



S PRIME GROWTH LEASEHOLD REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

รายงานประจำปี 2567





สารบัญ

สารจากประธานกรรมการ	05
ข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	06
การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์	21
ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์	22
นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจและ การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์	23
ภาพรวมภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม	36
ปัจจัยความเสี่ยง	42
ข้อพิพาททางกฎหมาย	45
เหตุการณ์สำคัญและข้อมูลสำคัญอื่น	45
การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์	46
ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์	47
โครงสร้างการจัดการ	52
การกำกับดูแลกองทรัสต์	76
ความรับผิดชอบต่อสังคม	88
การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	94
การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	96
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	101
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	101
ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และ ข้อมูลวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ (MD&A)	105
รายงานความเห็นของทรัสต์	112
งบการเงิน	114



สารจากประธานกรรมการ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ภาพรวมสถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2567 ยังคงชะลอตัว เศรษฐกิจในภาพรวมฟื้นตัวแต่เป็นไปอย่างช้า ๆ จากปัญหาเศรษฐกิจและการเงินที่มีต่อเนื่องมาจากปีก่อน อย่างไรก็ตาม ภาครัฐได้ออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์และมีการปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจและสร้างความเชื่อมั่นในการใช้จ่ายของผู้บริโภค สำหรับภาพรวมธุรกิจอาคารสำนักงานให้เข้าในปีที่ผ่านมา เป็นปีที่มีการแข่งขันที่รุนแรงจากอุปทานพื้นที่สำนักงานที่เพิ่มขึ้น แต่ความต้องการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานกลับลดลง ปัจจัยดังกล่าวส่งผลให้อาคารสำนักงานที่มีอยู่เดิมต้องทำการปรับปรุงอาคารและเพิ่มเติมการใช้ระบบเทคโนโลยีที่ทันสมัยเพื่อดึงดูดผู้เช่า

ในปี 2567 โครงการชั้นทาวเวอร์ส (“SUNTOWERS”) ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (“กองทรัสต์” หรือ “SPRIME”) เข้าลงทุน ได้ดำเนินการปรับปรุงอาคารเพื่อเพิ่มศักยภาพและดึงดูดผู้เช่า เพื่อรองรับกับการแข่งขันที่รุนแรงและรูปแบบความต้องการใช้พื้นที่ที่เปลี่ยนแปลงไป แต่อย่างไรก็ตาม จากจุดเด่นสำคัญของ SUNTOWERS คือ การให้บริการที่เป็นมาตรฐานสากล ทำเลที่ตั้งที่สะดวกใกล้กับจุดเชื่อมต่อของรถไฟฟ้าและรถไฟฟ้าใต้ดิน ใกล้จุดขึ้นลงทางด่วน และเป็นอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันในบริเวณห้าแยกลาดพร้าว จึงสามารถพูดได้ว่า SUNTOWERS เป็นอาคารสำนักงานที่เหมาะสมกับการใช้เป็นพื้นที่สำนักงาน ภายใต้อัตรา

ค่าเช่าที่สมเหตุสมผล (Reasonable-priced) สำหรับผลการดำเนินงานในปีที่ผ่านมาของ SUNTOWERS มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 76 ส่งผลให้ SPRIME มีรายได้รวมทั้งสิ้น 500.83 ล้านบาท มีกำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 251.12 ล้านบาท อัตรากำไรสุทธิจากการดำเนินงานอยู่ที่ร้อยละ 50.14 และอัตราการจ่ายผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์รวม 0.5000 บาท/หน่วย

สำหรับในปี 2568 บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ยังคงมุ่งมั่นที่จะดูแลผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างครบถ้วนและเป็นธรรม ตามเจตนารมณ์ที่ต้องการให้บริษัทฯ เป็นที่ไว้วางใจได้ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ “Craft to Trust” และบริษัทฯ จะบริหาร SPRIME ให้เป็นไปตามนโยบายและแผนงานอย่างมีประสิทธิภาพพร้อมจะทำงานร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการมุ่งเน้นการสรรหาผู้เช่ารายใหม่และมุ่งเน้นการรักษาความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่าปัจจุบันเพื่อรักษาระดับอัตราการเช่าให้อยู่ในระดับที่ดี

สุดท้ายนี้ ในนามของบริษัทฯ ขอขอบพระคุณท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกท่านที่ให้ความวางใจและลงทุนใน SPRIME ทั้งนี้บริษัทฯ จะใช้หลักธรรมาภิบาลที่ดีและการกำกับดูแลกิจการที่ดี ในการบริหารจัดการ SPRIME พร้อมกับการบริหารและจัดการทรัพย์สินที่ SPRIME เข้าลงทุน ให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยจะคำนึงถึงการลงทุนที่ยั่งยืนของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ



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
SREIT
MANAGEMENT COMPANY LIMITED

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด
MAX FUTURE CO., LTD.

ทรัสต์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
บลจ. ไทยพาณิชย์
SCB

ผู้สอบบัญชี
บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

อายุกองทรัสต์
ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์

ประเภทกองทรัสต์
ประเภทไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์



ทรัพย์หลักที่ลงทุน
โครงการชั้นทาวเวอร์ส
SUNTOWERS

รูปแบบการเข้าลงทุน
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร

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

ทุนที่ชำระแล้ว
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
SPRIME มีทุนชำระแล้ว เท่ากับ
4,191,408,500 บาท

Market Cap
1,849,545,000 บาท

ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี
4.14 บาทต่อหน่วยทรัสต์

จำนวนหน่วย
446,750,000 หน่วย

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)
4,596,868,041.13 บาท

NAV ต่อหน่วย
10.2895 บาท

ทุนจดทะเบียน
4,191,408,500 บาท

Par ต่อหน่วย
9.382 บาท

วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์
18 มกราคม 2562

Price/NAV
0.4024 เท่า

อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก (ปี)
24.05 ปี

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

สินทรัพย์รวม	6,165,321,989 บาท
หนี้สินรวม	1,568,453,947 บาท
ส่วนทุน	4,191,408,500 บาท
กำไรสะสม	405,459,542 บาท
สัดส่วนการกู้ยืม	ร้อยละ 30.44 ของ NAV

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
(ค่าเตือน กรณีกองทรัสต์ที่ทรัพย์สินหลักมีอายุจำกัด : (หากไม่มีการเพิ่มทุน)
มูลค่าทรัพย์สินหลักจะทยอยลดลงจนเท่ากับศูนย์เมื่อสิ้นสุดสัญญา ณ วันที่ 17 มกราคม 2592)

ทรัพย์สินที่เข้าลงทุน



อสังหาริมทรัพย์	โครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน	โครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก
ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่าพื้นที่ค้าปลีก ประมาณ 943 ตารางเมตร และสิทธิการเช่าพื้นที่ส่วนกลาง ส่วนที่เหลือ และพื้นที่ห้องเก็บของ ^{/2}	
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย (1 มกราคม – 31 ธันวาคม 2567)	ร้อยละ 76.11	ร้อยละ 89.81
ตำแหน่งที่ตั้ง	เลขที่ 123 อาคารชันทาวเวอร์ส ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร	
ชนิดทรัพย์สิน	อาคารสำนักงาน	พื้นที่ค้าปลีก
มูลค่าทรัพย์สินราคาประเมิน ^{/1}	5,672.00 ล้านบาท	215.00 ล้านบาท
มูลค่าที่ SPRIME เข้าลงทุน	5,681.55 ล้านบาท	213.00 ล้านบาท

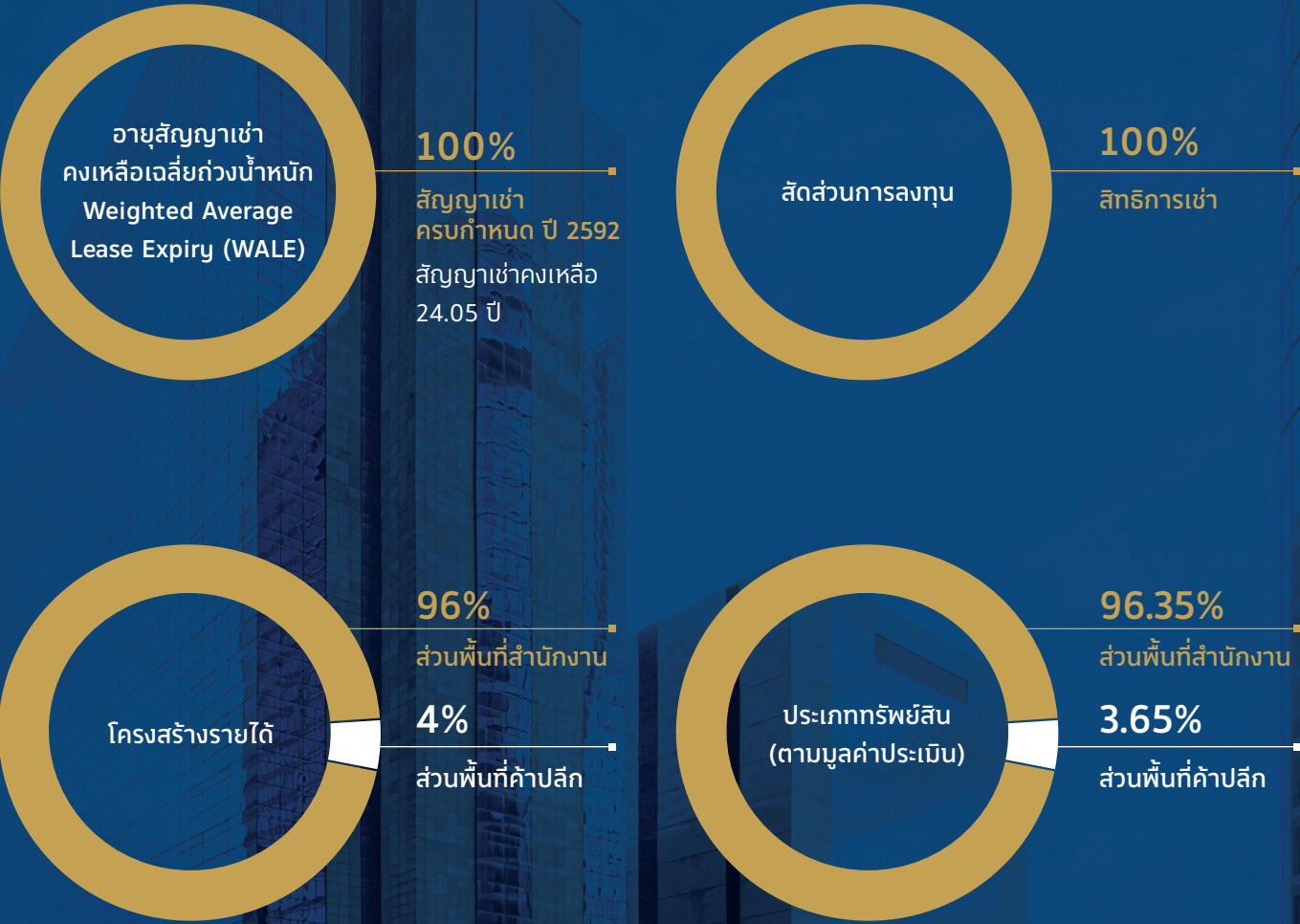
^{/1} ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

^{/2} ไม่รวมพื้นที่โปรโมชันประมาณ 1,817 ตารางเมตร

การประเมินราคาทรัพย์สินที่ลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก	ผู้ประเมิน
สิทธิการเช่าของโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน	5,672.00 ล้านบาท	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (“SIMS”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) อนุมัติ
สิทธิการเช่าของโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก	215.00 ล้านบาท	

ผู้ถือหุ้นรายหลักสามารถอ่านรายละเอียด
รายงานประเมินฉบับเต็มได้ที่



ระยะเวลาการเช่า

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

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการจัดหา รายได้จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

นโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่ SPRIME เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) เป็นผู้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของ SPRIME ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์และมอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ แม็กซ์ พิวเจอร์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืม

SPRIME ได้เข้าทำสัญญากู้ยืมเงินกับสถาบันการเงิน เพื่อนำมาลงทุนในทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก ทั้งนี้ ผู้ให้กู้ได้เสนองวงเงินกู้ยืมระยะยาวไม่เกินร้อยละ 35.00 ของมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สิน โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้กู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

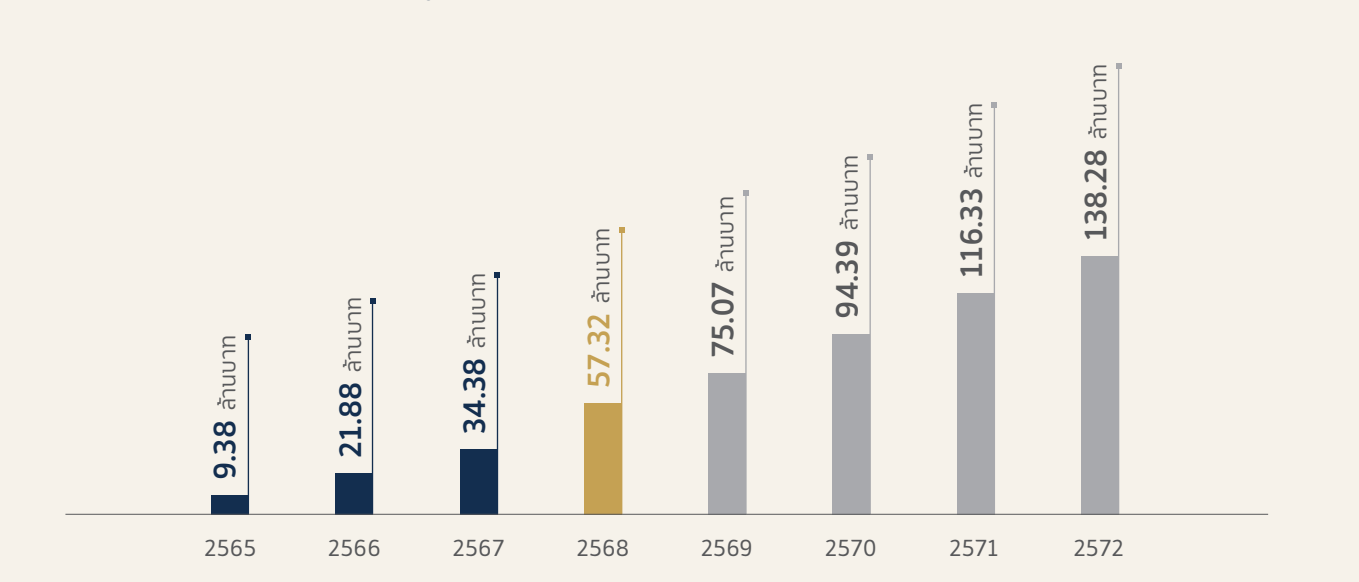
- โครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน

ผู้ให้กู้	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“ธนาคารกรุงไทย”)
ผู้กู้	ทรัสต์ีกระทำการในนามของกองทรัสต์
วัตถุประสงค์	เพื่อลงทุนในสิทธิการเช่าโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน ระยะเวลา 30 ปี
วงเงินกู้	วงเงินสินเชื่อรวม 1,310 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยแบ่งออกเป็น <ul style="list-style-type: none">- สินเชื่อเงินกู้แบบมีระยะเวลา 1,250 ล้านบาท- สินเชื่อออกตัวสัญญาใช้เงิน 60 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR - ร้อยละ 0.50 ตลอดอายุสัญญากู้ยืมเงิน
อายุสัญญาเงินกู้	13 ปี โดยมีระยะเวลาปลอดเงินต้นใน 3 ปีแรก
การชำระคืนเงินต้น	ชำระรายไตรมาสภายหลังระยะเวลาปลอดเงินต้น โดยจะเริ่มทยอยผ่อนชำระคืนตั้งแต่ปี 2565 ตามสัดส่วน ดังนี้ <ul style="list-style-type: none">ปีที่ 1-3 : ร้อยละ 0.000 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ปีที่ 4 : ร้อยละ 0.250 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ปีที่ 5 : ร้อยละ 0.500 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ปีที่ 6 : ร้อยละ 0.750 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ปีที่ 7 : ร้อยละ 1.250 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ปีที่ 8 : ร้อยละ 1.500 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ปีที่ 9 : ร้อยละ 1.875 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ปีที่ 10 : ร้อยละ 2.250 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ปีที่ 11 : ร้อยละ 2.625 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ปีที่ 12 : ร้อยละ 3.000 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ปีที่ 13 : ร้อยละ 3.500 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ และ Balloon Payment ในงวดสุดท้ายร้อยละ 33.50 ของจำนวนเงินกู้ โดย SPRIME จะสำรองเงินคืนเงินต้นจากกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ในปีที่ 3 เป็นต้นไป
การชำระดอกเบี้ย	รายไตรมาส
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	<ul style="list-style-type: none">- ให้บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“สิงห์ เอสเตท”) หรือบริษัทย่อยของ สิงห์ เอสเตท ดำรงสัดส่วนถือครองหน่วยทรัสต์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15.00 ของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายครั้งแรกเป็นระยะเวลา 5 ปี- SPRIME จะต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน ดังต่อไปนี้<ul style="list-style-type: none">- IBD to EBITDA ไม่เกิน 5 เท่า- IBD to Asset ไม่เกินร้อยละ 35.00 ในกรณีที่ SPRIME ชำระเงินกู้ก่อนกำหนด SPRIME จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการชำระคืนก่อนกำหนดในอัตรา ร้อยละ 1.00 ของยอดเงินกู้ที่ชำระก่อนกำหนด
หลักประกันเงินกู้	ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนด ให้ผู้กู้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน
หลักประกันเงินกู้	<ul style="list-style-type: none">- สิทธิการเช่าโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน- นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ 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 โดยจะเริ่มทยอยผ่อนชำระคืนตั้งแต่ปี 2568 ตามสัดส่วน ดังนี้ <ul style="list-style-type: none">ปีที่ 1-3 : ร้อยละ 0.000 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ปีที่ 4 : ร้อยละ 0.250 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ปีที่ 5 : ร้อยละ 0.500 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ปีที่ 6 : ร้อยละ 0.750 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ปีที่ 7 : ร้อยละ 1.250 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ปีที่ 8 : ร้อยละ 1.500 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ปีที่ 9 : ร้อยละ 1.875 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ปีที่ 10 : ร้อยละ 2.250 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ปีที่ 11 : ร้อยละ 2.625 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ปีที่ 12 : ร้อยละ 3.000 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ปีที่ 13 : ร้อยละ 3.500 ต่อปี ของจำนวนเงินกู้ มี Balloon Payment ในงวดสุดท้ายร้อยละ 33.50 ของจำนวนเงินกู้ โดย SPRIME จะสำรองเงินคืนเงินต้นจากกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ในปีที่ 3 เป็นต้นไป
การชำระดอกเบี้ย	รายไตรมาส
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	<ul style="list-style-type: none">- SPRIME จะต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน ดังต่อไปนี้<ul style="list-style-type: none">- IBD to EBITDA ไม่เกิน 5 เท่า- IBD to Asset ไม่เกินร้อยละ 35.00 ในกรณีที่ SPRIME ชำระเงินกู้ก่อนกำหนด SPRIME จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการชำระคืนก่อนกำหนดในอัตรา ร้อยละ 1.00 ของยอดเงินกู้ที่ชำระก่อนกำหนด
หลักประกันเงินกู้	ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนด ให้ผู้กู้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน
หลักประกันเงินกู้	สิทธิการเช่าโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืมใน 5 ปีข้างหน้า (Debt Expiry Profile)



ข้อมูลสำคัญการประกันรายได้ของอสังหาริมทรัพย์

- ไม่มี -

สรุปเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญที่กระทบต่อการดำเนินงานของ SPRIME ปี 2567

- ไม่มี -

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

1. สิงห์ เอสเตท	91,183,800 หน่วย	20.410%
2. สำนักงานประกันสังคม	45,122,400 หน่วย	10.100%
3. บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	29,286,000 หน่วย	6.555%
4. บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	22,764,400 หน่วย	5.096%
5. บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	17,270,600 หน่วย	3.866%

