	(276,225,525)
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน		(67,456,834)	(46,908,394)
การลดลงของเงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน		-	20,000,000
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		(356,488,334)	(99,508,919)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (ลดลง) เพิ่มขึ้นสุทธิ		(22,588,473)	16,281,983
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดวันต้นปี		77,323,624	61,041,641
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	12	54,735,151	77,323,624

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

1 ข้อมูลทั่วไป

ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (“**กองทริสต์**”) เป็นกองทริสต์ตามพระราชบัญญัติทริสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“**พระราชบัญญัติ**”) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทริสต์ ลงวันที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2562 ระหว่างบริษัท เอส ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทริสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทริสต์ของกองทริสต์ฯ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพัฒนาศักยภาพหรือจำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทริสต์ฯ ได้ลงทุนหรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง ขายหรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทริสต์ฯ และผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามที่กฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

เมื่อวันที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2562 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทริสต์ของกองทริสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 23 มกราคม พ.ศ. 2562 เป็นต้นไป

บริษัท เอส ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“**ผู้จัดการกองทริสต์**”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทริสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทริสต์ของกองทริสต์ฯ และบริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทริสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (แนวปฏิบัติทางบัญชี) ส่วนเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทริสต์ฯ ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีของงบการเงิน

งบการเงินจัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงินยกเว้นเรื่องที่อธิบายในนโยบายการบัญชีในลำดับถัดไป

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทยกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทริสต์ฯ ตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการไปถือปฏิบัติ กองทริสต์ฯ เปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทริสต์ฯ หรือรายการที่มีความซับซ้อน และรายการเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุข้อ 5

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 ที่เกี่ยวข้องกับกองทริสต์ฯ

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 กองทริสต์ฯ ได้ปฏิบัติตามมาตรฐานรายงานทางการเงินฉบับที่มีการปรับปรุงซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 และเกี่ยวข้องกับกองทริสต์ฯ โดยการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทริสต์ฯ

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 ที่เกี่ยวข้องกับกองทริสต์ฯ

กองทริสต์ฯ ยังไม่ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงมาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทริสต์ฯ อยู่ระหว่างการพิจารณาผลกระทบจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงดังต่อไปนี้มาถือปฏิบัติ

ก) การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน ได้แก้ไขข้อกำหนดของการเปิดเผยจาก “การเปิดเผยนโยบายการบัญชีที่มีนัยสำคัญ” เป็น“การเปิดเผยข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ” ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมได้มีการให้แนวทางการพิจารณาว่านโยบายบัญชีเป็นนโยบายบัญชีที่มีสาระสำคัญ ดังนั้นกองทริสต์ฯ จึงไม่จำเป็นต้องเปิดเผยข้อมูลนโยบายการบัญชีที่ไม่มีสาระสำคัญ หากกลุ่มกิจการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวจะต้องไม่ดบับข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

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

4 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่สำคัญในการจัดท้งการเงินมีดังต่อไปนี้

4.1 สินทรัพย์ทางการเงิน

การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ยกเว้นเงินสด รายการเทียบเท่าเงินสด เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน และลูกหนี้การค้า ซึ่งวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

การด้อยค่า

กองทรัสต์ฯ ใช้วิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ในการรับรู้การด้อยค่าของลูกหนี้การค้า ประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุลูกหนี้ตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ฯ เริ่มรับรู้ลูกหนี้

กองทรัสต์ฯ พิจารณาและรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ณ วันที่รับรู้เริ่มแรกและในรอบระยะเวลาบัญชีถัดไป ในการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น กองทรัสต์ฯ ได้จัดกลุ่มลูกหนี้การค้าตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามกลุ่มระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยอัตราขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นพิจารณาจากลักษณะการจ่ายชำระในอดีต ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต รวมทั้งข้อมูลและปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการจ่ายชำระของลูกหนี้

ผลขาดทุนและการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุนโดยแสดงรวมอยู่ในรายการค่าใช้จ่ายอื่น

4.2 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่า - กรณีที่กองทรัสต์ฯ เป็นผู้เช่า

กองทรัสต์ฯ รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้เมื่อวันที่สัญญาเช่าระยะยาวเริ่มมีผล สินทรัพย์สิทธิการใช้จะรับรู้โดยวิธีราคาทุน ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าจ่ายที่ได้ชำระก่อนเริ่ม หรือ ณ วันที่ทำสัญญา โดยภายหลังสินทรัพย์สิทธิการใช้จะถูกจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เมื่ออสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นไปตามคำนิยามของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและวัดมูลค่าภายหลังตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 4.4