ผู้ถือหลักทรัพย์สินขาดต่างด้าวตามเกณฑ์ไม่เกิน
(Foreign Limit)
49%

ผู้ถือหลักทรัพย์สินขาดต่างด้าวตามจริง
(Current Foreign Holding)
1.30%

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินไม่น้อยกว่าร้อยละ 90.00 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี โดยหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อ (1) การซ่อมแซม บำรุงรักษา โดยในปี 2568 คาดการณ์ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมไม่เกิน 32 ล้านบาท (2) การชำระหนี้เงินกู้ยืม และพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของ SPRIME สำหรับปี 2568 คาดการณ์จ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมประมาณ 57.32 ล้านบาท ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี

ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของ SPRIME ย้อนหลัง

(บาทต่อหน่วย)	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567	รวม
เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน	0.3159	0.3200	0.5820	0.6183	0.5780	0.5000	2.9142
เงินลงทุน ^{/1}	0.3500	0.2680	-	-	-	-	0.6180
รวม	0.6659	0.5880	0.5820	0.6183	0.5780	0.5000	3.5322

หมายเหตุ : ^{/1} การลดเงินทุนเกิดจากการที่ SPRIME มีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน ตามรอบระยะเวลาการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งรายการขาดทุนสุทธิดังกล่าวเป็นรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด

ประวัติการจ่ายเงินลงทุนประจำปี 2567

- ไม่มี -

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานประจำปี 2567

รอบผลประกอบการ	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วยทริสต์)	อัตราผลตอบแทน (เทียบราคาพาร์) ^{/1} (ร้อยละ)
1 มกราคม - 31 มีนาคม	0.125	5.400
1 เมษายน - 30 มิถุนายน	0.125	5.400
1 กรกฎาคม - 30 กันยายน	0.125	5.300
1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม	0.125	5.300

หมายเหตุ : ^{/1} พาร์เท่ากับ 9.382 บาทต่อหน่วย

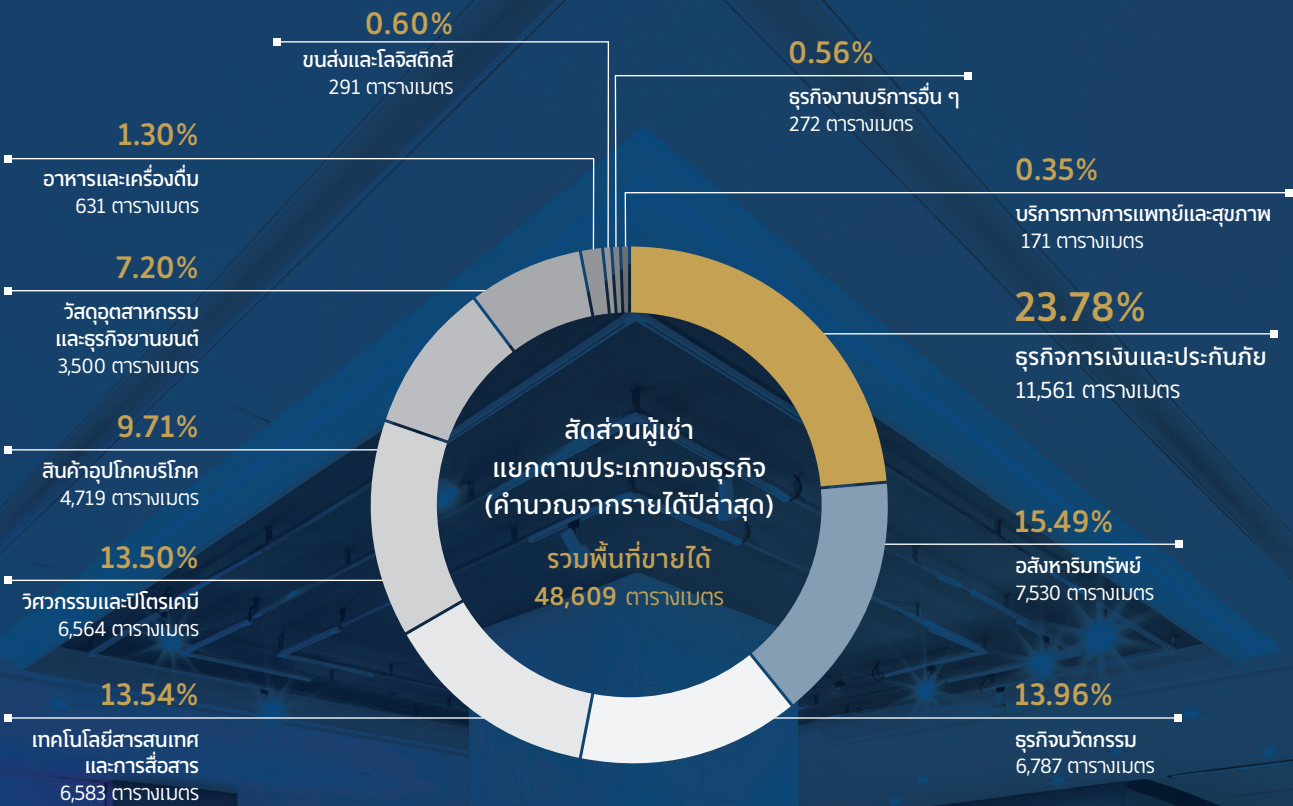
รวมการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการจ่ายเงินลงทุนประจำปี 2567

รายการ	ปี 2567
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.500
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนและการคืนส่วนทุนต่อหน่วย (1) + (2) (บาท)	0.500

ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของ SPRIME

สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ IRR ณ ราคาที่เข้าลงทุน	10 บาทต่อหน่วย
กระแสเงินสดคำนวณจากรายงานประเมินเมื่อวันที่	31 ธันวาคม 2567
ค่าใช้จ่ายระดับกองทรัสต์ตามสัญญา (ร้อยละต่อรายได้รวม)	26.20
สัดส่วนการกู้ยืมปัจจุบันต่อ NAV (ร้อยละ)	30.44
สมมติฐานอัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	5.00 - 7.00
คาดการณ์ IRR (ร้อยละ)	10.00

รายละเอียดผู้เช่า



• สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก (แบ่งตามขนาดพื้นที่)



ที่มา : แม็กซี ฟิวเจอร์

• สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา 3 ปีข้างหน้า

SUNTOWERS	ปี 2568		ปี 2569		ปี 2570	
	ตารางเมตร	ร้อยละ	ตารางเมตร	ร้อยละ	ตารางเมตร	ร้อยละ
ส่วนพื้นที่สำนักงาน ^{/1}	21,654	33.96	10,237	16.06	14,043	22.03
ส่วนพื้นที่ค้าปลีก ^{/2}	326	34.57	399	42.31	151	16.01
รวม	21,980	33.97	10,636	16.44	14,194	21.94

หมายเหตุ : ^{/1} ณ สิ้นปี 2567 โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน มีพื้นที่รวม 63,757 ตารางเมตร
^{/2} ณ สิ้นปี 2567 โครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก มีพื้นที่รวม 943 ตารางเมตร

• อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า

SUNTOWERS	ปี 2565		ปี 2566		ปี 2567	
	ตารางเมตร	ร้อยละ	ตารางเมตร	ร้อยละ	ตารางเมตร	ร้อยละ
พื้นที่เช่าที่ครบอายุสัญญา	26,941	42.87	13,425	20.75	18,293	28.27
พื้นที่เช่าที่ต่อสัญญา	24,797	92.04	12,614	93.96	17,290	94.52
พื้นที่เช่าที่ไม่ต่อสัญญา	2,144	7.96	811	6.04	1,003	5.48

ผลการดำเนินงาน

• อัตราการเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate) และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate)

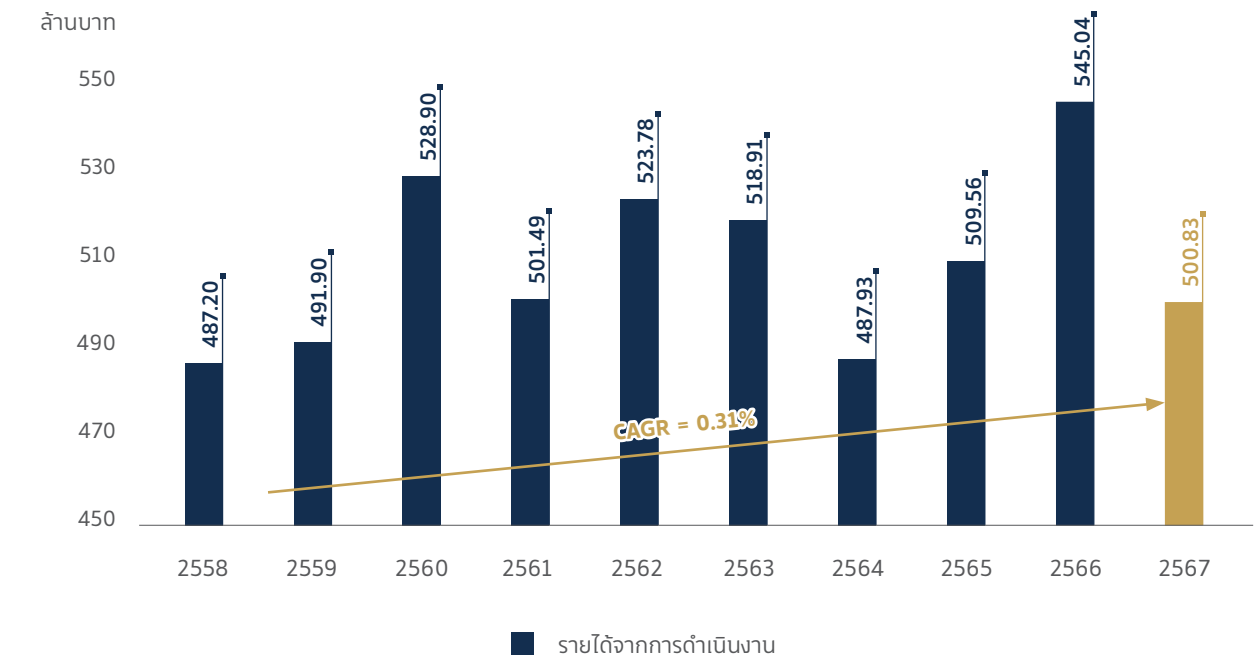
โครงการชั้นทาวเวอร์สส่วนพื้นที่สำนักงาน

ส่วนพื้นที่สำนักงาน	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	93.80	93.40	95.20	93.92	92.24	87.31	84.34	82.34	82.90	76.11
ค่าเช่าและค่าบริการ (บาท)	468	494	570	559	582	588	592	602	601	610

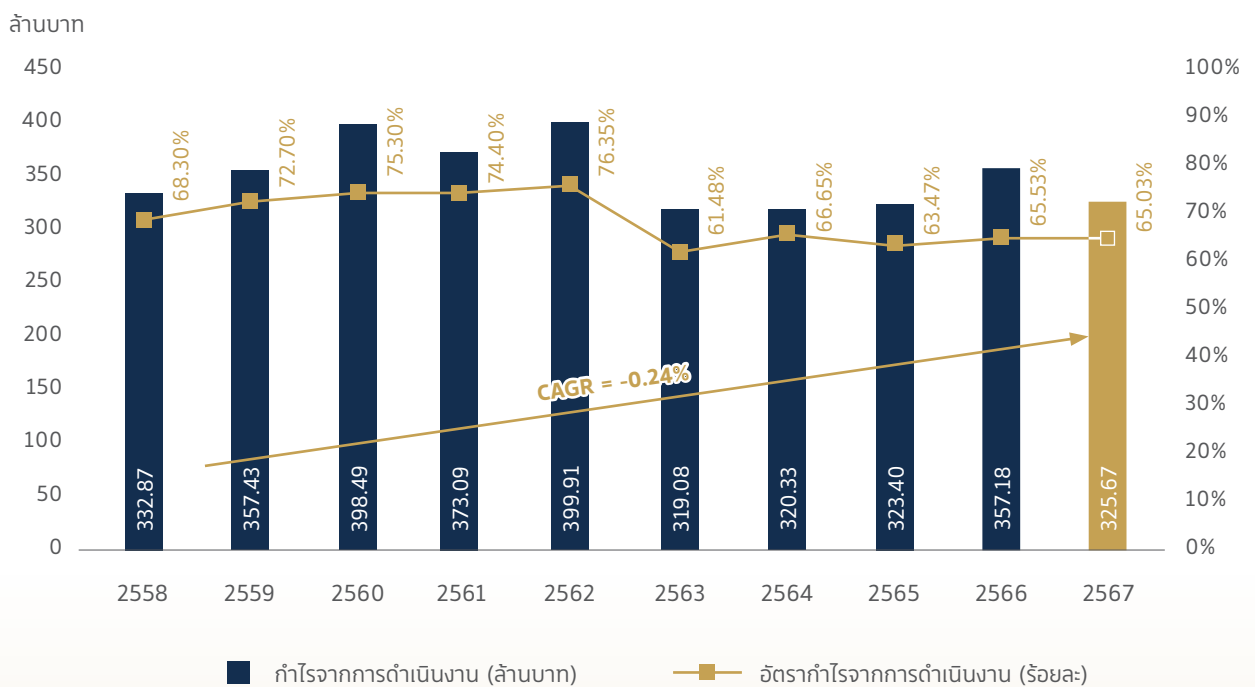
โครงการชั้นทาวเวอร์สส่วนพื้นที่ค้าปลีก

ส่วนพื้นที่ค้าปลีก	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	95.65	96.10	96.28	96.80	100.00	94.41	95.09	98.12	87.12	89.81
ค่าเช่าและค่าบริการ (บาท)	865	875	1,009	1,071	1,090	1,082	1,059	950	1,073	1,049

• รายได้



• กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)



รายละเอียดการเงินที่สำคัญ

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (บาท)	ปี 2562 ^{/1}	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565 ^{/3}	ปี 2566	ปี 2567
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	517,317,545	514,365,679	483,704,883	506,763,060	542,499,074	497,631,107
รายได้อื่น	6,472,109	4,548,646	4,222,424	2,801,327	2,543,146	3,200,397
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และตัดจำหน่าย (EBITDA)	341,598,190	319,071,786	320,330,286	323,400,904	357,178,774	325,673,260
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	288,519,077	273,696,723	277,084,336	275,114,917	286,329,375	251,119,350
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU)	0.6458	0.6126	0.6202	0.6158	0.6409	0.5621
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	0.3159	0.3200	0.5820	0.6183	0.5780	0.5000
ส่วนลดทุนชำระแล้ว	0.3500	0.2680	-	-	-	-
หนี้สิน / สินทรัพย์รวม (เท่า)	0.24	0.26	0.26	0.25	0.25	0.25
ดอกเบี้ย (ร้อยละ) ต่อรายได้รวม	10.13	8.74	8.86	9.48	13.00	14.89
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	(5,417,982,197)	374,726,640	268,800,042	115,790,902	333,899,861	323,573,575
Financing Cash Flow	5,447,592,991	(311,573,637)	(300,522,198)	(99,508,919)	(356,488,334)	(339,675,190)
Net Cash Flow	29,610,794	63,153,003	(31,722,156)	16,281,983	(22,588,473)	(16,101,615)
สินทรัพย์สุทธิ (NAV)	4,144,879,669	4,353,512,102	4,535,227,300	4,575,057,170	4,615,282,808	4,596,868,042
ราคา / สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า)	1.42	0.90	0.68	0.68	0.47	0.40
อัตราผลตอบแทน ^{/2} (ร้อยละ)	7.00	6.78	6.20	6.60	6.16	5.30
มูลค่าตลาด (ล้านบาท)	5,897.10	3,929.82	3,104.91	3,104.91	2,153.34	1,849.55
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	13.20	8.80	6.95	6.95	4.82	4.14

หมายเหตุ : ^{/1} จากผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 17 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

^{/2} อัตราผลตอบแทนเทียบราคาพาร์

^{/3} เข้าลงทุนเพิ่มเติมในส่วนพื้นที่ค้าปลีกเมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2565

หมายเหตุ : ^{/1} เนื่องจากในปี 2567 มีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สิน (Renovation) จำนวน 21.00 ล้านบาท

กรณีหักค่าใช้จ่ายดังกล่าวแล้ว EBITDA จะเท่ากับ 346.67 ล้านบาท

^{/2} CAGR คือ Compound Annual Growth Rate หรืออัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทริสต์
สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 – วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ค่าใช้จ่าย	จำนวน (บาท)	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ		ร้อยละของรายได้
		อัตราเรียกเก็บจริง	อัตราสูงสุด	
ต้นทุนการเช่าและบริการ	118,516,182	2.58	ตามที่จ่ายจริง	23.66
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทริสต์	7,599,612	0.17	ไม่เกิน 1.00	1.52
ค่าธรรมเนียมทริสต์	8,671,999	0.19	ไม่เกิน 1.00	1.73
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	32,408,668	0.71	ไม่เกิน 3.00	6.47
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	703,697	0.02	ตามที่จ่ายจริง	0.14
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	7,224,366	0.16	ตามที่จ่ายจริง	1.44
ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	33,720	0.00	ตามที่จ่ายจริง	0.01
ต้นทุนทางการเงิน	74,553,910	1.62	ตามที่จ่ายจริง	14.89
รวมค่าใช้จ่าย	249,712,154	5.43	ไม่เกิน 15.00	49.86

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทริสต์ถึงการทำงานและฐานะทางการเงินของ SPRIME ในช่วงปีที่ผ่านมา

สำหรับผลการดำเนินงานปี 2567 โครงการชันทาวเวอร์ส มีอัตราการเช่าเฉลี่ยในอัตราร้อยละ 76.31 และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย 618 บาท/ตารางเมตร/เดือน เพิ่มขึ้น 9 บาท/ตารางเมตร/เดือน หรือคิดเป็นร้อยละ 1.48 จากอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในปี 2566 ที่มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ย 609 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดย SPRIME มีรายได้จากการลงทุนรวม 500.83 ล้านบาท ลดลงจากผลการดำเนินงานปี 2566 เท่ากับ 44.21 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8.11 สาเหตุหลักมาจากอัตราการเช่าและรายได้จากการเช่าที่ลดลง โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่างการสรรหาผู้เช่ารายใหม่และวางกลยุทธ์ในการรักษาผู้เช่าในปัจจุบัน และ SPRIME มีรายได้อื่นจำนวน 3.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.66 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.84 จากดอกเบี้ยรับที่เพิ่มขึ้นและได้รับชดเชยค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัย

SPRIME มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 249.71 ล้านบาท ลดลง 9.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.48 จากผลการดำเนินงานปี 2566 ซึ่งค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่มาจากต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ จำนวน 118.52 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายของต้นทุนการเช่าและบริการ อาทิ ค่าสาธารณูปโภคต่าง ๆ ค่าจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย ค่าจ้างพนักงานรักษาความสะอาด และค่าใช้จ่ายสำหรับการปรับปรุงอาคารเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพให้แก่อาคารและงานระบบ อาทิ งานปรับปรุงระบบปรับอากาศ (Condenser)

งานปรับปรุงระบบลิฟต์ และระบบสุขาภิบาล SPRIME มีรายการค่าใช้จ่ายอื่นจำนวน 7.96 ล้านบาท ซึ่งลดลง 3.57 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 30.95 เนื่องจากในปี 2566 มีค่าใช้จ่ายคงค้างจากการทำธุรกรรมการเช่าลงทุนเพิ่มเติมต่อเนื่องมาจากรายปี 2565 ทั้งนี้ ในปี 2567 SPRIME มีต้นทุนทางการเงิน เท่ากับ 74.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.70 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.23 โดยมาจากการปรับขึ้นดอกเบี้ย

สรุปภาพรวมผลการดำเนินงานปี 2567 SPRIME มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 251.12 ล้านบาท ลดลง 35.21 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.30 เมื่อเทียบกับผลการดำเนินงานปี 2566 และในปี 2567 โดย SPRIME มีกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์และมีการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จึงส่งผลให้มีการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน จำนวน 39.46 ล้านบาท ทั้งนี้ ผู้ประเมินอิสระได้พิจารณามูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ของโครงการอาคารชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน มีมูลค่าเท่ากับ 5,672 ล้านบาท และโครงการอาคารชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก มีมูลค่าเท่ากับ 215 ล้านบาท โดยผู้ประเมินพิจารณามูลค่าจากระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 24 ปี และจากอัตราการเช่าและค่าเช่าในปัจจุบันและที่คาดการณ์ในอนาคต

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด

ไม่มีเงื่อนไข

ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในหน่วยทริสต์

การลงทุนในหน่วยทริสต์ของ SPRIME มีความเสี่ยง โดยผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยง ซึ่งประกอบไปด้วยปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญดังต่อไปนี้

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทริสต์

เป็นความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของกองทริสต์ที่อาจส่งผลให้กองทริสต์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์ตามที่คาดหวังไว้ เช่น ความเสี่ยงที่เกิดจากโรคระบาดที่ส่งผลกระทบเป็นวงกว้างต่อระบบเศรษฐกิจและผู้เช่า หรือความเสี่ยงที่เกิดจากการที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการไม่สามารถชำระค่าเช่าและค่าบริการ หรือความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือยอมเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนด ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทริสต์ เป็นต้น

2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เข้าลงทุน

เป็นความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินที่กองทริสต์เข้าลงทุน หรือความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่ได้ลงทุนไปแล้ว ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทริสต์ที่ได้คาดหวังไว้ เช่น ความเสี่ยงที่เกิดจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ หรือความเสี่ยงที่เกิดจากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ เป็นต้น

3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทริสต์

เป็นความเสี่ยงที่อาจกระทบต่อผู้ถือหน่วยทริสต์ผ่านหน่วยทริสต์ที่ลงทุนไว้ ทั้งในด้านของมูลค่าหน่วยลงทุนหรือผลตอบแทนที่จะได้รับ เช่น ความเสี่ยงที่เกิดจากราคาของหน่วยทริสต์อาจลดลงจากราคาที่ผันผวนตามสภาวะตลาด หรือความเสี่ยงที่เกิดจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทริสต์ หรือความเสี่ยงที่เกิดจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทริสต์ในตลาดรอง เป็นต้น

ทั้งนี้ รายละเอียดของแต่ละปัจจัยความเสี่ยงในแต่ละด้านนั้น ได้รับความไว้วางใจ “ปัจจัยความเสี่ยง”

ข้อมูลการติดต่อเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์



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



ที่ตั้งของบริษัท

เลขที่ 123 อาคารชั้นทาวเวอร์ 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



บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 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

การดำเนินงานกิจการ ของกองทรัสต์

ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์



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

ชื่อย่อ

SPRIME

ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด



ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท แมกซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด

MAX FUTURE CO., LTD.