สัญญาเช่า - กรณีที่กองทรัสต์ฯ เป็นผู้ให้เช่า

กองทรัสต์ฯ จัดประเภทสัญญาเช่าแต่ละสัญญาเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

กองทรัสต์ฯ รับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้โดยใช้วิธีเส้นตรงหรือเกณฑ์ที่เป็นระบบอื่นใด กองทรัสต์ฯ ต้องใช้เกณฑ์ที่เป็นระบบอื่นใด หากเกณฑ์นั้นสะท้อนได้ดีกว่าถึงรูปแบบที่กองทรัสต์ฯ ได้รับประโยชน์ที่ลดลงจากสินทรัพย์อ้างอิง

4.3 เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนในกองทุนรวมแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยราคายุติธรรมโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ทำการสุดท้ายของวันที่ในงบแสดงฐานะการเงินและอ้างอิงจากบริษัทจัดการแต่ละแห่ง

กองทรัสต์ฯ บันทึกการรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ณ วันที่วัดมูลค่า

ในการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างผลตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายเมื่อเปรียบเทียบกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุนนั้นจะบันทึกรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ กรณีที่จำหน่ายเงินลงทุนที่ถือไว้ในตราสารหนี้หรือตราสารทุนชนิดเดียวกันออกไปบางส่วน ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนที่จำหน่ายจะกำหนดโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยราคาตามบัญชีจากจำนวนทั้งหมดที่ถือไว้

4.4 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยกองทรัสต์ฯ เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าในระยะยาวหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยบริษัทภายในกองทรัสต์ฯ จะถูกจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ได้แก่ ที่ดินและอาคารที่ถือครองไว้เพื่อหาประโยชน์รายได้จากค่าเช่าระยะยาว

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยวิธีราคาทุน ซึ่งบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งที่จ่ายไป

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะวัดมูลค่าภายหลังจากการรับรู้รายการด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะถูกรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน การกำหนดราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ในงบการเงินโดยใช้ราคาซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจัดให้มีการประเมินราคาหรือการสอบทานการประเมินมูลค่ายุติธรรมทุกปีนับจากวันที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างเป็นสาระสำคัญหรือวันที่มีการประเมินมูลค่ายุติธรรมครั้งล่าสุด ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกัน 2 ครั้ง

4.5 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา

4.6 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงถึงจำนวนเงินที่ลูกค้าจะต้องชำระสำหรับการให้บริการตามปกติธุรกิจ

กองทรัสต์ฯ รับรู้ลูกหนี้การค้าเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับชำระ ในกรณีที่มีส่วนประกอบด้านการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญจะรับรู้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของสิ่งตอบแทนและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเนื่องจากบริษัทตั้งใจที่จะรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญา ทั้งนี้ การพิจารณาการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 4.1

4.7 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามที่จ่ายจริง ได้แก่ ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ฯ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ฯ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกิดขึ้นก่อนวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ซึ่งกองทรัสต์ฯ เคยบันทึกรายจ่ายดังกล่าวไว้เป็นค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี และทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายภายในระยะเวลา 5 ปี โดยกองทรัสต์ฯ ทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายต่อไปตามระยะเวลาที่คงเหลือ

4.8 หนี้สินทางการเงิน

การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สำหรับหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย กองทรัสต์ฯ รับรู้ดอกเบี้ยจ่ายโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

การตัดรายการ

กองทรัสต์ฯ ตัดรายการหนี้สินทางการเงินเมื่อภาระผูกพันที่ระบุในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้มีการยกเลิกไป หรือสิ้นสุดลงแล้ว

4.9 เงินประกันการเช่าและบริการ

ลูกค้านักลงทุนเงินประกันแก่กองทรัสต์ฯ เป็นเงินสดตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่าและบริการ และระยะเวลาที่ได้ขยายออกไปเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาเช่าและบริการโดยกองทรัสต์ฯ จะคืนเงินประกันให้แก่ลูกค้าโดยปราศจากดอกเบี้ยหักลบด้วยยอดค้างชำระและค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นภายใน 60 วัน นับจากวันที่ลูกค้าส่งมอบการครอบครองสังหาริมทรัพย์ที่เช่ากลับคืนแก่กองทรัสต์ฯ ในสภาพสะอาดและเรียบร้อย

กองทรัสต์ฯ รับรู้เงินประกันการเช่าและบริการเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ผลต่างระหว่างเงินที่ได้รับและมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าและทยอยรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าตลอดอายุของสัญญาเช่า เงินประกันการเช่าและบริการมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

4.10 การรับรู้รายได้

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้หลักของกองทรัสต์ฯ ได้แก่ รายได้ค่าเช่าที่เกิดจากกิจกรรมปกติ รวมถึงรายได้ค่าบริการที่กองทรัสต์ฯ ได้รับจากการให้บริการที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์ฯ รับรู้รายได้จากสัญญาเช่าและบริการที่มีลักษณะการให้บริการแบบต่อเนื่องตามวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้เป็น “สินทรัพย์ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้น” ในงบแสดงฐานะการเงิน

กองทรัสต์ฯ รับรู้รายได้สุทธิจากภาษีมูลค่าเพิ่ม ซึ่งกองทรัสต์ฯ จะรับรู้รายได้เมื่อคาดว่าจะมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะได้รับชำระเมื่อให้บริการ

สำหรับสัญญาที่มีหลายองค์ประกอบที่กองทรัสต์ฯ จะต้องให้บริการหลายประเภท กองทรัสต์ฯ บันทึกรายได้โดยแยกเป็นแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติที่ออกจากกัน และต้องบันทึกส่วนของรายการของสัญญาดังกล่าวไปยังแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัดส่วนของราคาขายแบบเอกเทศ หรือประมาณการราคาขายแบบเอกเทศ กองทรัสต์ฯ จะรับรู้รายได้ของแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติแยกต่างหากหากจากกันเมื่อกลุ่มกิจการได้ปฏิบัติตามภาระนั้นแล้ว

รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยของช่วงเวลาจนถึงวันครบอายุ และพิจารณาจากจำนวนเงินต้นที่เป็นยอดคงเหลือในบัญชีสำหรับการบันทึกค้างรับของกองทรัสต์ฯ

รายได้อื่น

รายได้อื่นรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

4.11 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ นี้เป็นกองทรัสต์ฯ ที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการะภาษีเงินได้นิติบุคคลในงบการเงินนี้

4.12 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

ในกรณีที่มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ และกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ

5 การประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจ

กองทรัสต์ฯ มีการประมาณการทางบัญชี และการใช้ข้อดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ในอนาคต ประมาณการทางบัญชี และดุลยพินิจที่มีความเสี่ยงอย่างเป็นสาระสำคัญที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการปรับปรุงยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินในรอบระยะเวลาบัญชีถัดไป คือ

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่องวัดมูลค่าด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยใช้กระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์คิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯ ใช้ผู้ประเมินอิสระในการประเมินราคาของอสังหาริมทรัพย์

6 นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนดังนี้

- (8)
 ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90.00 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยผลประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ นั้นแบ่งเป็นผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และผลประโยชน์ตอบแทน (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ ไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มทุน
- กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึง กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระแล้ว (ถ้ามี)
- (2)
 ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ

ในการพิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน หากผลประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ฯ ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับผลประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะดำเนินการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ ภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี

7 การจัดการความเสี่ยงในส่วนของทุน

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ฯ ในการบริหารทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ นั้น เพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกองทรัสต์ฯ เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ และเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่นและเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงิน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุน กองทรัสต์ฯ อาจปรับนโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ การออกหน่วยทรัสต์ใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระที่อาจเกิดขึ้น

8 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์ฯ ต้องเผชิญกับความเสี่ยงทางการเงินที่สำคัญ ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ ความเสี่ยงด้านตลาด และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯ ไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเนื่องจากกองทรัสต์ฯ ไม่มีรายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

8.1 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยคือความเสี่ยงที่มูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไป เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาด

ตารางต่อไปนี้ได้สรุปความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยของกองทรัสต์ฯ ซึ่งประกอบด้วยสินทรัพย์และหนี้สินของกองทรัสต์ฯ ตามมูลค่ายุติธรรมและจำแนกตามประเภทอัตราดอกเบี้ย