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด



อายุกองทรัสต์

ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์

ประเภทกองทรัสต์

ประเภทไม่รับได้ถือนหน่วยทรัสต์

เหตุการณ์ที่สำคัญ

- จัดตั้งกองทรัสต์

วันที่ 17 มกราคม 2562

- เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก

วันที่ 18 มกราคม 2562

- วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
(“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”)

วันที่ 23 มกราคม 2562

- เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1

วันที่ 24 มิถุนายน 2565

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน

โครงการชันทาวเวอร์ส

รูปแบบการเข้าลงทุน

สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร

ระยะเวลาการเช่า

- โครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน

30 ปี ตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2562

ถึงวันที่ 17 มกราคม 2592

- โครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก

26 ปี 6 เดือน 25 วัน ตั้งแต่วันที่ 24 มิถุนายน 2565

ถึงวันที่ 17 มกราคม 2592

ทุนที่ชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

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 รวมกับเงินจากการกู้ยืมระยะยาวจำนวนรวม 1,250 ล้านบาท ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของ SPRIME คือ อาคารสำนักงานในโครงการชันทาวเวอร์ส (โดยไม่รวมพื้นที่ส่วนร้านค้า)
- วันที่ 23 มกราคม 2562
SPRIME จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ
- วันที่ 24 มิถุนายน 2565
SPRIME ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก (Suntowers Retail Space) โดยมีแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมระยะยาวมูลค่าทั้งสิ้น 213 ล้านบาท

ด้วยวัตถุประสงค์หลักในการสร้างผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของ SPRIME ผ่านการให้เช่าพื้นที่ ซึ่งส่งผลให้กองทรัสต์ได้รับรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการจากการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าวอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม ในช่วงปีที่ผ่านมาสถานการณ์การให้พื้นที่อาคารสำนักงานเผชิญกับการแข่งขันที่รุนแรงขึ้นเนื่องจากอุปทานพื้นที่สำนักงานที่เพิ่มขึ้น ซึ่งตรงกันข้ามกับความต้องการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานที่ลดลง ปัจจุบันดังกล่าวส่งผลให้อาคารสำนักงานที่มีอยู่เดิมต้องทำการปรับปรุงอาคารและเพิ่มเติมการใช้ระบบเทคโนโลยีที่ทันสมัย เพื่อเพิ่มศักยภาพและดึงดูดผู้เช่า รวมถึงเพื่อรองรับกับการแข่งขันที่รุนแรงและรูปแบบความต้องการใช้พื้นที่ที่เปลี่ยนแปลงไป อย่างไรก็ตาม แม้จะมีการแข่งขันที่สูงขึ้น แต่ด้วยจุดเด่นสำคัญของโครงการชันทาวเวอร์สคือ การให้บริการที่เป็นมาตรฐานสากล ทำเลที่ตั้งที่สะดวกใกล้กับจุดเชื่อมต่อของรถไฟฟ้าและรถไฟฟ้าใต้ดิน และจุดขึ้นลงทางด่วน รวมถึงเป็นอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันในบริเวณห้าแยกลาดพร้าว จึงมั่นใจได้ว่าโครงการชันทาวเวอร์ส ยังคงเป็นอาคารสำนักงานที่เป็นที่ต้องการของผู้เช่า

ในอนาคต SPRIME จะยังคงสรรหาทรัพย์สินที่มีคุณภาพดีและเข้าลงทุนเพิ่มเติม โดยพิจารณาจากความหลากหลายของทำเลที่ตั้ง ประเภทอาคาร หรือกลุ่มผู้เช่า เพื่อมุ่งเน้นให้ SPRIME สามารถสร้างผลตอบแทนที่ได้อย่างยั่งยืนให้กับผู้ถือหุ้นรายละ 20.41

2. โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

2.1 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567 สิงห์ เอสเตท เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหุ้นทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 20.41

แม้ว่า สิงห์ เอสเตท มีความสัมพันธ์กับ SPRIME ทั้งในฐานะผู้ถือหุ้นรายใหญ่ รวมถึงเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และมีบริษัทในเครือคือ บริษัท แมกซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด (“แมกซ์ ฟิวเจอร์”) ซึ่งเป็นผู้บริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม SPRIME มีกลไกและมาตรการในการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยคำนึงถึงการรักษาประโยชน์สูงสุดให้กับผู้ถือหุ้นรายละ 20.41

2.2 โครงสร้างของ SPRIME เป็นไปตามแผนภาพนี้



หมายเหตุ : ¹ ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

² SPRIME เข้าลงทุนในโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน (Suntowers Office Space) และโครงการชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก (Suntowers Retail Space) เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2562 และ 24 มิถุนายน 2565 ตามลำดับ

³ ถือหุ้นโดย สิงห์ เอสเตท

3. ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์

SUNTOWERS

ที่ตั้ง
123 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
บริษัท แมกซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด
MAX FUTURE CO., LTD.

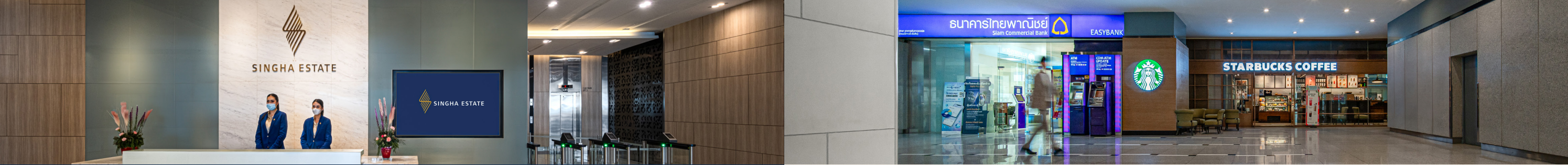
สิ่งปลูกสร้าง
อาคารสำนักงานขนาดใหญ่เกรด B ประกอบด้วย อาคาร A สูง 32 ชั้น อาคาร B สูง 40 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น โดยมีพื้นที่ในส่วนรากฐานเชื่อมต่อกัน

พื้นที่อาคารโดยรวม
พื้นที่ใช้สอยทั้งหมด **122,965 ตารางเมตร**

จำนวนพื้นที่จอดรถ
952 คัน

วันที่เปิดดำเนินการ
26 พฤษภาคม 2538

การเข้าลงทุนในโครงการชันทาวเวอร์



ส่วนพื้นที่สำนักงาน

ลักษณะการลงทุน

SPRIME ได้เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนและพื้นที่สำนักงาน พื้นที่ส่วนกลาง ที่จอดรถ และงานระบบของโครงการชันทาวเวอร์เป็นเวลา 30 ปี โดยได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้

- 1. ที่ดินจำนวน 7 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 35754, 35755, 35951, 35953 และ 35959 และพื้นที่บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 35950 และ 35960 ตั้งอยู่ที่ ตำบลลาดยาว (บางชื่อฝั่งเหนือ) อำเภอบางเขน (บางชื่อ) กรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวมประมาณ 5 ไร่ 2 งาน 2.8 ตารางวา
- 2. พื้นที่ใช้สอยโครงการชันทาวเวอร์ส่วนที่ SPRIME เข้าลงทุนรวมประมาณ 118,828 ตารางเมตร^{1/} ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เป็นพื้นที่ให้เช่าสุทธิส่วนพื้นที่สำนักงาน (Net Leasable Area) เท่ากับประมาณ 63,757 ตารางเมตร โดยรายละเอียดพื้นที่ที่ SPRIME เข้าลงทุน มีดังนี้



- 3. งานระบบต่าง ๆ ของโครงการชันทาวเวอร์ ได้แก่ ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึง ระบบปรับอากาศ ระบบไฟฟ้า ระบบสุขาภิบาล ระบบการสื่อสาร ระบบลิฟต์โดยสารและบันไดเลื่อน ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบจัดการและควบคุมอาคารอัตโนมัติ (Building Automation System) และระบบที่จอดรถ

ระยะเวลาลงทุน

ตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2562 ถึงสิ้นสุดวันที่ 17 มกราคม 2592 รวมระยะเวลา 30 ปี โดย ณ สิ้นปี 2567 ระยะเวลาการเช่าเหลือ 24.05 ปี

มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

5,681.55 ล้านบาท

มูลค่าประเมินครั้งล่าสุด

โดยผู้ประเมิน SIMS วันที่ 31 ธันวาคม 2567 สิ้นสุดวันที่ 17 มกราคม 2592 (ตามระยะเวลาสัญญาเช่าเหลือ 24.05 ปี) 5,672,000,000 บาท (ห้าพันหกร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)

ส่วนพื้นที่ค้าปลีก

ลักษณะการลงทุน

สิทธิการเช่าพื้นที่ค้าปลีกบริเวณชั้น G และชั้น 2 ประมาณ 943 ตารางเมตร และสิทธิการเช่าพื้นที่ส่วนกลางส่วนที่เหลือจากการลงทุนของ SPRIME ในทรัพย์สินของโครงการชันทาวเวอร์ครั้งก่อน และพื้นที่ห้องเก็บของบริเวณชั้น 3 - 9 ชั้น 11 และชั้น 29 (ซึ่งรวมพื้นที่ห้องเก็บของที่สามารถปล่อยเช่าได้ประมาณ 1,274 ตารางเมตร แต่ไม่รวมพื้นที่โพรโมชันซึ่งเป็นที่ตั้งของร้านค้าแผงลอยของโครงการชันทาวเวอร์) ซึ่งพื้นที่ส่วนกลางส่วนที่เหลือและพื้นที่ห้องเก็บของดังกล่าว มีพื้นที่รวมประมาณ 1,817 ตารางเมตร

- พื้นที่ค้าปลีกบริเวณชั้น G และชั้น 2 943 ตารางเมตร
- พื้นที่ส่วนกลางส่วนที่เหลือ* และพื้นที่ห้องเก็บของ 1,817 ตารางเมตร

(*เป็นพื้นที่ส่วนกลางของโครงการชันทาวเวอร์ที่ SPRIME ไม่ได้เข้าลงทุนในครั้งก่อน ซึ่งรวมพื้นที่ห้องเก็บของที่สามารถปล่อยเช่าได้ประมาณ 1,274 ตารางเมตร แต่ไม่รวมพื้นที่โพรโมชันซึ่งเป็นที่ตั้งของร้านค้าแผงลอยของโครงการชันทาวเวอร์ประมาณ 1,377 ตารางเมตร)



ระยะเวลาลงทุน

ตั้งแต่วันที่ 24 มิถุนายน 2565 ถึงสิ้นสุดวันที่ 17 มกราคม 2592 รวมระยะเวลา 26 ปี 6 เดือน 25 วัน ณ สิ้นปี 2567 ระยะเวลาการเช่าเหลือ 24.05 ปี

มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

213 ล้านบาท

มูลค่าประเมินครั้งล่าสุด

โดยผู้ประเมิน SIMS วันที่ 31 ธันวาคม 2567 สิ้นสุดวันที่ 17 มกราคม 2592 (ตามระยะเวลาสัญญาเช่าเหลือ 24.05 ปี) 215,000,000 บาท (สองร้อยสิบห้าล้านบาทถ้วน)

หมายเหตุ :

^{1/} พื้นที่ใช้สอยโครงการชันทาวเวอร์ที่มีขนาดรวมทั้งหมดประมาณ 122,965 ตารางเมตร

^{2/} พื้นที่สำนักงานให้เช่ารวมอาจมีการเปลี่ยนแปลง ขึ้นอยู่กับขนาดพื้นที่เช่าของผู้เช่าแต่ละราย ในกรณีที่มีการแบ่งขนาดพื้นที่ให้น้อยลง จะมีการจัดสรรพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มเติมในชั้นดังกล่าว และในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่สำนักงานเช่าพื้นที่ทั้งชั้นอาจมีการเช่าพื้นที่ส่วนกลางบางส่วนรวมไปด้วย ซึ่งหมายความว่าพื้นที่ส่วนกลางของชั้นดังกล่าวจะน้อยลง

^{3/} ในปี 2566 มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ โดยมีการปรับปรุงพื้นที่ส่วนของห้องประชุม 944 ตารางเมตร เป็นพื้นที่สำนักงานให้เช่า 914 ตารางเมตร และพื้นที่ส่วนกลาง 30 ตารางเมตร

สรุปภาพรวมของการเข้าลงทุนในโครงการชั้นทาวเวอร์ส

รูปแบบการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ตั้งแต่ปี 2562 - 2565

ภาพรวมอาคาร		ส่วนที่ SPRIME เข้าลงทุนครั้งแรก	ส่วนที่ SPRIME เข้าลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1	พื้นที่คงเหลือ
ประเภทพื้นที่	พื้นที่สำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก และที่จอดรถ	พื้นที่สำนักงาน และที่จอดรถ	พื้นที่ค้าปลีก และห้องเก็บของ	ส่วนที่ไม่เข้าลงทุน
พื้นที่สำนักงานให้เช่า ^{1/}	62,843	62,843	-	-
พื้นที่ค้าปลีก	943	-	943	-
พื้นที่ห้องประชุม	944	944	-	-
พื้นที่ส่วนกลาง	24,396	21,202	1,817 ^{1/2}	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

^{1/2} รวมพื้นที่ส่วนกลางที่สามารถปล่อยเช่าได้ขนาดประมาณ 1,274 ตร.ม. ซึ่งปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นห้องเก็บของ

รูปแบบการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ตั้งแต่ปี 2567 ^{1/}

ภาพรวมอาคาร		ส่วนที่ SPRIME เข้าลงทุนครั้งแรก	ส่วนที่ SPRIME เข้าลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1	พื้นที่คงเหลือ
ประเภทพื้นที่	พื้นที่สำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก และที่จอดรถ	พื้นที่สำนักงาน และที่จอดรถ	พื้นที่ค้าปลีก และห้องเก็บของ	ส่วนที่ไม่เข้าลงทุน
พื้นที่สำนักงานให้เช่า	63,757	63,757	-	-
พื้นที่ค้าปลีก	943	-	943	-
พื้นที่ห้องประชุม ^{1/2}	-	-	-	-
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 2567

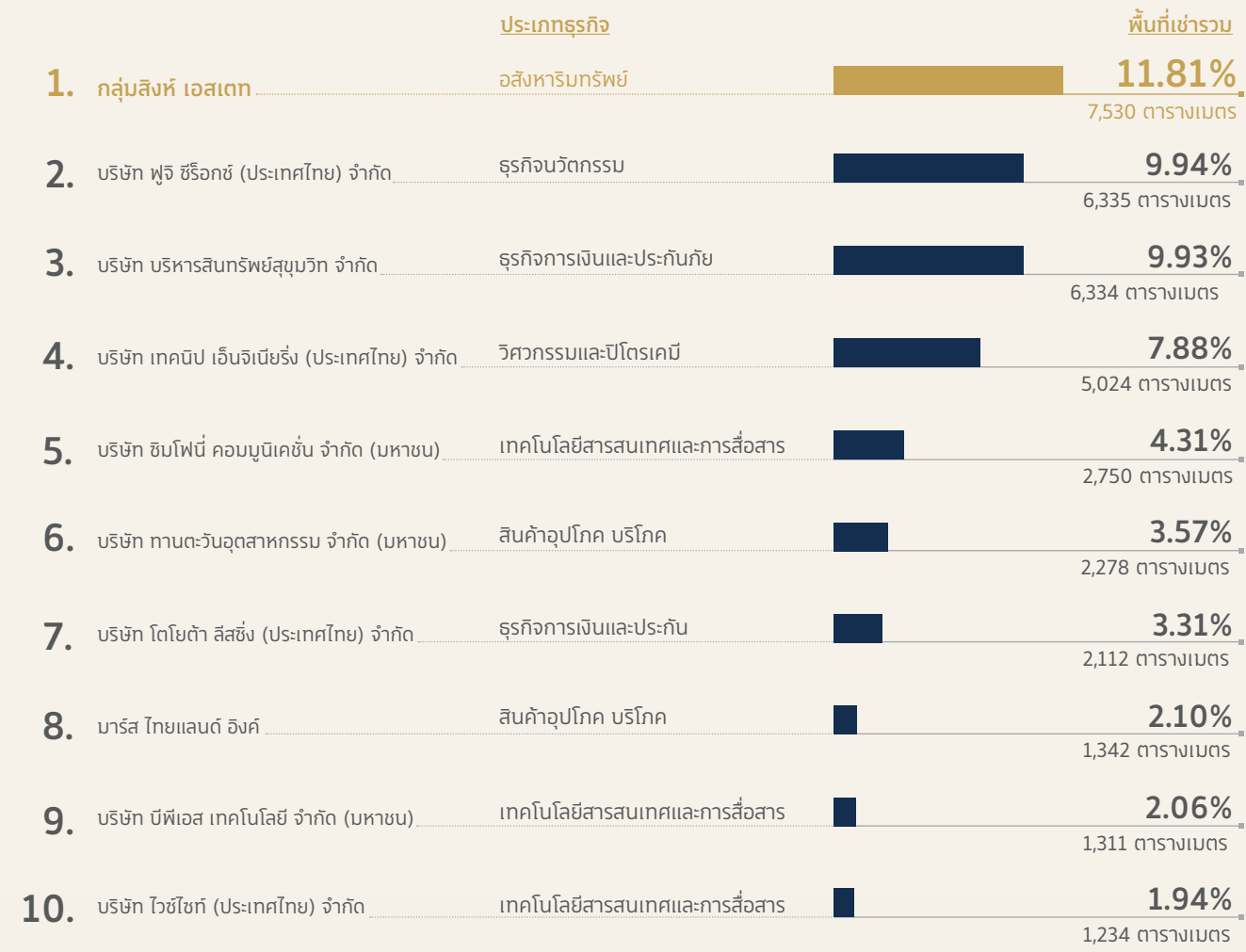
^{1/2} ในปี 2566 มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ โดยมีการปรับปรุงพื้นที่ส่วนห้องประชุมจำนวน 944 ตารางเมตร มาเป็นพื้นที่สำนักงานให้เช่าจำนวน 914 ตารางเมตร และเป็นพื้นที่ส่วนกลางในส่วนของโถงทางเดิน 30 ตารางเมตร