	(หน่วย: บาท)			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566			
	มีอัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม อัตราตลาด	มีอัตรา ดอกเบี้ยคงที่	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม
<u>สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน</u>				
เงินฝากธนาคาร	54,652,011	-	-	54,652,011
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุทธิ	1,433,835,795	-	-	1,433,835,795

	(หน่วย: บาท)			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565			
	มีอัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม อัตราตลาด	มีอัตรา ดอกเบี้ยคงที่	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม
<u>สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน</u>				
เงินฝากธนาคาร	77,236,144	-	-	77,236,144
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุทธิ	1,455,269,297	-	-	1,455,269,297

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

รายการกำไรหรือขาดทุนจะมีความอ่อนไหวต่อการเพิ่มขึ้นหรือลดลงในต้นทุนทางการเงินจากค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุข้อ 14) ซึ่งเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย โดยผู้บริหารของกลุ่มกิจการประเมินว่าผลกระทบจากอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นและลดลงร้อยละ 1.00 จะมีผลกระทบต่อกำไรจากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้นและลดลง 14,426,875 บาท

8.2 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งอาจมีผลต่อกระแสเงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินของกองทรัสต์ฯ ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเกิดจากความเสี่ยงในการจัดการเรียกเก็บค่าเช่า

กองทรัสต์ฯ ไม่มีความเสี่ยงเกี่ยวกับการให้สินเชื่อที่สำคัญ เนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำและค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทรัสต์ฯ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เชื่อว่ากองทรัสต์ฯ ไม่มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่ออื่นนอกเหนือจากจำนวนผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (หากมี) ที่ได้รับรู้ในงบการเงินแล้ว ซึ่งประเมินจากประสบการณ์การชำระเงินในอดีต เงินมัดจำรับจากลูกค้า และปัจจัยอื่น ตลอดจนสภาวะทางเศรษฐกิจภายในประเทศ กองทรัสต์ฯ ไม่มีความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญกับสถาบันการเงินเนื่องจากกองทรัสต์ฯ ฝากเงินสดไว้กับสถาบันการเงินที่น่าเชื่อถือ

8.3 ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีเงินลงทุนในตราสารหนี้ ซึ่งผลตอบแทนของเงินลงทุนดังกล่าวขึ้นอยู่กับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การเมือง สถานการณ์ตลาดเงินและตลาดทุน ซึ่งสภาวะการณ์ดังกล่าวอาจมีผลกระทบทางด้านบวกหรือด้านลบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกตราสาร ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทของผู้ออกตราสารว่ามีความสัมพันธ์กับความผันผวนของตลาดมากน้อยเพียงใดอันอาจทำให้ราคาของตราสารเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

8.4 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กองทรัสต์ฯ มีการบริหารเงินสดให้เพียงพอผ่านการจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องด้วยความรอบคอบ โดยนำเงินไปลงทุนในหลักทรัพย์ที่มีตลาดรองรับ กองทรัสต์ฯ บริหารจัดการเงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ฯ และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินให้เพียงพอกับกิจกรรมของกองทรัสต์ฯ

วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน

ตารางต่อไปนี้จะแสดงให้เห็นถึงหนี้สินทางการเงินที่จัดประเภทตามระยะเวลาการครบกำหนดตามสัญญา ซึ่งแสดงด้วยจำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด ทั้งนี้ ยอดคงเหลือที่ครบกำหนดภายในระยะเวลา 12 เดือน จะเท่ากับมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการคิดลดไม่มีนัยสำคัญ

วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน	(หน่วย: บาท)				
	ณ ปัจจุบัน	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	29,480,791	-	-	29,480,791
เงินประกันการเช่าและบริการ	11,986,581	27,424,424	69,845,628	-	109,256,633
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	11,524,905	-	-	11,524,905
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	109,276,487	608,114,840	1,207,356,508	1,924,747,835
หนี้สินอื่น	-	5,578,706	17,156,687	-	22,735,393
รวมหนี้สินทางการเงิน	11,986,581	183,285,313	695,117,155	1,207,356,508	2,097,745,557

วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน	(หน่วย: บาท)				
	ณ ปัจจุบัน	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	38,841,198	-	-	38,841,198
เงินประกันการเช่าและบริการ	10,534,378	31,409,189	60,848,472	-	102,792,039
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	9,948,720	-	-	9,948,720
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	78,800,089	473,021,138	1,330,407,310	1,882,228,537
หนี้สินอื่น	-	5,451,766	11,601,988	-	17,053,754
รวมหนี้สินทางการเงิน	10,534,378	164,450,962	545,471,598	1,330,407,310	2,050,864,248

9 มูลค่ายุติธรรม

การประมาณการมูลค่ายุติธรรม

กองทรัสต์ฯ ใช้วิธีราคาตลาดในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินไทยที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่อง หรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์ฯ จะใช้วิธีราคาทุนหรือวิธีรายได้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวแทน

ในการนำเทคนิคการวัดมูลค่ายุติธรรมข้างต้นมาใช้ กองทรัสต์ฯ จะต้องพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 เรื่อง มูลค่ายุติธรรม กำหนดลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ข้อมูลระดับที่ 1 : มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินอ้างอิงจากราคาเสนอซื้อปัจจุบัน ที่อ้างอิงจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรืออ้างอิงราคาจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน
- ข้อมูลระดับที่ 2 : มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าซึ่งใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้อย่างมีนัยสำคัญและอ้างอิงจากประมาณการของกิจการมาใช้น้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้
- ข้อมูลระดับที่ 3 : มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าซึ่งไม่ได้มาจากข้อมูลที่สังเกตได้ในตลาด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 กองทรัสต์มีเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมถูกจัดประเภทอยู่ในข้อมูลระดับ 1 จำนวน 186,998,271 บาท (พ.ศ. 2565 จำนวน 187,945,508 บาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 กองทรัสต์มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมถูกจัดประเภทอยู่ในข้อมูลระดับ 3 จำนวน 5,930,000,000 บาท (พ.ศ. 2565 จำนวน 5,912,000,000 บาท)

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินต่อไปนี้ มีมูลค่าใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี

สินทรัพย์ทางการเงิน ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้า เงินประกันและเงินฝากที่มีภาระผูกพัน

หนี้สินทางการเงิน ได้แก่ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินประกันการเช่าและบริการ ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

การโอนระหว่างระดับของชั้นมูลค่ายุติธรรม

กองทรัสต์ฯ ไม่มีรายการโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมในระหว่างปี

เทคนิคการประเมินมูลค่าสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สำหรับการรายงานในงบการเงิน รวมถึงมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 โดยผู้ประเมินราคาอิสระได้รายงานโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้มีการสอบทานและพิจารณาความเหมาะสมของสมมติฐานต่างๆ ที่ใช้ในการประเมินและอธิบายสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมให้กับทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เพื่อสอบทานข้อมูลดังกล่าว ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐาน ซึ่งคาดว่าจะทำให้มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์เปลี่ยนแปลงไปอย่างเป็นสาระสำคัญ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะทำการพิจารณาเพื่อปรับมูลค่ายุติธรรมดังกล่าว

ข้อมูลหลักที่ผู้ประเมินราคาใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 ได้แก่ อัตราคิดลดกระแสเงินสดพิจารณาจากสถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่ง รวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคาอยู่ที่อัตราร้อยละ 10.00 ต่อปี โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากประเภทธุรกิจ การบริการ การตลาดและจากภาวะเศรษฐกิจ ทั้งนี้ ข้อมูลเชิงปริมาณเกี่ยวกับข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ในตลาดไม่ได้เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในการประเมินมูลค่ายุติธรรม

10 เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในหลักทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	(หน่วย: บาท)	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
ยอดต้นปี	187,945,508	191,056,827
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	30,000,000	6,000,000
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(34,000,000)	(10,000,000)
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน	664,968	81,707
รายการการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	2,387,795	806,974
ยอดสิ้นปี	186,998,271	187,945,508

11 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	(หน่วย: บาท)	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
ยอดต้นปี	5,912,000,000	5,659,000,000
ลงทุนเพิ่ม	-	213,000,000
รายการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	18,000,000	40,000,000
ยอดสิ้นปี	5,930,000,000	5,912,000,000

ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯ ได้นำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมูลค่า 5,930.00 ล้านบาท (พ.ศ. 2565 จำนวน 5,912.00 ล้านบาท) ไปค้ำประกันสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินดังที่ใดกล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 14

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯ ใช้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ผลจากการประเมินราคาทำให้เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 จำนวน 5,930.00 ล้านบาท (พ.ศ. 2565 จำนวน 5,912.00 ล้านบาท) และมีรายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวเป็นจำนวน 18.00 ล้านบาท (พ.ศ. 2565 กำไรสุทธิจำนวน 40.00 ล้านบาท) ซึ่งกองทรัสต์ฯ ได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

รายละเอียดการประเมินของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มีการถูกประเมินในระหว่างปีแสดงในตารางดังนี้

ชื่อสินทรัพย์	วันที่ประเมินครั้งก่อน	ราคาประเมินครั้งก่อน (บาท)	วันที่ประเมินล่าสุด	ราคาประเมินล่าสุด (บาท)	รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่า (บาท)
โครงการอาคารชั้นทาวเวอร์ส	31 ธันวาคม พ.ศ.2565	5,688,000,000	31 ธันวาคม พ.ศ.2566	5,713,000,000	25,000,000
โครงการอาคารชั้นทาวเวอร์ส - ค้าปลีก	31 ธันวาคม พ.ศ.2565	224,000,000	31 ธันวาคม พ.ศ.2566	217,000,000	(7,000,000)

โครงการอาคารชั้นทาวเวอร์ส ประกอบด้วย สิทธิการเช่าอาคารสำนักงานและอาคารจอดรถ โดยมีขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 118,828 ตารางเมตร รวมถึงทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง

โครงการอาคารชั้นทาวเวอร์ส - ค้าปลีก ประกอบด้วย สิทธิการเช่าพื้นที่ส่วนค้าปลีก โดยมีขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 2,760 ตารางเมตร

การเพิ่มขึ้นในเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และกำไรในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จหากมีการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติฐานที่สำคัญ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม	
	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
อัตราคิดลดลงร้อยละ 0.5	292	272
อัตราคิดลดเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5	(272)	(253)

รายการที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ได้แก่ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ และต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรงซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับงวด

	(หน่วย: บาท)	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	295,878,108	311,765,387
ถึงกำหนดชำระมากกว่า 1 ปี	220,816,681	281,696,801
	516,694,789	593,462,188

12 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	พ.ศ. 2566		พ.ศ. 2565	
	เงินสด	อัตราดอกเบี้ยต่อปี	เงินสด	อัตราดอกเบี้ยต่อปี
	บาท	ร้อยละ	บาท	ร้อยละ
เงินสดในมือ	83,140		87,480	
เงินฝากธนาคาร				
เงินฝากประเภทออมทรัพย์				
ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	5,300,365	0.600	1,755,138	0.350
ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	38,142,224	0.550	44,623,254	0.325
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	11,200,833	0.550	30,853,152	0.250
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	4,589	0.500	600	0.250
เงินฝากประเภทกระแสรายวัน				
ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	4,000		4,000	
รวม	54,735,151		77,323,624	

13 ลูกหนี้การค้า สุทธิ

13.1 ลูกหนี้การค้า สุทธิ

	(หน่วย: บาท)	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
ลูกหนี้การค้า	20,532,461	10,054,582
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-
ลูกหนี้การค้า สุทธิ	20,532,461	10,054,582

13.2 การด้อยค่าของลูกหนี้การค้า

	(หน่วย: บาท)					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565	ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	ไม่เกิน 3 เดือน	3 - 6 เดือน	6 - 12 เดือน	เกินกว่า 12 เดือน	รวม
มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น						
- ลูกหนี้การค้า	7,739,402	2,315,180	-	-	-	10,054,582
ค่าเผื่อผลขาดทุน	-	-	-	-	-	-
	7,739,402	2,315,180	-	-	-	10,054,582

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566						
มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น						
- ลูกหนี้การค้า	16,760,316	3,766,145	6,000	-	-	20,532,461
ค่าเผื่อผลขาดทุน	-	-	-	-	-	-
	16,760,316	3,766,145	6,000	-	-	20,532,461

ในระหว่างปี พ.ศ. 2566 กองทรัสต์ฯ ไม่มีการกลับรายการหรือรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (พ.ศ. 2565 กลับรายการจำนวน 2.91 ล้านบาท)

14 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุทธิ

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้		
	(หน่วย: บาท)	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
ณ วันที่ 1 มกราคม	1,455,269,297	1,251,282,317
กู้เพิ่ม	-	213,000,000
ชำระคืนเงินต้น	(21,875,000)	(9,375,000)
บวก ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมตัดจ่าย	441,498	361,980
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	1,433,835,795	1,455,269,297