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 โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินของ SPRIME และเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ด้วยการโฆษณาผ่านทางสื่อต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่และการเจรจากับผู้ที่สนใจโดยตรง โดยในปี 2567 มีรายละเอียดของผู้เช่าที่สำคัญดังนี้

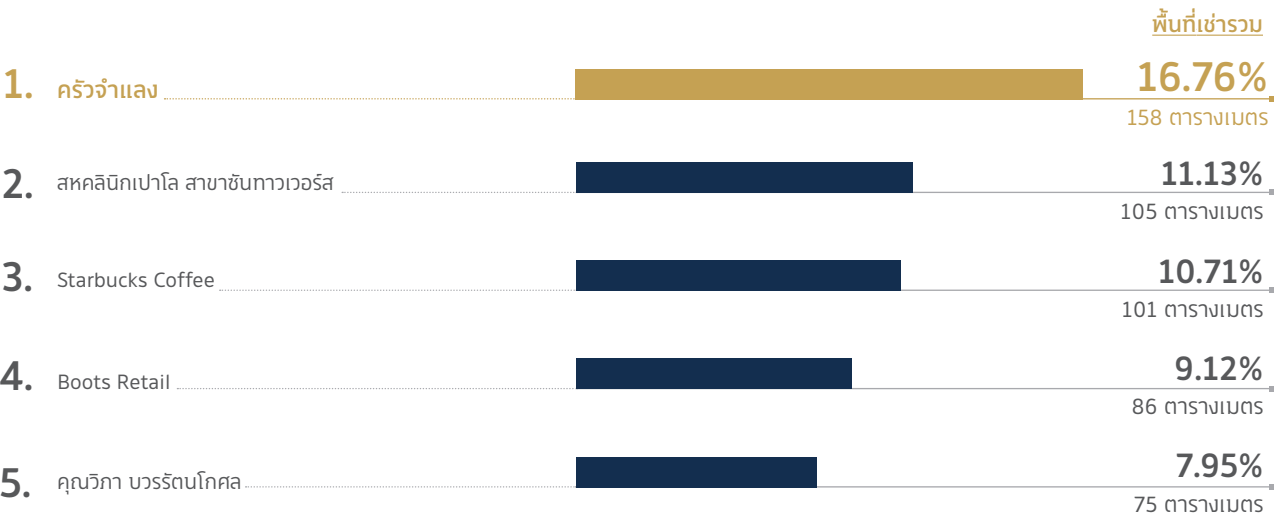
ข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่าพื้นที่ 10 อันดับแรก ส่วนพื้นที่สำนักงานในโครงการชั้นทาวเวอร์ส ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567



พื้นที่รวม 36,250 ตารางเมตร
สัดส่วนร้อยละ 56.86 ของพื้นที่เช่ารวม

ที่มา : แม็กซ์ พิวเจอร์

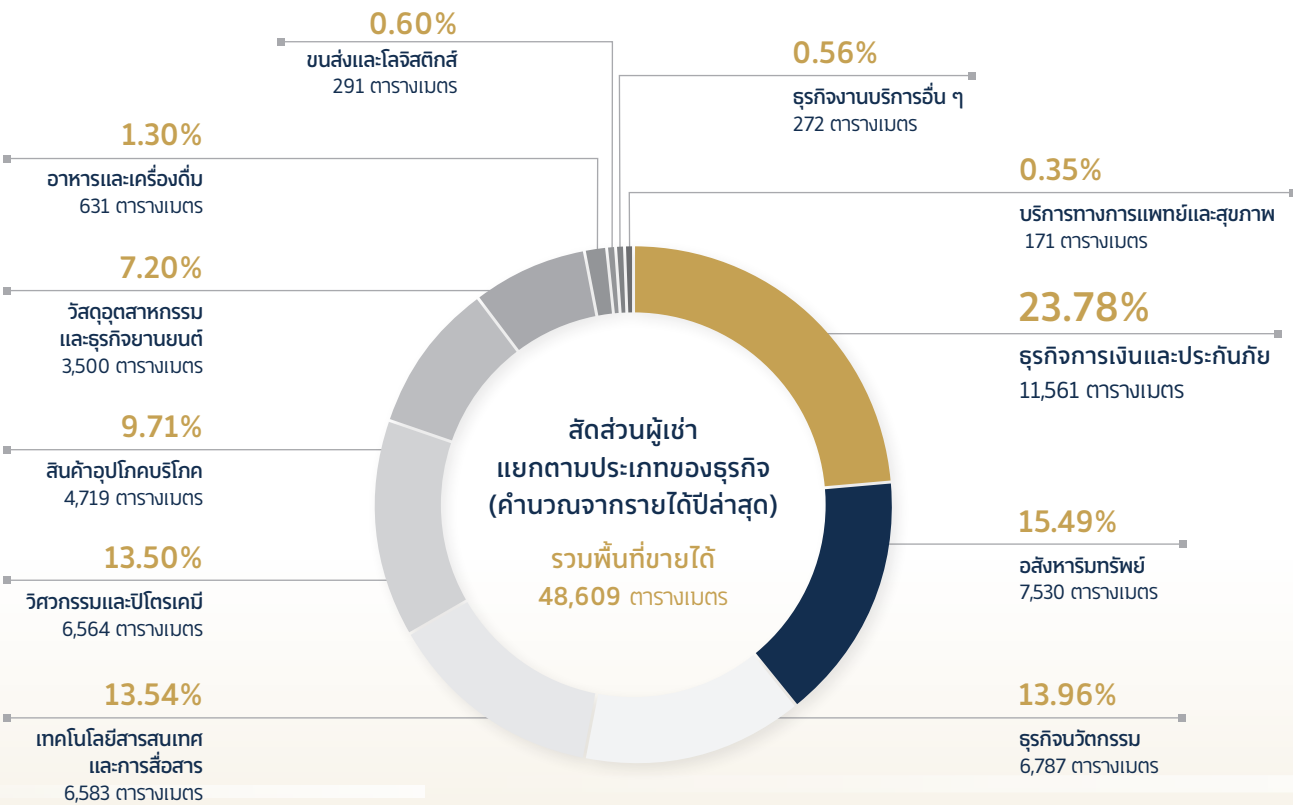
ข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่าพื้นที่ 5 อันดับแรก ส่วนพื้นที่ค้าปลีกในโครงการชันทาวเวอร์ส ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567



พื้นที่รวม 525 ตารางเมตร
สัดส่วนร้อยละ 55.67 ของพื้นที่เช่ารวม

ที่มา : แม็กซ์ ฟิวเจอร์

ข้อมูลเกี่ยวกับประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่ในโครงการชันทาวเวอร์ส ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567



ที่มา : แม็กซ์ ฟิวเจอร์

ภาพรวมการต่อสัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อยในโครงการชันทาวเวอร์สที่ครบกำหนดในปี 2567

รายละเอียดพื้นที่เช่า	จำนวนผู้เช่า (ราย)	พื้นที่เช่าของผู้เช่ารายย่อย ที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ ที่ครบกำหนดในปี 2567
พื้นที่ที่ครบกำหนดอายุสัญญา	29	18,293	100.00
พื้นที่ที่ต่อสัญญา	22	17,290	95.00
พื้นที่ที่ไม่ต่อสัญญา	7	1,003	5.00
อัตราการปรับขึ้นค่าเช่าเฉลี่ย (ร้อยละ)			1.75

ที่มา : แม็กซ์ ฟิวเจอร์

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าพื้นที่ของผู้เช่ารายย่อยในโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ปี	พื้นที่เช่าของผู้เช่ารายย่อย ที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่า
2568	21,654	33.96
2569	10,237	16.06
2570	14,043	22.03
พื้นที่ว่าง	17,823	27.95
รวม	63,757	100.00

ที่มา : แม็กซ์ ฟิวเจอร์

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าพื้นที่ของผู้เช่ารายย่อยในโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ปี	พื้นที่เช่าของผู้เช่ารายย่อย ที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่า
2568	326	34.57
2569	399	42.32
2570	151	16.01
พื้นที่ว่าง	67	7.10
รวม	943	100.00

ที่มา : แม็กซ์ ฟิวเจอร์

4.2 รายละเอียดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท แด่งตั้ง แม็กซ์ ฟิวเจอร์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งแม็กซ์ ฟิวเจอร์ ก่อตั้งเมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2556 มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งโครงการอาคารสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก และที่จอดรถ เป็นต้น ทั้งนี้ แม็กซ์ ฟิวเจอร์ มีประสบการณ์ในการบริหารอาคารสำนักงานกว่า 10 ปี และเป็นผู้บริหารอาคารชั้นทาวเวอร์สตั้งแต่รับโอนจากเจ้าของเดิม โดยมีทีมงานที่มีความรู้ความสามารถเกี่ยวกับการบริหารอาคารสำนักงานจาก สิงห์ เอสเตท ทำให้การบริหารจัดการอาคารชั้นทาวเวอร์สมีมาตรฐานในการจัดการที่ดี

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 2567 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 32.41 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.71 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
 - สินเชื่อออกตั๋วสัญญาใช้เงิน 60 ล้านบาท
 - อัตราดอกเบี้ย
อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR – ร้อยละ 0.50 ตลอดอายุ
สัญญากู้ยืมเงิน
 - อายุสัญญาเงินกู้
13 ปี โดยมีระยะเวลาปลอดเงินต้นใน 3 ปีแรก

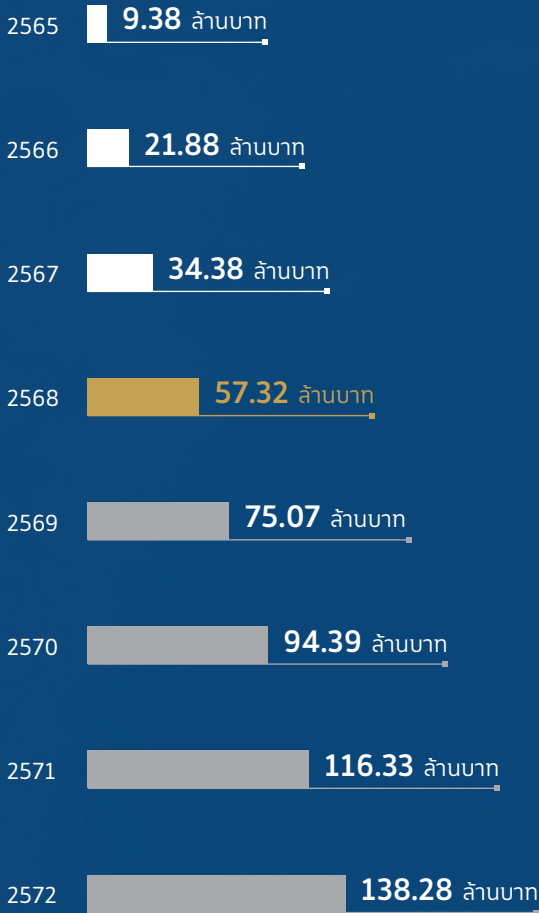
โครงการชันทาวเวอร์ส
ส่วนพื้นที่สำนักงาน

- การชำระคืนเงินต้น
ชำระรายไตรมาสภายหลังระยะเวลาปลอดเงินต้น
โดยจะเริ่มทยอยผ่อนชำระคืนตั้งแต่ปี 2565
ตามสัดส่วน ดังนี้
 - 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 ของจำนวนเงินกู้มี Balloon Payment ในงวดสุดท้ายร้อยละ 33.500 ของ
จำนวนเงินกู้ โดย SPRIME จะสำรองเงินคืนเงินต้นจากกำไร
จากการดำเนินงานของ SPRIME ในปี 3 เป็นต้นไป
 - การชำระดอกเบี้ย
รายไตรมาส
- เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้
 - สิงห์ เอสเตท หรือบริษัทย่อยของ สิงห์ เอสเตท
ดำรงสัดส่วนถือครองหน่วยทรัสต์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15.00
ของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายครั้งแรกเป็นระยะเวลา 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
 - ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนดให้ผู้กู้ปฏิบัติให้เป็นไปตาม
เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาดตกลงกัน
 - หลักประกันเงินกู้
 - สิทธิการเช่าโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน
 - นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ
เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไข
ในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงิน
ที่เกี่ยวข้องที่คู่สัญญาจะตกลงกัน

โครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก

- **ผู้ให้กู้**
ธนาคารกรุงไทย
- **ผู้กู้**
ทริสต์ทำการในนามของ SPRIME
- **วัตถุประสงค์**
เพื่อลงทุนในสิทธิการเช่าโครงการชันทาวเวอร์ส
ส่วนพื้นที่ค้าปลีก ระยะเวลา 26 ปี
- **วงเงินกู้**
213 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.42 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม
ของ SPRIME
- **อัตราดอกเบี้ย**
อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR – ร้อยละ 0.50 ตลอดอายุ
สัญญากู้ยืมเงิน
- **อายุสัญญาเงินกู้**
13 ปี โดยมีระยะเวลาปลอดเงินต้นใน 3 ปีแรก
- **การชำระคืนเงินต้น**
ชำระรายไตรมาสภายหลังจากระยะเวลาปลอดเงินต้น
โดยจะเริ่มทยอยผ่อนชำระคืนตั้งแต่ปี 2568
ตามสัดส่วน ดังนี้
 - 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 ของจำนวนเงินกู้มี Balloon Payment ในงวดสุดท้ายร้อยละ 33.500 ของ
จำนวนเงินกู้ โดย SPRIME จะสำรองเงินคืนเงินต้นจากกำไร
จากการดำเนินงานของ SPRIME ในปีที่ 3 เป็นต้นไป
- **การชำระดอกเบี้ย**
รายไตรมาส
- **เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้**
 - กองทริสต์จะต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน ดังต่อไปนี้
 - IBD to EBITDA ไม่เกิน 5 เท่า
 - IBD to Asset ไม่เกินร้อยละ 35.00
 - ในกรณีที่ SPRIME ชำระเงินกู้ก่อนกำหนด SPRIME
จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการชำระคืนก่อนกำหนด
ในอัตราร้อยละ 1.00 ของยอดเงินกู้ที่ชำระก่อนกำหนด
 - ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนดให้ผู้กู้ปฏิบัติให้เป็นไปตาม
เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาดตกลงกัน
- **หลักประกันเงินกู้**
สิทธิการเช่าโครงการชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก

การครบกำหนดชำระคืนเงินต้นในช่วงระยะเวลา 5 ปีข้างหน้า



ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจ การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ภาพรวมเศรษฐกิจไทยปี 2567

สภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (“**สภาพัฒน์ฯ**”) แถลงภาพรวมเศรษฐกิจไทยปี 2567 โดยรวมทั้งปีเศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 2.5 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 2.0 ของปี 2566 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการบริโภคภาคเอกชนที่ขยายตัวต่อเนื่อง การลงทุนภาครัฐที่ขยายตัวขึ้น และการฟื้นตัวของการส่งออกสินค้าและบริการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

การบริโภคภาคเอกชน ขยายตัวร้อยละ 4.4 ถึงแม้ขยายตัวต่อเนื่อง แต่มีแนวโน้มชะลอตัวลงเมื่อเทียบกับปี 2566 ทั้งนี้ การบริโภคสินค้าอุปโภคบริโภคและบริการเติบโตในระดับปานกลาง การบริโภคสินค้าคงทนลดลงต่อเนื่องจากภาวะหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงและความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน

การใช้จ่ายภาครัฐ ขยายตัวร้อยละ 5.4 จากการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานและโครงการพัฒนาต่าง ๆ

การลงทุนโดยรวม ขยายตัวร้อยละ 5.1 เนื่องจาก (1) การลงทุนภาครัฐที่ขยายตัวขึ้นร้อยละ 39.4 ซึ่งเป็นผลจากการเบิกจ่ายงบประมาณในโครงการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานและการพัฒนาเมืองอัจฉริยะ และ (2) การลงทุนภาคเอกชนลดลงร้อยละ 2.1 เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่ยังมีความไม่แน่นอน ส่งผลให้ภาคธุรกิจมีความระมัดระวังในการลงทุน

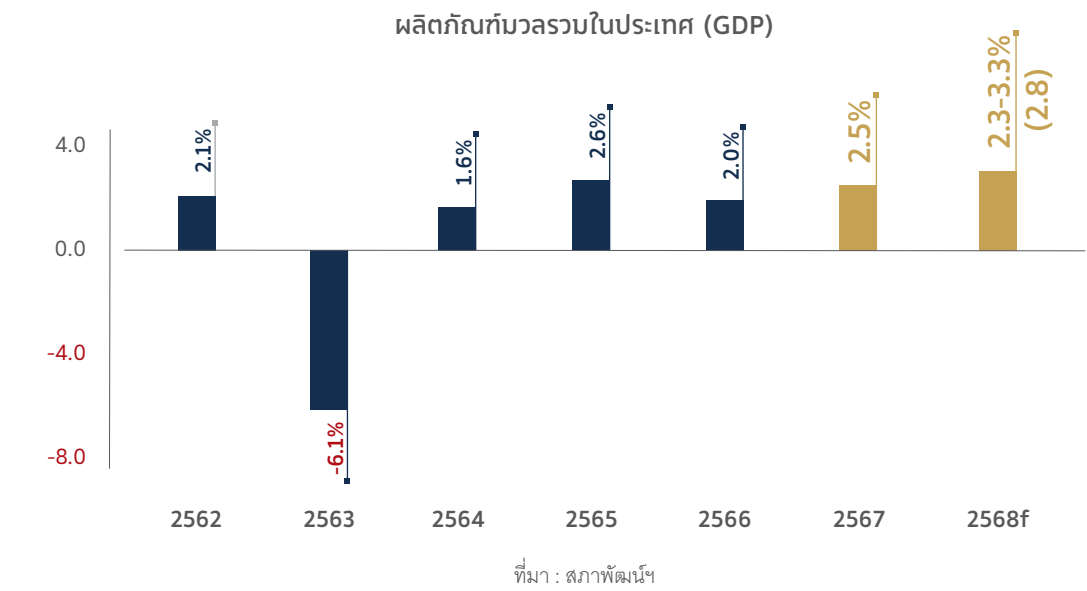
การส่งออกสินค้าและบริการ ขยายตัวร้อยละ 7.8 โดยได้รับปัจจัยสนับสนุนจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกและการขยายตัวของภาคการท่องเที่ยว โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวต่างชาติที่กลับเข้ามาเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม การขยายตัวของการส่งออกสินค้ายังมีข้อจำกัดจากต้นทุนโลจิสติกส์ที่สูงขึ้นและการแข่งขันในตลาดโลกที่รุนแรงขึ้น

การนำเข้าสินค้าและบริการ ขยายตัวร้อยละ 6.3 จากการนำเข้าสินค้าทุนและวัตถุดิบที่ใช้ในกระบวนการผลิต ซึ่งสะท้อนถึงการฟื้นตัวของภาคการผลิตและอุตสาหกรรม

สำหรับผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (“GDP”) ของปี 2567 อยู่ที่ 18.58 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 0.63 ล้านล้านบาท โดยในปี 2566 อยู่ที่ 17.95 ล้านล้านบาท และ GDP ต่อหัวของคนไทยเฉลี่ยอยู่ที่ 264,607.70 บาทต่อคนต่อปี เพิ่มขึ้น 8,262.30 บาทต่อคนต่อปี จากปี 2566 GDP ของคนไทยเฉลี่ยอยู่ที่ 256,345.40 บาทต่อคนต่อปี สำหรับเสถียรภาพทางเศรษฐกิจ อัตราการว่างงานอยู่ที่ร้อยละ 1.00 อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 0.40 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.30

แนวโน้มเศรษฐกิจไทย ปี 2568

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2568 **สภาพัฒน์ฯ** คาดการณ์จะขยายตัวร้อยละ 2.3 - 3.3 (ค่ากลางการประมาณการอยู่ที่ร้อยละ 2.8) โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก (1) การเพิ่มขึ้นของรายจ่ายภาครัฐ โดยเฉพาะรายจ่ายลงทุน อาทิ (2) การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการบริโภคภาคเอกชนและการปรับตัวดีขึ้นของการลงทุนภาคเอกชน (3) การฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยวและบริการที่เกี่ยวข้อง และ (4) การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการส่งออกสินค้า โดยการลงทุนของภาครัฐและเอกชนที่สำคัญในปี 2568 อาทิ โครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน โครงการพัฒนาท่าเรือแหลมฉบัง เฟส 3 โครงการรถไฟทางคู่ในเส้นทางต่าง ๆ และโครงการลงทุนขนาดใหญ่ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนผ่านมาตรการของบีโอไอ โดยเฉพาะในอุตสาหกรรมเป้าหมายที่ใช้เทคโนโลยีขั้นสูงและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เป็นต้น ทั้งนี้ จึงคาดว่าจะการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 3.3 และร้อยละ 3.2 ตามลำดับ มูลค่าการส่งออกในรูปแบบดอลลาร์ สรอ. ขยายตัวร้อยละ 3.5 อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 0.5 - 1.5 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.5 ของ GDP

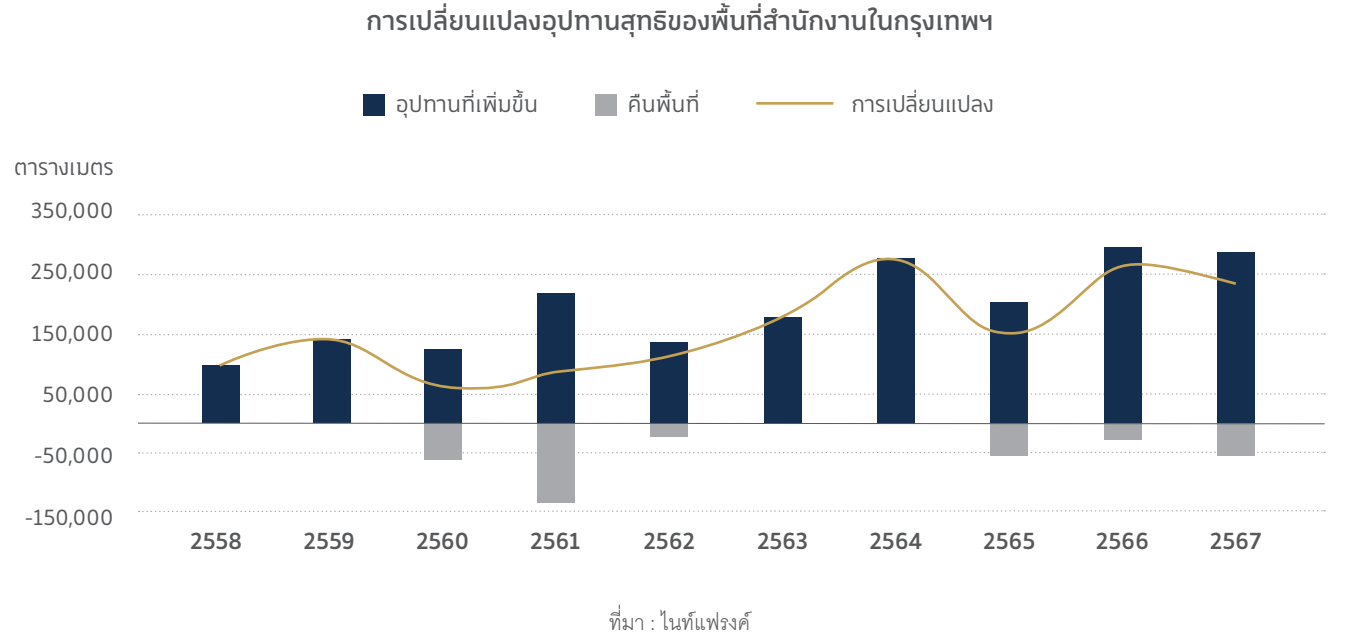
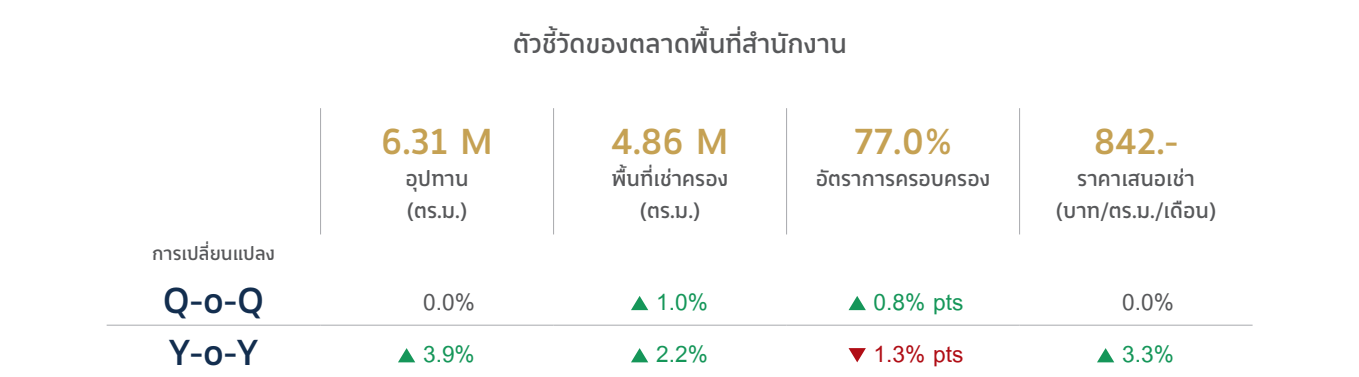


สภาวะตลาดอาคารสำนักงาน

ศูนย์วิจัยธนาคารกรุงศรี (“**ศูนย์วิจัยกรุงศรี**”) กล่าวถึง ธุรกิจสำนักงานให้เช่าในปี 2567 - 2569 ว่ามีแนวโน้มฟื้นตัวขึ้นเล็กน้อยตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทย ส่งผลให้ความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานปรับเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม การปรับนโยบายการทำงานในรูปแบบ Hybrid Workplace ของหลายองค์กร และการใช้พื้นที่ทำงานแบบ Co-Working Space ซึ่งเป็นที่นิยมมากขึ้น ถือเป็นอีกหนึ่งปัจจัยที่ส่งผลให้ความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานลดลง ประกอบกับอุปทานพื้นที่สำนักงานใหม่มีแนวโน้มทยอยเข้าสู่ตลาดอีกโดยประมาณ 8 แสนตารางเมตร จากปัจจัยดังกล่าวข้างต้น ศูนย์วิจัยกรุงศรีจึงได้สรุปประเด็นที่ทำนายที่ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าต้องเร่งปรับตัว ได้แก่ (1) การแข่งขันจะมีแนวโน้มรุนแรงขึ้นเพื่อดึงดูดผู้เช่า โดยเป็นผลจากอุปสงค์การเช่าที่เพิ่มขึ้นซ้ำกว่าอุปทานพื้นที่สำนักงาน (2) ผู้พัฒนาอาคารจะมีภาระต้นทุนการก่อสร้างอาคารเขียว (“Green office”) ที่สูงกว่าอาคารทั่วไปถึงเฉลี่ยร้อยละ 15 - 20 เนื่องจากอาคารสำนักงานใหม่จะมีพื้นที่สีเขียวภายในอาคารมากขึ้น เพื่อเป็นพื้นที่ให้พนักงานได้นั่งพักผ่อนและผ่อนคลายจากการทำงาน และอยู่กับธรรมชาติได้มากขึ้น และ (3) เจ้าของอาคารเก่าจะมีภาระต้นทุนเพิ่มขึ้นจากการปรับปรุงพื้นที่และการใช้ระบบเทคโนโลยีที่ทันสมัยเพื่อดึงดูดผู้เช่า

อุปทาน (Supply) ของอาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพฯ

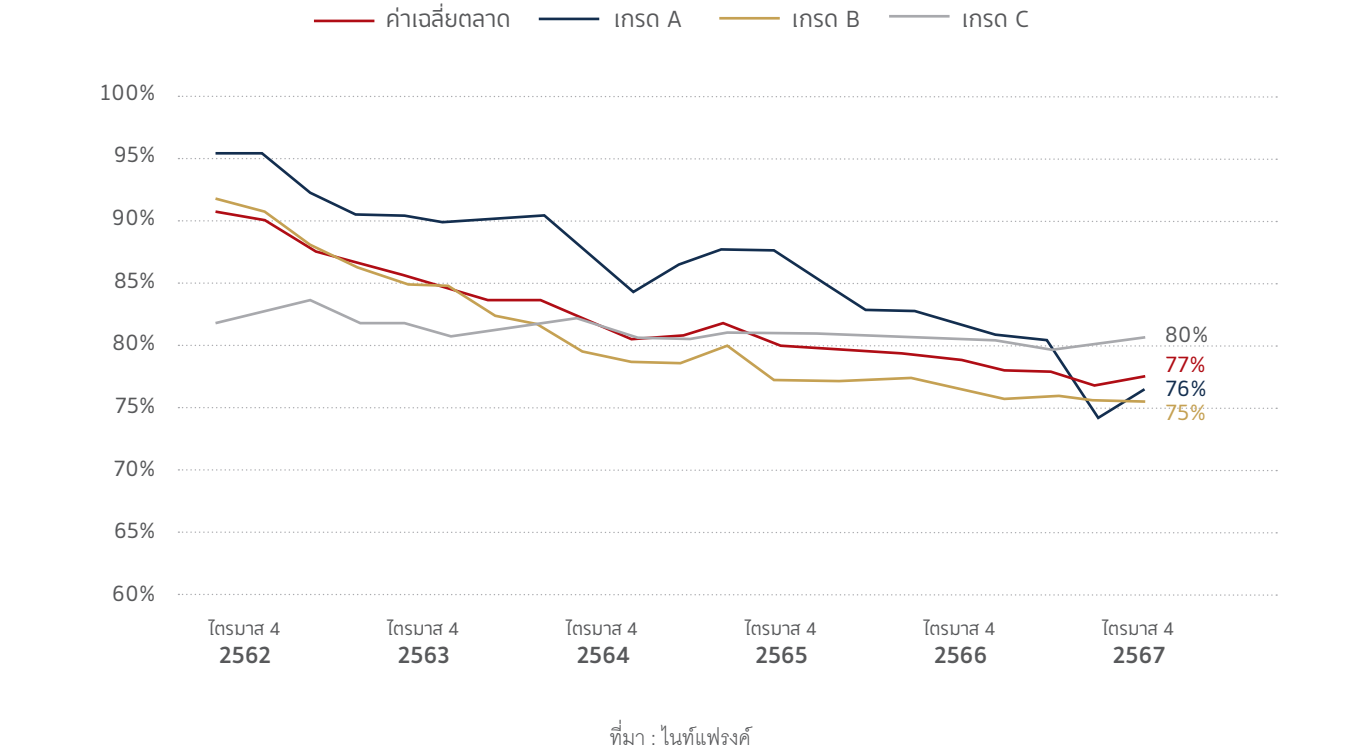
จากข้อมูลของฝ่ายวิจัยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (“ไนท์แฟรงค์”) พบว่า ในไตรมาส 4 ปี 2567 มีพื้นที่อาคารสำนักงานสำหรับให้เช่าในกรุงเทพฯ ประมาณ 6.31 ล้านตารางเมตร ซึ่งโดยมากยังคงเป็นอาคารสำนักงานในทำเลศูนย์กลางธุรกิจ (“CBD”) ทั้งนี้ คาดการณ์ว่าในปี 2568 จะมีอุปทานเข้าสู่ตลาดเพิ่มขึ้นประมาณ 550,000 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 8.7 ของระดับอุปทานในปัจจุบัน โดยอุปทานใหม่มยังคงกระจุกตัวอยู่ในทำเล CBD ทั้งนี้ ในไตรมาสที่ 3 ปี 2567 มีอาคารสำนักงาน 3 แห่ง ที่ถูกถอนออกจากตลาด ซึ่งนับรวมเป็นพื้นที่ที่หายออกจากตลาดโดยประมาณ 54,000 ตารางเมตร



อุปสงค์ (Demand) ของอาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพฯ

ภาพรวมอัตราการเช่าอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ที่อัตราร้อยละ 77 โดยปรับเพิ่มจากไตรมาสก่อน (Q-o-Q) และปรับลดลงจากปีก่อนหน้า (Y-o-Y) หากพิจารณาตามเกรดของอาคารสำนักงาน พบว่า อัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานเกรดเอ (A) มีอัตราการเช่าลดลงคงเหลือที่อัตราร้อยละ 76 เนื่องจากมีอุปทานเพิ่มขึ้นและการแข่งขันที่สูงขึ้น ขณะที่อาคารเกรดบี (B) มีอัตราการเช่าปรับลดลงเล็กน้อยอยู่ที่ร้อยละ 75 สำหรับอัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานเกรดซี (C) เป็นกลุ่มเดียวที่ปรับตัวดีขึ้นจากอัตราการเช่าที่ร้อยละ 79 ปรับเพิ่มขึ้นเป็นอัตราร้อยละ 80

	อัตราการครอบครองของพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ โดยแบ่งตามเกรดอาคาร			
	การเปลี่ยนแปลงทางอัตราการครอบครอง			
	Q4 2567	ไตรมาสต่อไตรมาส	ปีต่อปี	อัตราการครอบครองจากในช่วง 10 ปี
ตลาดสำนักงาน	77%	▲ 0.8% pts	▼ 1.3% pts	87%
เกรด A	76%	▲ 2.1% pts	▼ 5.8% pts	90%
เกรด B	75%	▲ 0.3% pts	▼ 0.8% pts	86%
เกรด C	80%	▲ 0.4% pts	▲ 0.2% pts	84%

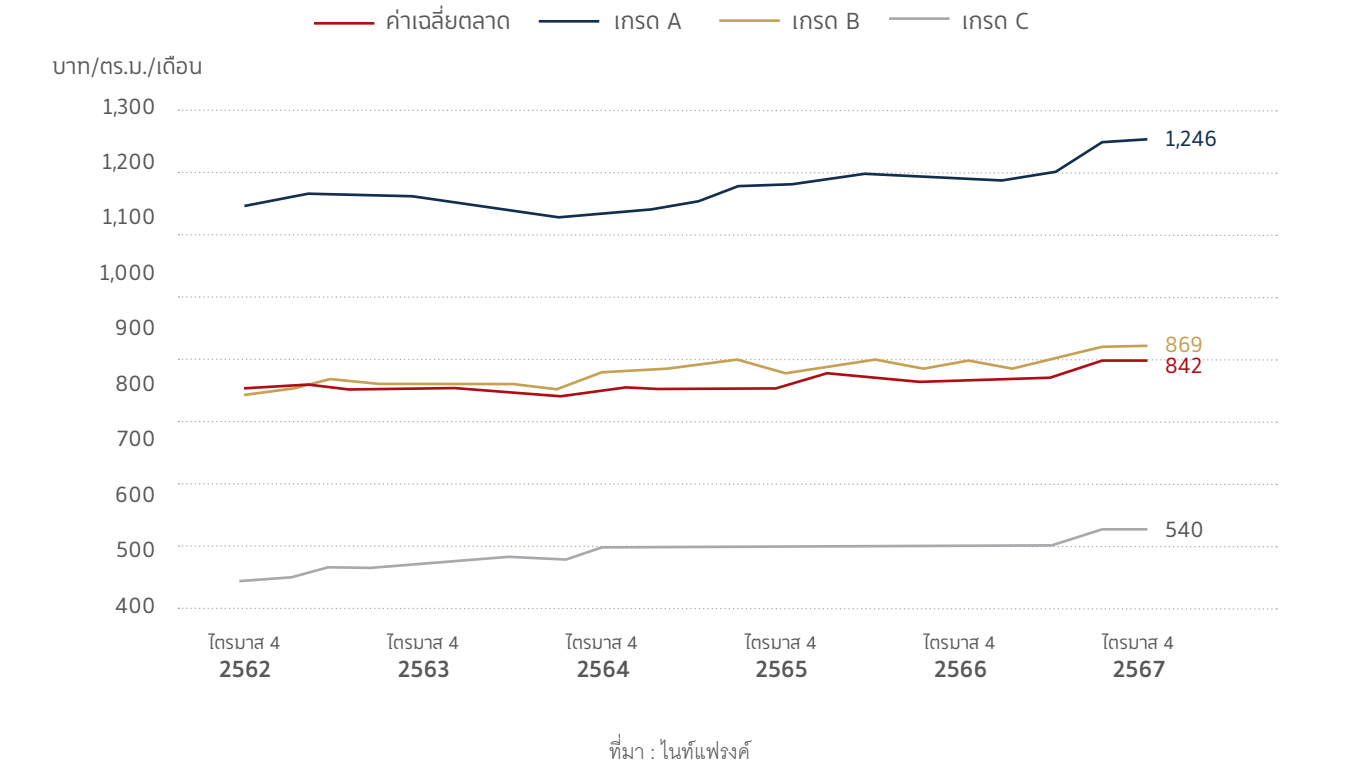


ค่าเช่าของอาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพฯ

ค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ไตรมาสที่ 4 ปี 2567 เฉลี่ยในภาพรวมอยู่ที่ 842 บาท/ตารางเมตร/เดือน เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.3 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 4 ปี 2566 (Y-o-Y) และสูงกว่าค่าเฉลี่ยการเติบโต 10 ปี ที่อยู่ที่ร้อยละ 2.8 ซึ่งค่าเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นในทุกเกรดของอาคารสำนักงาน โดยค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารเกรด A อยู่ที่ 1,246 บาท/ตารางเมตร/เดือน เพิ่มขึ้นอย่างแข็งแกร่งที่ร้อยละ 5.4 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 4 ปี 2566 ค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารเกรด B อยู่ที่ 869 บาท/ตารางเมตร/เดือน เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.6 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 4 ปี 2566 และอาคารเกรด C มีค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 540 บาท/ตารางเมตร/เดือน ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.0 จากปีก่อนหน้า

ราคาค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ โดยแบ่งตามเกรดอาคาร

	การเปลี่ยนแปลงทางอัตราค่าเช่า			
	Q3 2567	ไตรมาสต่อไตรมาส	ปีต่อปี	อัตราการครอบครองจากในช่วง 10 ปี
ตลาดสำนักงาน	842	▲ 0.0%	▲ 3.3%	▲ 2.8%
เกรด A	1,246	▲ 0.4%	▲ 5.4%	▲ 3.8%
เกรด B	869	▲ 0.2%	▲ 3.6%	▲ 3.3%
เกรด C	540	▼ 0.1%	▲ 6.0%	▲ 3.1%



ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานแยกตามพื้นที่ (Market Dynamics by Area)

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2567 พื้นที่ CBD มีค่าเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.9 ปีต่อปี อยู่ที่ 963 บาท/ตารางเมตร/เดือน ในขณะที่อัตราการเช่าลดลงเหลือร้อยละ 76 หรือลดลงร้อยละ 4.4 ปีต่อปี โดยทำเลสีลม - สาทร - พระราม 4 เป็นทำเลที่มีการแข่งขันสูงที่สุดและเผชิญกับการลดลงของอัตราการเช่าทำเลเพลินจิต - ชิดลม - วิทยุ มีผลการดำเนินงานที่ค่อนข้างคงที่ และท่าเลนา - อโศก - พร้อมพงษ์ มีอัตราการเช่าลดลงเล็กน้อย