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 กองทรัสต์ฯ มีเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งในประเทศจำนวน 1,218,750,000 บาท (พ.ศ. 2565 จำนวน 1,240,625,000 บาท) โดยมีอัตราดอกเบี้ยในอัตรา MLR ลบด้วยอัตราร้อยละที่ระบุตามสัญญากู้ยืมเงิน และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นทุก 3 เดือน และจำนวน 213,000,000 บาท (พ.ศ. 2565 จำนวน 213,000,000 บาท) โดยมีอัตราดอกเบี้ยในอัตรา MLR ลบด้วยอัตราร้อยละที่ระบุตามสัญญากู้ยืมเงินและมีกำหนดชำระคืนเงินต้นทุก 3 เดือน เริ่มชำระตั้งแต่เดือนกันยายน พ.ศ. 2568 ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯ ได้นำหลักทรัพย์มาค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินโดยการจดจำนองสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารสำนักงาน อาคารจอดรถ งานระบบ พื้นที่ส่วนค้าปลีกและพื้นที่ชั้น 9 ที่แสดงเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุข้อ 11)

นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ อยู่ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ยืมซึ่งกำหนดให้ต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงิน และเงื่อนไขอื่นๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมที่ได้กำหนดไว้สำหรับวงเงินกู้ยืม เช่น ดำรงสัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยไม่เกิน 5 เท่าของกำไรจากการดำเนินงานก่อนหักดอกเบี้ยภาษีค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย เป็นต้น

อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน มีดังนี้

	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	ร้อยละ 3.9015 ถึง ร้อยละ 5.2813	ร้อยละ 3.4050 ถึง ร้อยละ 3.9824

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมมีมูลค่าใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี

ระยะเวลาครบกำหนดสำหรับเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: บาท)	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	34,375,000	21,875,000
ครบกำหนดเกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	343,105,000	261,147,500
ครบกำหนดเกินกว่า 5 ปี	1,054,270,000	1,170,602,500
รวมเงินกู้ยืม	1,431,750,000	1,453,625,000

วงเงินกู้ยืม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 กองทรัสต์ฯ มีวงเงินกู้ยืมที่ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวน 60.00 ล้านบาท (พ.ศ. 2565 จำนวน 60.00 ล้านบาท)

15 ส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้วมีจำนวน 446,750,000 หน่วย (พ.ศ. 2565 จำนวน 446,750,000 หน่วย) มูลค่าตราไว้หน่วยละ 9.3820 บาท (พ.ศ. 2565 จำนวน 9.3820 บาท)

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสม มีดังนี้

	(หน่วย: บาท)	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
ยอดต้นปี	383,648,670	343,870,597
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	286,329,375	275,114,917
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน (หมายเหตุข้อ 10)	664,968	81,707
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน (หมายเหตุข้อ 10, 11)	20,387,795	40,806,974
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน (หมายเหตุข้อ 16)	(267,156,500)	(276,225,525)
ยอดสิ้นปี	423,874,308	383,648,670

16 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

รายละเอียดการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในระหว่างปี มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: บาท)

วันที่ประกาศ จ่ายเงินปันผล	ผลการดำเนินงาน สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราต่อ หน่วยทรัสต์	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
21 มีนาคม พ.ศ. 2565	1 ตุลาคม พ.ศ. 2564 ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	0.1600	-	71,480,000
6 มิถุนายน พ.ศ. 2565	1 มกราคม พ.ศ. 2565 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2565	0.1490	-	66,565,750
5 กันยายน พ.ศ. 2565	1 เมษายน พ.ศ. 2565 ถึง 30 มิถุนายน พ.ศ. 2565	0.1493	-	66,699,775
6 ธันวาคม พ.ศ. 2565	1 กรกฎาคม พ.ศ. 2565 ถึง 30 กันยายน พ.ศ. 2565	0.1600	-	71,480,000
17 มีนาคม พ.ศ. 2566	1 ตุลาคม พ.ศ. 2565 ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565	0.1600	71,480,000	-
2 มิถุนายน พ.ศ. 2566	1 มกราคม พ.ศ. 2566 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2566	0.1400	62,545,000	-
4 กันยายน พ.ศ. 2566	1 เมษายน พ.ศ. 2566 ถึง 30 มิถุนายน พ.ศ. 2566	0.1480	66,119,000	-
4 ธันวาคม พ.ศ. 2566	1 กรกฎาคม พ.ศ.2566 ถึง 30 กันยายน พ.ศ.2566	0.1500	67,012,500	-
			267,156,500	276,225,525