สำหรับทำเลนอกศูนย์กลางธุรกิจ ("Non-CBD") มีอัตราการเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นเล็กน้อยอยู่ที่ระดับร้อยละ 78 และราคาเสนอให้เช่าเฉลี่ยที่อัตรา 667 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยทำเลเพชรบุรี - พระราม 9 - รัชดา เป็นทำเลที่มีราคาเสนอให้เช่าเฉลี่ยและอัตราการเช่าสูงสุดของทำเล Non-CBD ที่อัตรา 727 บาท/ตารางเมตร/เดือน และร้อยละ 80 ตามลำดับ ในขณะที่ทำเลพลโยธิน - วิทยุวิภาวดี มีอัตราการเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 78 เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.9 จากปีก่อนหน้า และอัตราราคาเสนอให้เช่าเฉลี่ย 681 บาท/ตารางเมตร/เดือน สำหรับทำเลบางนา - ศรีนครินทร์ มีผลการดำเนินงานดีขึ้น โดยอัตราการเช่าร้อยละ 70 และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ย 619 บาท/ตารางเมตร/เดือน

ตัวชี้วัดตลาดของพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ

พื้นที่	การเปลี่ยนแปลงทางอัตราค่าเช่า				การเปลี่ยนแปลงของอัตราการครอบครอง	
	ราคาเสนอเช่าโดยเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	ไตรมาสต่อไตรมาส	ปีต่อปี	อัตราการครอบครอง (%)	ไตรมาสต่อไตรมาส	ปีต่อปี
พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ	963	▲ 0.1%	▲ 2.9%	76%	▲ 0.7%	▼ 4.4%
เพลินจิต - ชิดลม - วิทยุ	1,090	0.0%	▲ 1.6%	76%	▲ 0.2%	▼ 0.6%
นา - อโศก - พร้อมพงษ์	942	▲ 0.4%	▲ 0.9%	80%	▲ 1.0%	▼ 2.6%
สีลม - สาทร - พระราม 4	967	▼ 0.2%	▲ 6.3%	74%	▲ 1.0%	▼ 8.8%
นอกพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ	667	▲ 0.1%	▲ 0.3%	78%	▲ 0.8%	▲ 2.9%
เพชรบุรี - พระราม 9 - รัชดา	727	▲ 0.7%	▲ 0.2%	80%	▼ 0.1%	▼ 0.2%
พลโยธิน - วิทยุวิภาวดี	681	▼ 0.5%	▼ 1.2%	78%	▲ 2.6%	▲ 2.9%
บางนา - ศรีนครินทร์	619	▲ 0.2%	▲ 2.1%	70%	▲ 1.2%	▲ 7.3%

ที่มา : ไนท์แฟรงค์

แนวโน้มตลาด (Outlook)

แนวโน้มปี 2568 ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์ ("SCB EIC") คาดการณ์แนวโน้มพื้นที่สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ และปริมณฑลจะฟื้นตัวเล็กน้อย เนื่องจากความต้องการพื้นที่สำนักงานให้เช่าใหม่ยังมีแนวโน้มที่ไม่สามารถฟื้นตัวได้เท่าที่ควร โดยเฉพาะจากบริษัทในประเทศที่ฟื้นตัวช้าตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ ในส่วนของบริษัทต่างชาติมีแนวโน้มทรงตัวหรือเพิ่มขึ้นได้เพียงเล็กน้อย โดยคาดว่าความต้องการพื้นที่ใหม่จะมาจากบริษัทต่างชาติ โดยเฉพาะบริษัทขนาดใหญ่ที่ทยอยกลับเข้าลงทุนเป็นหลัก อย่างไรก็ตาม ความต้องการพื้นที่ใหม่จากบริษัทต่างชาติยังเผชิญความท้าทายจากการแข่งขันเพื่อดึงดูดการลงทุนที่เพิ่มขึ้นจากประเทศเพื่อนบ้านในอาเซียน

จากแนวโน้มความต้องการพื้นที่เช่าที่ฟื้นตัวเล็กน้อยและมีอยู่อย่างจำกัด รวมถึงบริษัทที่ยังคงรูปแบบการทำงานแบบ Hybrid Workplace หรือ Work from Anywhere ประกอบกับอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ตลาดสำนักงานให้เช่ามีการแข่งขันสูง โดยความต้องการพื้นที่สำนักงานส่วนใหญ่ยังมาจากการย้ายสำนักงาน ซึ่งมีทั้งการย้ายเข้าสู่พื้นที่ใหม่ในทำเลใจกลางเมืองของบริษัทขนาดกลาง - ขนาดใหญ่ และการย้ายออกจากทำเลใจกลางเมืองเพื่อลดค่าใช้จ่ายการเช่าพื้นที่ของ บริษัทขนาดกลาง - ขนาดเล็ก จากปัจจัยข้างต้นส่งผลให้ผู้ประกอบการรายกลางและเล็กจำเป็นต้องใช้กลยุทธ์ด้านราคามากขึ้น ขณะที่อัตราค่าเช่าของผู้ประกอบการรายใหญ่ ซึ่งมีผู้น้อยรายมีแนวโน้มทรงตัวหรือขยายตัวเล็กน้อย กดดันอัตราค่าเช่าในภาพรวมของปี 2568 มีแนวโน้มหดตัวต่อเนื่องราวร้อยละ 2 - 4 ต่อปี ทั้งนี้ ความสำเร็จของตลาดพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ ส่วนใหญ่คาดว่าจะขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้พัฒนาในการปรับตัวและสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับพื้นที่เดิม รวมถึงความสามารถในการตอบสนองความต้องการของผู้เช่าที่เปลี่ยนแปลงไป

ที่มา : สภาพัฒนา ไนท์แฟรงค์ ศูนย์วิจัยกรุงศรี และ SCB EIC

ปัจจัยความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

1.1 ความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและ/หรือจะเข้าลงทุน อาจมีความเสี่ยงจากความผันผวนและการชะลอตัวของเศรษฐกิจ ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก รวมถึงผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่นๆ อาทิ ปัจจัยทางการเมือง ผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด ความไม่สงบภายในและภายนอกประเทศ เป็นต้น ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานของผู้เช่าปัจจุบันและผู้สนใจเช่าพื้นที่รายใหม่ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับรองได้ว่าในปัจจุบันหรืออนาคตสำหรับเศรษฐกิจไทยและเศรษฐกิจโลก จะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน สถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานกิจการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งนี้ เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงอันเนื่องมาจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ ผู้จัดการกองทรัสต์จะร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการติดตามผลการดำเนินงานอยู่เสมอเพื่อรักษาผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้

1.2 ความเสี่ยงที่เกิดจากสภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้น และการเปลี่ยนแปลงรูปแบบและความต้องการของผู้ใช้พื้นที่สำนักงาน อาจส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ลดลง รวมถึงความเสี่ยงที่ในอนาคตจะมีอุปทานของพื้นที่สำนักงานให้เช่าเพิ่มขึ้น แต่จากสถานที่ตั้งของโครงการชั้นทาวเวอร์สอยู่ในทำเลที่เหมาะสมเชื่อมต่อกับเส้นทางคมนาคมต่าง ๆ ที่สำคัญ อยู่ใกล้รถไฟฟ้า มหานคร (MRT) สถานีจตุจักร และรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ (BTS) สถานีหมอชิต สถานีห้าแยกลาดพร้าว และใกล้จุดขึ้น-ลงทางด่วน นอกจากนี้ อาคารยังได้รับการปรับปรุงและพัฒนาให้มี ความทันสมัย ทั้งในส่วนของระบบอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เพื่อให้สามารถตอบสนองต่อความต้องการของผู้เช่าและสามารถแข่งขันได้

1.3 ความเสี่ยงที่เกิดจากผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือทรัสต์อาจไม่สามารถดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จตามเป้าหมายที่วางไว้ อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ความสามารถในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จนั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ เช่น สภาวะตลาด เป็นต้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการทบทวนกลยุทธ์เพื่อให้บรรลุเป้าหมายในระยะยาวและคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ ทั้งนี้ เงื่อนไขดังกล่าวจะอยู่ภายใต้มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องกำหนด

1.4 ความเสี่ยงที่เกิดจากผลประกอบการของกองทรัสต์ ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการจัดการและจัดหาลดผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์จะกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และในการจัดหาลดประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุน โดยปัจจุบันผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ แม็กซ์ ฟิวเจอร์ ซึ่งมีประสบการณ์โดยตรงในการบริหารจัดการอาคารสำนักงานเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดมาตรการโดยจัดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร โดยจะมีการพิจารณาผลการดำเนินงานตามระยะเวลาที่กำหนดและมีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยสม่ำเสมอ ทั้งนี้ การดำเนินการของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท มติของที่ประชุมคณะกรรมการ และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ กฎหมาย รวมถึงกฎ และ/หรือระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

1.5 ความเสี่ยงที่เกิดจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน การบริหาร หรือการจัดหาลดประโยชน์ในทรัพย์สินที่เข้าลงทุน ซึ่งในกรณีที่เหตุการณ์ขึ้น ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิในการบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และค่าเช่าที่กองทรัสต์ชำระราคาไปแล้วตามที่เกิดขึ้น รวมทั้งการนำข้อพิพาทที่เกิดขึ้นเข้าสู่กระบวนการยุติธรรม เป็นต้น ซึ่งการฟ้องร้องต่อศาลดังกล่าว ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาและผลกระทบในการดำเนินการ รวมถึงจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยจากค่าเสียหายดังกล่าว นอกจากนี้ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับดุลพินิจของศาลที่เกี่ยวข้องและถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

1.6 ความเสี่ยงที่เกิดจากการที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการไม่สามารถชำระค่าเช่าและค่าบริการ หรือความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือขอเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนด ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการชั้นทาวเวอร์ส กองทรัสต์ได้รับโอนเงินประกันการเช่าและบริการที่ได้รับจากผู้เช่าเดิม และเมื่อมีการทำสัญญากับผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ทุกรายจะต้องมีการวางเงินประกันการเช่าพื้นที่และบริการ ดังนั้น ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าพื้นที่และบริการ รวมถึงในกรณีที่ผู้เช่าและผู้รับบริการยกเลิกสัญญาก่อนกำหนดโดยที่ไม่ได้มีสาเหตุมาจากการที่กองทรัสต์ปฏิบัติผิดสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิที่จะริบเงินประกันเพื่อใช้ชำระแทนเงินที่ผู้เช่าค้างชำระและช่วยชดเชยรายได้ที่ขาดหายไปของกองทรัสต์บางส่วนที่มีการยกเลิกสัญญาก่อนกำหนด นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังมีกระบวนการในการบริหารความเสี่ยงในการติดตามหนี้สินอย่างใกล้ชิด กรณีผู้เช่าเริ่มมีการผิดนัดชำระ เพื่อให้มีการดำเนินการอย่างเหมาะสม สำหรับผู้เช่าและผู้รับบริการที่ใกล้ครบกำหนดสัญญา และมีความประสงค์ที่จะไม่ต่อสัญญา ผู้เช่าและผู้รับบริการต้องบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบล่วงหน้าก่อนครบกำหนดสัญญา เพื่อให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าหลักรายเดิมได้

1.7 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการต่อสัญญา และ/หรือการหาผู้เช่าและผู้รับบริการเมื่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการครบกำหนดอายุสัญญาในเวลาใกล้เคียงกัน และ/หรือการต่ออายุสัญญาหรือเช่าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการใหม่ภายใต้เงื่อนไขที่กองทรัสต์ได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่เคยได้รับ

1.8 ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินและความสามารถในการชำระคืนเงินกู้ยืม กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน การชำระคืนดอกเบี้ย และ/หรือการชำระคืนเงินต้นไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมด เนื่องจาก อัตราดอกเบี้ยลอยตัวและการชำระคืนเงินกู้ยืมที่เพิ่มขึ้นทุกปีตามสัญญาเงินกู้ของกองทรัสต์ได้ อย่างไรก็ตามก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ความพยายามและดำเนินการใด ๆ โดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ โดยจะจัดให้มีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์การวางแผนงบประมาณของกองทรัสต์ และปัจจัยต่าง ๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ และอาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยง เช่น บริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) หรือดำเนินการใด ๆ กับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ การผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเลือกวิธีการและดำเนินการโดยคำนึงถึงกฎหมายหรือระเบียบที่เกี่ยวข้องที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์และกองทรัสต์

1.9 ความเสี่ยงจากการกระจายการลงทุนของกองทรัสต์ เนื่องจากกองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการชั้นทาวเวอร์สเพียงโครงการเดียว ทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงที่ไม่กระจายการลงทุนไปยังโครงการอื่น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญในการกระจายการลงทุนและกำหนดกลยุทธ์การลงทุนเพื่อการกระจายการลงทุนของกองทรัสต์ในอนาคต

2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เข้าลงทุน

- 2.1 ความเสี่ยงที่เกิดจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์
- ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์
- ทั้งนี้ กองทรัสต์จะดูแลรักษาอาคารให้อยู่ในสภาพที่ดีและมีความ
- พร้อมเหมาะแก่การใช้ประโยชน์ (Minor Renovation) และจะ
- ดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในส่วนที่
- เป็นสาระสำคัญ (Major Renovation) โดยผู้บริหาร
- อสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาแผนงานทุก 5 ปี และส่งให้ผู้จัดการ
- กองทรัสต์และทรัสต์เป็นผู้พิจารณาเห็นชอบตามลำดับ และใน
- กรณีการเข้าปรับปรุงซ่อมแซม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะ
- วางแผนในการซ่อมแซมหรือปิดปรับปรุงเพื่อให้กระทบต่อผู้เช่า
- พื้นที่และผู้ให้บริการภายในอาคารน้อยที่สุด นอกจากนี้ มีการ
- ตรวจสอบสภาพของอาคารและอุปกรณ์ของงานระบบโดย
- ผู้เชี่ยวชาญเป็นประจำเพื่อให้ผู้เช่าและผู้รับบริการมั่นใจในความ
- ปลอดภัยของอาคาร รวมทั้งการซ่อมแซมตามรอบระยะเวลาของ
- ชั่วโมงทำงานของอุปกรณ์หรืออายุของอุปกรณ์ตามที่มาตรฐาน
- และกฎหมายกำหนด
- 2.2 ความเสี่ยงที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- อยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับ
- สิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจ
- ส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน
- 2.3 ความเสี่ยงที่เกิดจากความไม่เพียงพอของจำนวนพื้นที่จอดรถ
- รถยนต์ ทั้งนี้ โครงการชั้นทาวเวอร์สรองรับที่จอดรถได้ 952 คัน
- ซึ่งเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด หากไม่เพียงพอสามารถจอด
- ได้ที่อาคารจอดรถยนต์ข้างเคียง ซึ่งแม็กซ์ ฟิวเจอร์ เป็นเจ้าของ
- อาคารจอดซึ่งรองรับรถได้ประมาณ 340 คัน นอกจากนี้ สัญญา
- ตกลงกระทำการระบุให้สิงห์ เอสเตท ดำเนินการให้กลุ่มบุคคล
- เดียวกันตกลงให้สิทธิแก่ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการชั้นทาวเวอร์ส
- เช่าพื้นที่ในอาคารที่จอดรถก่อนบุคคลอื่น
- 2.4 ความเสี่ยงที่เกิดจากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่เนื่องด้วยกองทรัสต์
- ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าจึงอาจลดลงตาม
- ระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ซึ่งจะมีความเสี่ยงในการขาดทุนจาก
- การด้อยค่าของทรัพย์สินทางบัญชีและกองทรัสต์อาจต้องมีการ
- ลดทุนเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 2.5 ความเสี่ยงที่เกิดจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง
- กลุ่มบริษัท สิงห์ เอสเตท และกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์
- ได้จัดให้มีมาตรการและการดำเนินการตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

- ในคู่มือระบบการทำงานและความคุ้มครองในที่เกี่ยวข้องกับ
- การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ
- บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับเป็นแนวทาง
- ในการดำเนินงานเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- ที่อาจเกิดขึ้น
- 2.6 ความเสี่ยงที่เกิดจากอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัย
- ทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเกิดความเสียหาย
- อาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย
- โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปรับปรุงวงเงินประกันภัยใหม่ทุกปี โดยจะ
- กำหนดวงเงินเอาประกันภัยไม่ต่ำกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่
- (Replacement Cost) ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์
- ในรอบการประเมินล่าสุดก่อนที่จะมีการต่ออายุกรมธรรม์
- 2.7 ความเสี่ยงที่เกิดจากข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน
- ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ในกรณีที่ต้องมีการดำเนินการดัดแปลง
- หรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ในที่ดินของโครงการชั้นทาวเวอร์ส
- ต้องอยู่ภายใต้กฎกระทรวงบังคับผังเมืองรวมกรุงเทพฯ ซึ่งอาจมี
- ข้อจำกัดในการก่อสร้างอาคารในพื้นที่ดังกล่าวมากขึ้นกว่าเดิม
- 2.8 ความเสี่ยงที่เกิดจากการถูกเวนคืนที่ดิน ซึ่งในปัจจุบันไม่พบว่า
- ทรัพย์สินที่เข้าลงทุนตกอยู่ภายใต้เขตแนวเวนคืนใด ทั้งนี้
- ในกรณีที่ถูเวนคืนที่ดินในสัญญาการเช่าทรัพย์สินระหว่างกองทรัสต์
- และเจ้าของทรัพย์สิน ระบุให้กองทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินทดแทน
- ค่าเวนคืนในกรณีที่เจ้าของทรัพย์สินได้รับเงินดังกล่าวมาจากการ
- เวนคืน (หลังหักค่าใช้จ่ายและภาษีที่เกี่ยวข้อง) ตามเงื่อนไข
- ที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม ค่าชดเชย
- จากการเวนคืนดังกล่าวอาจมากกว่าหรือน้อยกว่ามูลค่าที่
- กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน
- 2.9 ความเสี่ยงที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อ
- วินาศกรรม รวมถึงเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์
- จึงได้จัดให้มีการทำประกันภัย ได้แก่ ประกันภัยความเสี่ยงภัย
- ทรัพย์สิน (All Risk) ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business
- Interruption) และประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก
- (Public Liability Insurance) เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดใน
- กรมธรรม์ประกันภัยตามมาตรฐานทั่วไปสำหรับธุรกิจอาคาร
- สำนักงานให้เช่า เป็นต้น ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่
- การจัดให้มีการประกันภัยดังกล่าวข้างต้นมีความเพียงพอและ
- เหมาะสม เนื่องจากการประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน
- มีการกำหนดเงินเอาประกันให้ไม่ต่ำกว่ามูลค่าทดแทนใหม่
- (Replacement Cost)

3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

- 3.1 ความเสี่ยงที่เกิดจากราคาของหน่วยทรัสต์อาจลดลงจาก
- ราคาที่ผันผวนตามสภาวะตลาด ทั้งนี้ ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์
- ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น สภาวะเศรษฐกิจและตลาดที่เกี่ยวข้อง
- คำแนะนำการลงทุนและการประมาณการของนักวิเคราะห์
- ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายหน่วยทรัสต์ปัจจัยทางการเมือง
- ทั้งในและต่างประเทศ เป็นต้น ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่ราคาของ
- หน่วยทรัสต์อาจมีการซื้อขายที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงได้ตามสภาวะ
- ความผันผวนของตลาดในแต่ละช่วงเวลา
- 3.2 ความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชี
- หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐาน
- บัญชีฉบับใหม่หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ส่งผลกระทบต่อ
- โดยตรงต่อการบันทึกบัญชีและงบการเงินที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น
- จึงมีความเสี่ยงที่การเปลี่ยนแปลงอาจส่งผลกระทบต่อ
- ผลประกอบการ ฐานะการเงิน และความสามารถในการจ่าย
- ประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้
- 3.3 ความเสี่ยงที่เกิดจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่
- ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เนื่องจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะถูก
- พิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัย
- หลายประการ อาทิ สภาวะทางเศรษฐกิจ รายได้จากค่าเช่าและ
- ค่าบริการ ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ งบประมาณการ
- ปรับปรุงซ่อมแซม การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่
- เกี่ยวข้อง เป็นต้น ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนอาจไม่ได้รับ