17 ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ คิดคำนวณดังต่อไปนี้

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์ฯ เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.17 ต่อปี (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ที่คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และรับรองโดยทรัสต์ แต่ไม่น้อยกว่า 8.00 ล้านบาทต่อปี

ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.15 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของมูลค่าสินทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ที่คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และรับรองโดยทรัสต์แต่ไม่น้อยกว่า 6.00 ล้านบาทต่อปี

ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ เป็นรายเดือนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสรุปได้ดังนี้

- ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับในอัตราร้อยละ 4.00 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของรายได้ทั้งหมดซึ่งไม่รวมดอกเบี้ยรับจากสถาบันการเงิน
- ค่าธรรมเนียมพิเศษโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับในอัตราร้อยละ 3.00 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหมายถึงกำไรสุทธิจากการดำเนินงานจากอสังหาริมทรัพย์หักด้วยต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯลงทุน (ไม่รวมค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) ที่ผ่านการรับรองมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และทรัสต์

18 รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่สามารถสรุปได้ ดังนี้

- บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
- บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ
- บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ บริษัทใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ

รายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้

ก) รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้และค่าใช้จ่ายสำหรับปีวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	(หน่วย: บาท)		
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565	นโยบาย การกำหนดราคา
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ			
บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)	43,081,871	23,501,994	ราคาตามสัญญา
บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด	14,072,175	16,999,425	ราคาตามสัญญา
บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	702,903	600,082	ราคาตามสัญญา
บริษัท เอส เรสซิเดนเชียล ดีเวลลอปเม้น จำกัด	11,323,286	10,955,405	ราคาตามสัญญา
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	9,594,066	7,469,354	ราคาตามสัญญา
รายได้ดอกเบี้ย			
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	115,609	35,888	ราคาตลาด
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ			
บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด	5,241,638	5,155,161	ราคาตามสัญญา
ค่าธรรมเนียมการจัดการ			
บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	7,606,645	7,611,616	ราคาตามสัญญา
ค่าธรรมเนียมทรีสตี			
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	8,677,054	8,569,159	ราคาตามสัญญา
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์			
บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด	33,535,867	32,121,838	ราคาตามสัญญา
ค่าธรรมเนียมธุรกรรมของการลงทุน อสังหาริมทรัพย์			
บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)	2,540,464	3,646,031	ราคาตามสัญญา

ข) ยอดคงเหลือ

	(หน่วย: บาท)	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
เงินฝากธนาคาร		
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	11,200,833	30,853,152
ลูกหนี้การค้า		
บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)	2,735,497	219,384
บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด	165,347	276,426
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	847,017	913,993
เจ้าหนี้การค้า		
บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด	5,752,349	5,536,506
บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	1,501,845	1,495,542
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	1,527,678	1,525,284

19 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนโดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนสุทธิ 4.00 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 0.09 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (พ.ศ. 2565 จำนวน 209.00 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 4.56 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี)

20 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกกำหนดให้รายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน หมายถึง บุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน

กองทรัสต์ฯ ดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจคือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งดำเนินงานเพียงแห่งเดียวเท่านั้น รายได้และค่าใช้จ่ายจากส่วนงานนี้ เป็นตัวเลขเดียวกันกับที่แสดงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ดังนั้น กองทรัสต์ฯ จึงไม่มีความจำเป็นในการแสดงข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

21 ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม กองทรัสต์ฯ มีสัญญาระยะยาวสำหรับค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าบริการอื่นๆ ยอดรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญา มีดังนี้

	(หน่วย: บาท)	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
ไม่เกิน 1 ปี	31,645,848	24,123,919
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	56,000,000	56,000,000
มากกว่า 5 ปี	280,000,000	294,000,000
รวม	367,645,848	374,123,919

22 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในรายงาน

เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีมติให้จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2566 และกำไรสะสม ในอัตราหน่วยละ 0.1400 บาทต่อหน่วยทรัสต์คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 62.55 ล้านบาท โดยมีกำหนดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวในวันที่ 18 มีนาคม 2567

23 การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินได้รับการอนุมัติจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

บริษัท เอส รีท แอเบอเนนธ์ จำกัด

123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส บี ชั้น 37

ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล

เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

โทรศัพท์ : +66 2617 6465

Email : info@sprimegrowth.com

www.sprimegrowth.com