- ประโยชน์ตอบแทนตามที่ประมาณการ หรือกองทรัสต์อาจไม่
- สามารถรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือเพิ่มการจ่าย
- ประโยชน์ตอบแทนได้
- 3.4 ความเสี่ยงที่เกิดจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์
- (NAV) อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริง ในกรณีที่มีการจำหน่าย
- ทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือมีการเลิกกองทรัสต์ มูลค่าจากการ
- จำหน่ายทรัพย์สินอาจไม่เท่ากับมูลค่า NAV เนื่องจากมูลค่า NAV
- คำนวณจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินอิสระ
- 3.5 ความเสี่ยงที่เกิดจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขาย
- หน่วยทรัสต์ในตลาดรอง ทั้งนี้ หน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์ที่
- จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยสภาพคล่องในการซื้อขาย
- จะอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย
- (Bid-Offer) ในแต่ละช่วงเวลาและปัจจัยแวดล้อมหลายประการ
- ที่ไม่สามารถควบคุมได้ ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์
- อาจจะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรองได้
- 3.6 ความเสี่ยงที่เกิดจากภาษีและค่าธรรมเนียมในอนาคต ภาระ
- ภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์หรือภาระภาษีของ
- ผู้ถือหุ้นอาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน ทั้งนี้ ผู้จัดการ
- กองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาภาษีและ
- ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ให้เป็นไปตามที่หน่วยงานภาครัฐกำหนด
- ซึ่งอาจกระทบต่อประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้

ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ไม่มีคดีความหรือข้อพิพาททางกฎหมายอื่นใดที่มีนัยสำคัญ และเกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจของกองทรัสต์ที่จะส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ในทางลบอย่างร้ายแรงและการจัดการประโยชน์ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันสิ้นปีบัญชีล่าสุด

เหตุการณ์สำคัญและข้อมูลสำคัญอื่น

กองทรัสต์ไม่มีเหตุการณ์สำคัญและข้อมูลสำคัญอื่นที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) ที่แสดงไว้ในเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ www.set.or.th หรือข้อมูลเพิ่มเติมของกองทรัสต์ ได้ที่เว็บไซต์ของกองทรัสต์ ที่ www.sprimegrowth.com

การจัดการและ
การกำกับดูแลกองทรัสต์

ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

1. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และข้อมูลราคาหน่วยทรัสต์

1.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์

SPRIME มีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 4,191,408,500 บาท เรียกชำระแล้วเต็มจำนวน และมีจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น 446,750,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.382 บาท

1.2 ข้อมูลราคาหน่วยทรัสต์

ราคาปิด*
4.14 บาท/หน่วย
ราคาสูงสุด*
4.16 บาท/หน่วย
ราคาต่ำสุด*
4.14 บาท/หน่วย
ราคาปิดสูงสุดตลอดปีบัญชี 2567
5.00 บาท/หน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
10.2895 บาท/หน่วย 4,596.87 ล้านบาท
มูลค่าตามราคาตลาด*
1,849.55 ล้านบาท

*ข้อมูลอ้างอิงตามวันทำการล่าสุด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567

2. โครงสร้างผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์

ข้อมูลผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์

2.1 กลุ่มผู้ถือหุ้นทริสต์รายใหญ่ 10 รายแรก

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567 กองทริสต์มีผู้ถือหุ้นทริสต์รายใหญ่ตามการปิดสมุดทะเบียน ดังนี้

1. สิงห์ เอสเตท	91,183,800 หน่วย	20.410%
2. สำนักงานประกันสังคม	45,122,400 หน่วย	10.100%
3. บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	29,286,000 หน่วย	6.555%
4. บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	22,764,400 หน่วย	5.096%
5. บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	17,270,600 หน่วย	3.866%
6. บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	14,810,400 หน่วย	3.315%
7. บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	14,641,300 หน่วย	3.277%
8. มหาวิทยาลัยมหิดล	10,582,600 หน่วย	2.369%
9. นายวิชา สุกุลเลิศ	8,312,500 หน่วย	1.861%
10. กองทุนเปิด เอ็มเอฟซี พร็อพเพอร์ตี้ ทรัสเนต์ ฟันด์	7,710,100 หน่วย	1.726%
รวมผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ 10 รายแรก	261,684,100 หน่วย	58.575%
ผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์รายย่อยอื่น	185,065,900 หน่วย	41.425%
รวม	446,750,000 หน่วย	100.000%

2.2 ผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์รายใหญ่ (ถือหน่วยทริสต์ตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

1. สิงห์ เอสเตท	91,183,800 หน่วย	20.410%
2. สำนักงานประกันสังคม	45,122,400 หน่วย	10.100%
รวม	136,306,200 หน่วย	30.510%

2.3 กลุ่มผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์รายใหญ่ของกองทริสต์ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทจัดการอย่างมีนัยสำคัญ

– ไม่มี –

3. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทริสต์

3.1 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทริสต์เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. ผู้จัดการกองทริสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทริสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90.00 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของแต่ละรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทริสต์นั้นแบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-end Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ในแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทริสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทริสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่ในปีที่กองทริสต์จัดตั้ง กรณีที่กองทริสต์มีการเพิ่มทุน กองทริสต์อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทริสต์เดิม (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทริสต์ หากกองทริสต์มีกำไรเพียงพอที่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)

อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- 1) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการซ่อมแซมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทริสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทริสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทริสต์ทราบล่วงหน้า ทั้งนี้ ในปี 2568 ค่าลดการณค่าซ่อมแซมไม่เกิน 32 ล้านบาท
- 2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทริสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทริสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทริสต์ทราบล่วงหน้า ทั้งนี้ ในปี 2568 ค่าลดการณจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมจำนวน 57.32 ล้านบาท
- 3) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทริสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

ทั้งนี้ กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วให้หมายรวมถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการซ่อมแซมบำรุงรักษาหรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทริสต์และการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทริสต์ โดยผู้จัดการกองทริสต์อาจกั้นเงินสำรองเพื่อการดำเนินการดังกล่าวไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ของรายได้รวม

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทริสต์ ผู้จัดการกองทริสต์จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทริสต์ให้เหมาะสมสอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทริสต์ โดยปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และผู้จัดการกองทริสต์จะไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทริสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทริสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทริสต์ เว้นแต่กรณีที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทริสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

2. ในกรณีที่กองทริสต์มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทริสต์ตามข้อ 1. ในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทริสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทริสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
3. ในกรณีที่กองทริสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทริสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทริสต์

4. ในกรณีที่ที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อระบุชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

- 1) ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-end Distribution)
ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-end Distribution) ภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีโดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 วัน นับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

เงื่อนไขเพิ่มเติม :
ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนรายปี การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบปีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น 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 ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

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

5. ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

3.2 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการจ่ายเงินลดทุนชำระแล้ว

SPRIME มีรายได้จากการลงทุนสุทธิที่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบปีบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 4 ครั้ง มีรายละเอียดดังนี้

วันที่กรรมการมติ	วันที่สิทธิผู้ถือหุ้นทรัสต์	วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	ประเภท	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วย)	รอบผลประกอบการ ปี 2567
9 พฤษภาคม 2567	24 พฤษภาคม 2567	5 มิถุนายน 2567	เงินสด	0.1250	1 มกราคม - 31 มีนาคม
9 สิงหาคม 2567	26 สิงหาคม 2567	6 กันยายน 2567	เงินสด	0.1250	1 เมษายน - 30 มิถุนายน
8 พฤศจิกายน 2567	25 พฤศจิกายน 2567	6 ธันวาคม 2567	เงินสด	0.1250	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน
21 กุมภาพันธ์ 2568	10 มีนาคม 2568	21 มีนาคม 2568	เงินสด	0.1250	1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม

สามารถสรุปรายละเอียดประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการจ่ายเงินลดทุนชำระแล้วย้อนหลังได้ ดังนี้

รายการ	2562	2563	2564	2565	2566	2567
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.3159	0.3200	0.5820	0.6183	0.578	0.5000
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.3500	0.2680	-	-	-	-
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนและการคืนส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.6659	0.5880	0.5820	0.6183	0.578	0.5000

โครงสร้างการจัดการ

1. ผู้จัดการกองทรัสต์

1.1 ข้อมูลผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) เป็นบริษัทจำกัด ได้จดทะเบียนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (“ป.พ.พ.”) ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 10,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

สรุปข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับบริษัทฯ



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

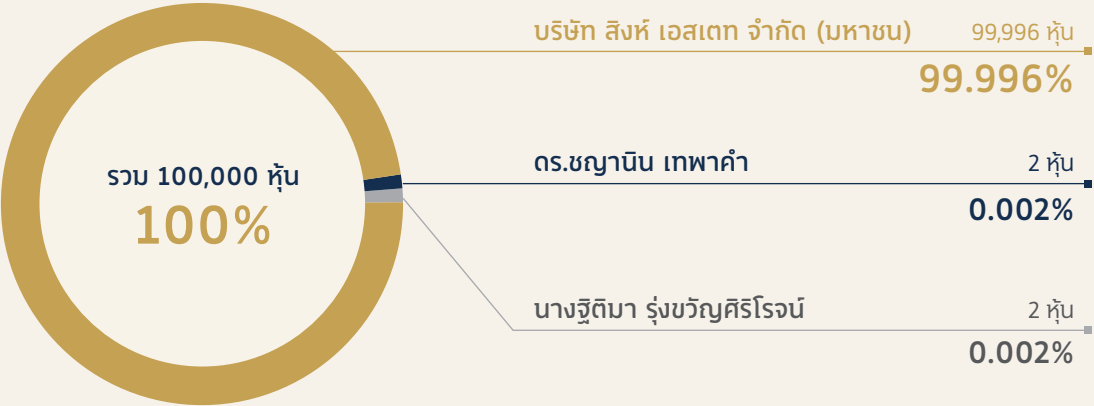


อีเมล

info@sprimegrowth.com

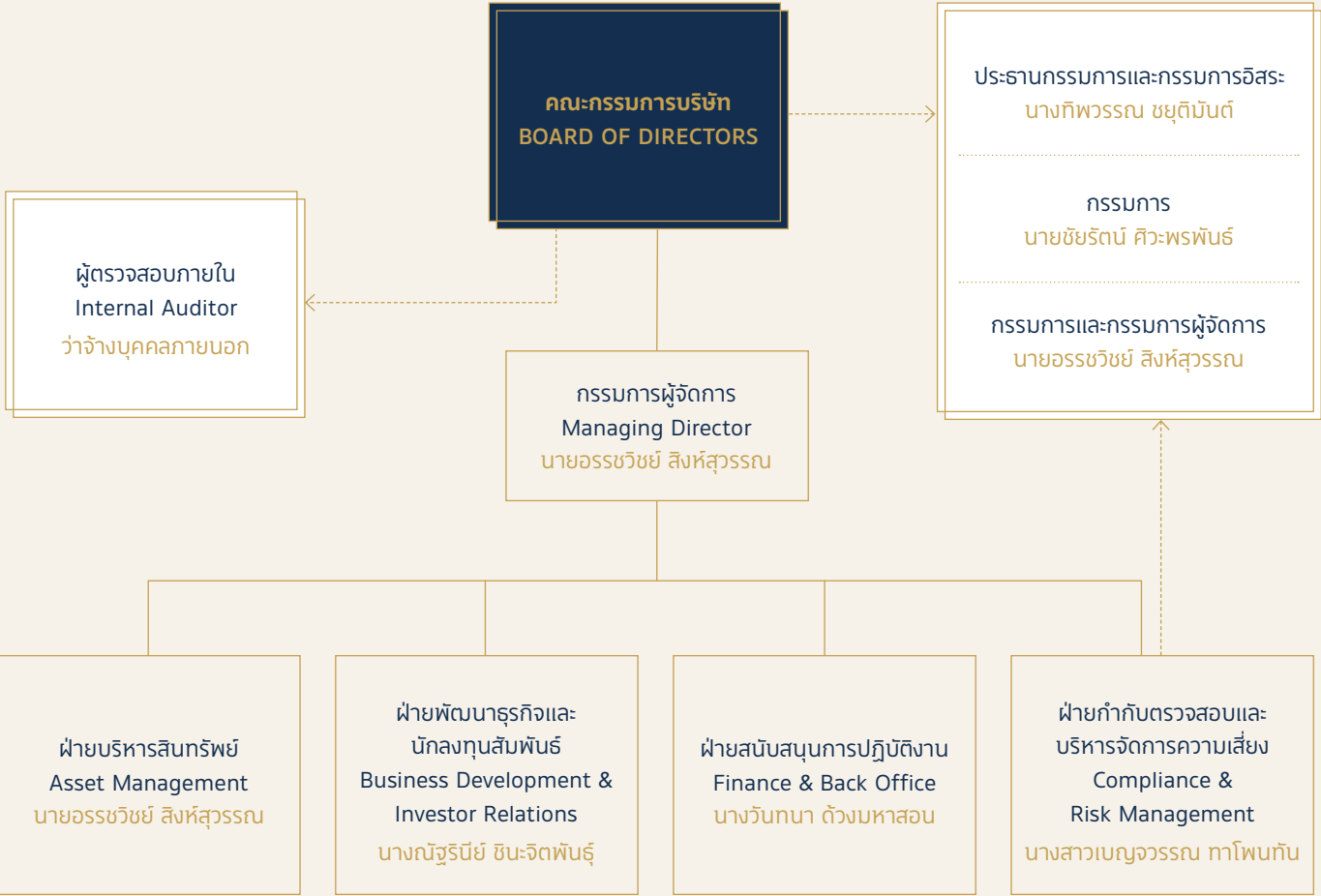
- เลขทะเบียนบริษัท
0105561123946
- วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท
19 กรกฎาคม 2561
- ทุนจดทะเบียน
10,000,000 บาท
- ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ
ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
- ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)
บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) (ร้อยละ 99.996)
- รายชื่อกรรมการ
1. นางทิพวรรณ ชยุติมันต์ (ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ)
2. นายชัยรัตน์ ศิวะพรพันธ์ (กรรมการ)
3. นายอรรถวิชัย สิงห์สุวรรณ (กรรมการและกรรมการผู้จัดการ)
- กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
นายชัยรัตน์ ศิวะพรพันธ์ และนายอรรถวิชัย สิงห์สุวรรณ
ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ
- รอบระยะเวลาบัญชี
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี

1.2 โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์



1.3 โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารตามโครงสร้างสายการบริหารงาน ดังนี้



1.4
รายชื่อและประวัติกรรมการ



นางกีพวรรณ ชยุติบันย์

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 สรรพากรพื้นที่กรุงเทพฯ 8 กรมสรรพากร
- 2554 - 2555 นักตรวจสอบภาษีเชี่ยวชาญ กองบริหารภาษีธุรกิจขนาดใหญ่ กรมสรรพากร



นายชัยรัตน์ ศิวะพรพันธ์

ตำแหน่ง

กรรมการ

คุณวุฒิทางการศึกษา

Master of Business Administration – Finance
มหาวิทยาลัยอิลลินอย เออร์แบนา-แชมเปญจน์
ประเทศสหรัฐอเมริกา

ประสบการณ์ทำงาน

- 2565 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- 2564 - ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่สายการเงินและบัญชี และกรรมการบริหาร บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)
- 2564 - 2564 กรรมการ บริษัท เอส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (มหาชน)
- 2562 - 2564 เลขานุการบริษัท บริษัท เอส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (มหาชน)
- 2562 - 2564 ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน บริษัท เอส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (มหาชน)
- 2561 - 2562 ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายบริหารการเงิน บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)
- 2554 - 2561 ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายตลาดทุนและนักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท พี.กริม เพาเวอร์ จำกัด (มหาชน)



นายอรรถวิชัย สิงห์สุวรรณ

ตำแหน่ง

กรรมการ
กรรมการผู้จัดการและผู้อำนวยการฝ่ายบริหารสินทรัพย์

คุณวุฒิทางการศึกษา

ปริญญาโท คณะเศรษฐศาสตร์
มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย

ประสบการณ์ทำงาน

- 2565 - ปัจจุบัน กรรมการและกรรมการผู้จัดการ บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- 2567 - ปัจจุบัน ผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- 2561 - 2567 ผู้อำนวยการ ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- 2558 - 2561 Financial Controller บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด
- 2549 - 2558 ผู้จัดการฝ่ายบัญชีการเงิน กลุ่มบริษัท สันติบุรี กรุ๊ป จำกัด

1.5 ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทริสต์

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีบทบาทสำคัญในการให้ความเห็นชอบในวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ ทิศทาง และกำหนดนโยบายของบริษัทฯ เกี่ยวกับการดำเนินงานและแผนการประกอบธุรกิจ ทั้งระยะสั้นและระยะยาว ตลอดจนกำหนดนโยบายการเงิน การบริหารความเสี่ยง และภาพรวมองค์กร มีบทบาทสำคัญในการกำกับ ดูแล ตรวจสอบ และประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทริสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปตามนโยบายและแผนการประกอบธุรกิจที่กำหนดไว้ ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทริสต์ สัญญาก่อตั้งทริสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ มติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทริสต์ กฎหมาย รวมถึงกฎและ/หรือระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทริสต์และผู้ถือหุ้นทริสต์เป็นสำคัญ

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทยังมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูลของรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ด. ตลาดหลักทรัพย์ฯ และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทมีดังต่อไปนี้

- 1) พิจารณานโยบายที่สำคัญในการจัดการกองทริสต์ ได้แก่ นโยบายในการจัดการกองทริสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทริสต์ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ฝ่ายจัดการที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- 2) พิจารณานโยบายการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- 3) พิจารณานโยบายเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทริสต์ เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทริสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทริสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- 4) พิจารณานโยบายในการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทริสต์ เพื่อให้ฝ่ายจัดการที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- 5) พิจารณานโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการต่าง ๆ ในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทริสต์กับผู้จัดการกองทริสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทริสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทริสต์หรือผู้ถือหุ้นทริสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- 6) พิจารณานโยบายการเข้าทำรายการระหว่างกองทริสต์กับผู้จัดการกองทริสต์ และกองทริสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทริสต์ รวมทั้งรายการระหว่างกองทริสต์กับทริสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทริสต์ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- 7) พิจารณานโยบายการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- 8) พิจารณาคัดเลือกกรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ เพื่อบริหารจัดการกองทริสต์
- 9) พิจารณานโยบายการแต่งตั้งและประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 10) พิจารณานโยบายระบบงานที่จะมอบหมายให้ผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) เป็นผู้รับดำเนินการตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงพิจารณาคัดเลือกผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) ดังกล่าว

- 11) พิจารณานโยบายการว่าจ้างที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทริสต์
- 12) ติดตามดูแลจัดการให้มีการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทริสต์และผู้รับมอบหมายให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทริสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทริสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการรายงานเรื่องที่สำคัญต่อคณะกรรมการในทุก ๆ ไตรมาส หรือเมื่อมีเหตุอันควรต้องรายงาน และประเมินผลงานของกรรมการผู้จัดการ
- 13) พิจารณานโยบายงบประมาณประจำปี
- 14) พิจารณานโยบายรายจ่ายพิเศษและ/หรืองบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี
- 15) กำกับดูแลให้มีการรายงานผลการตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) ตามแผนการและหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- 16) พิจารณานโยบายผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทริสต์
- 17) พิจารณานโยบายการจัดประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นทริสต์ หรือเมื่อเห็นสมควรให้มีการประชุมเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทริสต์หรือผู้ถือหุ้นทริสต์ซึ่งผู้ถือหุ้นทริสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทริสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทริสต์โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น

- 18) พิจารณานโยบายแนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทริสต์ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสม
- 19) คณะกรรมการบริษัทอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคน หรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริษัทก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจหรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทริสต์
- 20) พิจารณานโยบายวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้น

กรรมการอิสระ

บริษัทฯ กำหนดให้มีการรวมการอิสระเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการ
บริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์ต่อธุรกิจ
ในการทำหน้าที่ติดตาม ดูแล ตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารและ
ฝ่ายจัดการของบริษัทฯ เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการ
ที่ดี พิจารณาให้ความเห็นสนับสนุนตอนนโยบายที่เป็นประโยชน์ต่อ
กองทรัสต์และ/หรือผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ หรือคัดค้านเมื่อเห็นว่าบริษัทฯ
อาจตัดสินใจที่ส่งผลกระทบกับกองทรัสต์และ/หรือผู้ถือหุ้นรายทรัสต์
ในทางลบ โดยกรรมการอิสระต้องมีความเป็นอิสระจากการควบคุม
ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ รวมทั้งไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับหรือ
มีส่วนได้เสียกับการตัดสินใจในการดำเนินงานของบริษัทฯ และ
มีบทบาทหน้าที่ ดังนี้

- 1) พิจารณาให้ความเห็นหรือให้ข้อสังเกตเกี่ยวกับรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 2) ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นในเรื่องที่สำคัญ เช่น โครงสร้างเงินทุน นโยบายของบริษัทฯ นโยบายการควบคุมการปฏิบัติงาน เป็นต้น
- 3) ให้ความเห็นเกี่ยวกับนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกิดขึ้นและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมหรือลดความเสี่ยง
- 4) พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำแก่บริษัทฯ ในการจัดทำงานการเงินของบริษัทฯ และกองทรัสต์ให้มีความถูกต้องครบถ้วน
- 5) เสนอแนะเรื่องที่สำคัญที่ควรพิจารณาในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
- 6) แต่งตั้ง ดูแล ติดตามการดำเนินงาน ตรวจสอบให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับแผนการดำเนินงาน ประเมินผลงาน และให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับผลการประเมินผลงานของผู้ตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) รวมถึงนำเสนอและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายงานการตรวจสอบภายในต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
- 7) พิจารณาให้มีการตรวจสอบภายในเป็นรายไตรมาสหรือก่อนรอบระยะเวลารายไตรมาสเมื่อเห็นสมควร

กรรมการอิสระของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อย ดังนี้

- 1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ที่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
- 2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้ที่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้ที่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ที่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- 4) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ที่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี

ทั้งนี้ ความสัมพันธ์ทางธุรกิจ หมายถึงรวมถึงการทำรายการทางการค้าที่กระทำเป็นปกติ เพื่อประกอบกิจการ การเช่า หรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงินด้วยการรับหรือให้กู้ยืม คำประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงเหตุการณ์อื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัท หรือคู่สัญญามีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่งตั้งแต่วัยละ 3 ขอลสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท หรือตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไปแล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 1 ปี ก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

- 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) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการวิรัช ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- 8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

- 9) ไม่เป็นบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ และ/หรือบุคคลที่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม ข้อ 12 (4) ของประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สช. 29/2555 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์และมาตรฐานการปฏิบัติงาน ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศที่ สช. 29/2555”)
- 10) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าด้วยกระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงินหรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกันไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศโดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้นทั้งในความผิดเกี่ยวกับการกระทำอันไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต
- 11) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

1.6 รายชื่อและประวัติผู้บริหาร

นายอรรชวิษย ลลสงวรณ

ตำแหน่ง
กรรณการ
กรรณการผู้จัดการและผู้อำนวยการฝ่ายบริหารสินทรพย

คุณวุฒิทางการศึกษา
ปริญญาโท คณะเศรษฐศาสตร
มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย

- ประสบการณ์ทำงาน
- 2565 - ปัจจุบัน กรรณการและกรรณการผู้จัดการ บริษัท เอส รลท แมเนจเม้นท์ จำกัด
 - 2567 - ปัจจุบัน ผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหารสินทรพย บริษัท เอส รลท แมเนจเม้นท์ จำกัด
 - 2561 - 2567 ผู้อำนวยการ ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน บริษัท เอส รลท แมเนจเม้นท์ จำกัด
 - 2558 - 2561 Financial Controller บริษัท แม็กซี ฟลเวอร์ จำกัด
 - 2549 - 2558 ผู้จัดการฝ่ายบัญชีการเงิน กลุ่มบริษัท สันติบุรี กรู๊ป จำกัด

นางณลฐรณย ชลนจลพณร

ตำแหน่ง
ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์

คุณวุฒิทางการศึกษา
ปริญญาโท คณะพาณชยศาสตรและการบัญชี
สาขาธุรกิจอสังหาริมทรพย มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร

- ประสบการณ์ทำงาน
- 2562 - ปัจจุบัน ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ และนักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท เอส รลท แมเนจเม้นท์ จำกัด
 - 2560 - 2562 ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหารทรพยสิน บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รลท แมเนจเม้นท์ จำกัด
 - 2555 - 2560 รองผู้อำนวยการ ฝ่ายกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และอสังหาริมทรพย บริษัทหลักทรพยจัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด

นางวันทนา ถวณหาสอน

ตำแหน่ง
ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน

คุณวุฒิทางการศึกษา
ปริญญาโท คณะบริหารธุรกิจ สาขาการบริหารธุรกิจ (MBA)
มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร

- ประสบการณ์ทำงาน
- 2567 - ปัจจุบัน ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน บริษัท เอส รลท แมเนจเม้นท์ จำกัด
 - 2566 - 2567 ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน บริษัท แม็กซี ฟลเวอร์ จำกัด
 - 2563 - 2566 ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายรายได้ ฝ่ายบัญชี การเงิน บริษัท แม็กซี ฟลเวอร์ จำกัด
 - 2550 - 2563 ผู้ช่วยการ ฝ่ายบัญชีการเงิน บริษัท รสา ทาวเวอร์ จำกัด

นางสาวเบญจวรรณ ทาโพณกัน

ตำแหน่ง
เจ้าหน้าที่อาวุโส ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง

คุณวุฒิทางการศึกษา
ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ
มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย

- ประสบการณ์ทำงาน
- 2567 - ปัจจุบัน เจ้าหน้าที่อาวุโส ฝ่ายกำกับตรวจสอบ และบริหารจัดการความเสี่ยง บริษัท เอส รลท แมเนจเม้นท์ จำกัด
 - 2564 - 2567 เจ้าหน้าที่อาวุโส ฝ่ายการตลาด บริษัท เอส เรสซิเดนเซียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
 - 2561 - 2564 เจ้าหน้าที่อาวุโส ฝ่ายงานต้อนรับ บริษัท ลลท เอสเตท จำกัด (มหาชน)
 - 2558 - 2561 ผู้ช่วยผู้จัดการสาขา ธนาคารทหารไทยธนาชาติ จำกัด (มหาชน)
 - 2557 - 2558 เจ้าหน้าที่บริการลูกค้าสาขา ธนาคารทหารไทยธนาชาติ จำกัด (มหาชน)

1.7 หน้าทีความรับผิดชอบของผู้จัดการกองกรรณ

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองกรรณ มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลจัดการกองกรรณ และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหาร อสังหาริมทรพย (Property Manager) และดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งกรรณ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองกรรณ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียน และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองกรรณจะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้ การกำกับดูแลของกรรณ โดย มีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

1. หน้าทีโดยทั่วไป

- 1) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยง ผู้ประกอบวิชาชีพด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง ชื่อสัตย์สุจริต โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นหน่วยกรรณ อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของ ผู้ถือหุ้นหน่วยกรรณโดยรวม รวมทั้งปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกรรณ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการ กองกรรณ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกรรณ มติของ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยกรรณ ระเบียน และกฎหมายที่ เกี่ยวข้อง

2) ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติกรรณเพื่อธุรกรรม ในตลาดทุนพ.ศ. 2550 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“พ.ร.บ.กรรณ”) พระราชบัญญัติหลักทรพย และ ตลาดหลักทรพย พ.ศ.2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไข เพิ่มเติม)(“พ.ร.บ.หลักทรพย”) และกฎหมายอื่นที่ เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกรรณตลอดจน จรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพ ที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรพย หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรพยที่ สำนักงานก.ล.ด.ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน ลังการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใด ๆ ใน การปฏิบัติที่อาจฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว

3) จัดให้มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและ ความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติ หน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองกรรณได้อย่างต่อเนื่อง

4) จัดให้มีการประกนภัยความรับผิดชอบที่อาจเกิดขึ้นจาก การดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรณการ ผู้บริหาร และ พนักงานของบริษัทฯ
- 5) บริหารจัดการทรพยสินให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง กรรณ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองกรรณ แบบแสดง รายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน แผนการดำเนินงานของ บริษัทฯ มติของ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยกรรณ รวมทั้ง ระเบียนและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

6) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองกรรณ ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือ ทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์ โดยรวมของกองกรรณ

7) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิด ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มี ความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้นจะดำเนินการ ให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรม และเหมาะสม

8) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยกรรณตามหลักเกณฑ์ ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งกรรณ ระเบียน และ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

9) ดำเนินการเพิ่มทุนหรือลดทุนตามหลักเกณฑ์ที่ กำหนดในสัญญาก่อตั้งกรรณ ระเบียน และ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2. หน้าที่ในการจัดทำรายงานและการเปิดเผยข้อมูล

- 1) จัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาที่กำหนด
- 2) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญ และเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน
- 3) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ รวมถึงระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น การคำนวณ และเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ เป็นต้น
- 4) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลอื่นใด ตามที่ทรัสต์หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- 5) ดูแลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ครบถ้วน ถูกต้อง และเพียงพอต่อการตัดสินใจ โดยได้รับข้อมูลล่วงหน้าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 6) จัดทำและส่งข้อมูลรายงานและ/หรือเอกสารต่าง ๆ ให้แก่ทรัสต์และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาที่กำหนด

3. หน้าที่เกี่ยวกับการลงทุนหรือการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์

- 1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในทรัพย์สินหลักและทรัพย์สินอื่นเป็นไปอย่างเหมาะสม โดยจัดให้มีการประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุน และดำเนินการตามนโยบายการลงทุนของบริษัทฯ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่ายจ่าย โอน อสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์มีการดำเนินการเป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลบังคับใช้ได้ตามกฎหมาย
- 3) จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ และประเมินความเสี่ยงในด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุน และจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยง
- 4) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- 5) ดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมหาประโยชน์ได้ตลอดเวลา โดยจัดให้มีการซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดี
- 6) จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยครอบคลุมถึงการ ประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งประกันภัยอื่นเพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร
- 7) จัดทำแผนการลงทุนและการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ แผนการกักเงิน และแผนการบริหารจัดการด้านการเงินประจำปีของกองทรัสต์

4. หน้าที่เกี่ยวกับการดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

- 1) ประสานงานกับทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ เพื่ออำนวยความสะดวกในการสำรวจทรัพย์สินหลัก
- 2) บริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์และเงินสดหมุนเวียนของกองทรัสต์
- 3) จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี และเปิดเผยงบการเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- 4) เบิกจ่ายค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ เฉพาะกรณีที่เป็น การเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ที่ตกลงร่วมกันกับทรัสต์ ภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์
- 5) จัดให้มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 6) กรณีต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการใด ๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงความเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ
- 7) จัดให้มีการเก็บรักษาเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ 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 หากเป็นธุรกรรมที่มีขนาดรายการที่จะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ บริษัทฯ จะดำเนินการเพื่อให้ได้รับการอนุมัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ การเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์นั้นจะกระทำมิได้ เว้นแต่เป็นการที่ทรัสต์เรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือธุรกรรมอื่นที่ทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มิได้แสดงการคัดค้าน และดำเนินการต่าง ๆ ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

1.8 ระบบงานของผู้จัดการกองทริสต์

เพื่อให้บริษัทฯ สามารถปฏิบัติงานในฐานะผู้จัดการกองทริสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเพื่อให้บริษัทฯ มีคุณสมบัติเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. บริษัทฯ จึงได้จัดให้มีระบบงานตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งประกอบด้วย

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
1. ระบบการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทริสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทริสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์	<ul style="list-style-type: none">ระบบและขั้นตอนการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทริสต์ระบบและขั้นตอนการจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทริสต์ระบบและขั้นตอนการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ระบบและขั้นตอนการกำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ระบบและขั้นตอนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลักระบบและขั้นตอนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก
2. ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยง	<ul style="list-style-type: none">ระบบการระบุ ไล่ ติดตาม และรายงานความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทริสต์
3. ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์	<ul style="list-style-type: none">การเปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหารการทำธุรกรรมระหว่างกองทริสต์กับผู้จัดการกองทริสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทริสต์การทำธุรกรรมระหว่างกองทริสต์กับทริสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทริสต์แนวทางการป้องกันการฉ้อโกงและการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายในการติดตามประเด็นเกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจการติดตามประเด็นเกี่ยวกับความเป็นอิสระในการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทริสต์การเปิดเผยข้อมูลที่เพียงพอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์หรือผู้ลงทุนการเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบุคคลใดที่เป็นคู่ค้ากับกองทริสต์
4. ระบบการคัดเลือกบุคลากรของบริษัทฯ และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทริสต์	<ul style="list-style-type: none">ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกบุคลากรของบริษัทฯระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทริสต์ (Outsource)ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกที่ปรึกษาด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทริสต์
5. ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทริสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทริสต์ และการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทริสต์	<ul style="list-style-type: none">การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทริสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทริสต์ระบบการควบคุม กำกับ และประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการจัดการทรัพย์สินของกองทริสต์การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบุคคลภายนอกผู้ได้รับมอบหมาย (Outsource) ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานทั่วไปของผู้จัดการกองทริสต์การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของที่ปรึกษาด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทริสต์

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
6. ระบบการเปิดเผยข้อมูลของกองทริสต์	<ul style="list-style-type: none">ระบบการจัดทำและขั้นตอนการสอบทานและเปิดเผยข้อมูล
7. ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)	<ul style="list-style-type: none">การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนที่เกี่ยวข้องกับบัญชีและการเงินการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนที่เกี่ยวข้องกับการจัดการทรัพย์สินของกองทริสต์การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนอื่น ๆ ที่ได้มีการมอบหมายให้ดำเนินการโดยผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทริสต์ (Outsource) และการให้คำปรึกษาด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทริสต์ระบบและขั้นตอนการสอบทานรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์
8. ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน	<ul style="list-style-type: none">ระบบการจัดตั้งจัดจ้างของกองทริสต์ระบบการติดตามการจัดเก็บค่าเช่าระบบการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทริสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ระบบการจัดทำงบประมาณประจำปีของกองทริสต์ระบบการพิจารณาและอนุมัติรายการพิเศษและ/หรืองบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปีระบบการจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทริสต์ระบบการตรวจสอบภายใน
9. ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน	<ul style="list-style-type: none">ระบบติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนระบบการรับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุนและการจัดการข้อร้องเรียนระบบการรับข้อร้องเรียนของผู้เช่า
10. ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย	<ul style="list-style-type: none">กระบวนการจัดการข้อพิพาททางกฎหมายการรายงานและจัดทำบันทึกข้อมูลข้อพิพาททางกฎหมาย

1.9 ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็น
ผู้จัดการกองทรัสต์ในอัตราค่าธรรมเนียมพื้นฐานไม่เกินร้อยละ 1 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ต่อปี โดยมีรอบและระยะเวลา
ที่เรียกเก็บเป็นรายเดือน นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังสามารถได้รับค่าธรรมเนียมอื่นในการบริหารและจัดการทรัพย์สิน ดังนี้

คำตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์	อัตราสูงสุดต่อปี หรือภายหลังการทำการกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
• ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ต่อปี	รายเดือน
• ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition Fee)	<p>กรณีที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินของ สิงห์ เอสเตท และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ สิงห์ เอสเตท : ไม่มีค่าธรรมเนียม</p> <p>กรณีที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ ผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ไม่ใช่ทรัพย์สินของ สิงห์ เอสเตท และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ สิงห์ เอสเตท : ไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์</p> <p>กรณีที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินจากบุคคลอื่น : ไม่เกินร้อยละ 1 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์</p>	ณ วันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และชำระราคาค่าสินทรัพย์ระหว่างคู่สัญญาเรียบร้อยแล้ว
• ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal Fee)	<p>ค่าธรรมเนียมพื้นฐานการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินคิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน</p> <p>ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ (Incentive) ไม่เกินร้อยละ 0.25 ของส่วนต่างระหว่างมูลค่าจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและราคาประเมินเฉลี่ยที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาสองรายที่มีอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในกรณีที่มูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปสูงกว่ามูลค่าประเมินเฉลี่ยดังกล่าว</p>	ณ วันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และชำระราคาค่าสินทรัพย์ระหว่างคู่สัญญาเรียบร้อยแล้ว

ในปี 2567 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จำนวน 7,599,612 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.17 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ซึ่งกองทรัสต์ไม่มีการจ่ายค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition Fee) และค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal Fee) ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์

2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2.1 วัตถุประสงค์การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงแต่งตั้ง บริษัท แมกซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด ให้ทำหน้าที่ในการบริหารและจัดหาผลประโยชน์ในโครงการของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์โดยมีสิทธิหน้าที่ และขอบเขตความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารองค์บริหารทรัพย์

2.2 ข้อมูลทั่วไปของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

MAX FUTURE CO., LTD.

บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด



ที่ตั้งของบริษัท

เลขที่ 123 อาคารชั้นทาวเวอร์ดี ปี ชั้น 37
ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร
กรุงเทพมหานคร



โทรศัพท

0-2273-8444

- วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท

วันที่ 6 สิงหาคม 2556

- **ทุนจดทะเบียน**

1,500 ล้านบาท

- ลักษณะการดำเนินงานธุรกิจ

บริหารอสังหาริมทรัพย์

- ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)

สิงห์ เอสเตท (ร้อยละ 99.99)

- คณะกรรมการบริษัท

1. ดร.ชญานิน เทพาคำ
2. นายณัฐฐาณ มีชัยมจันทร์
3. นางจิตติมา รุ่งขวัญศิริโรจน์
4. นายชัยรัตน์ ศิวะพรพันธ์
5. นางอรณี พูลขวัญ

- คณะกรรมการลงชื่อผูกพัน

กรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกันและ
ประทับตราสำคัญของบริษัทฯ

- วัตถุประสงค์

เพื่อประกอบธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งโครงการ
ประเภทที่พักอาศัย อาคารสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก
และที่จอดรถ เป็นต้น

2.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารองค์การนิรโทษกรรม

1. หน้าที่ทั่วไป

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ทั่วไปในการบริหารและจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือหน้าที่ใดๆ ที่ได้ตกลงกัน โดยการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะต้องสอดคล้องกับแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

2. หน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเพิ่มเติม

นอกจากนี้จากหน้าที่ที่ได้รับไปไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือสังฆารัมมทรัพย์ ผู้บริหารหรือสังฆารัมมทรัพย์มีหน้าที่ที่จะต้องดำเนินการใด ๆ ตามที่ผู้จัดการของทริสต์จะได้มอบหมายเพิ่มเติมตามสมควรแก่กรณีเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของสังฆารัมมทรัพย์ที่กองทริสต์ลงทุนและ/หรือที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือสังฆารัมมทรัพย์หรือดำเนินการใด ๆ ตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดเพิ่มเติม ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของกองทริสต์และผู้ถือหุ้นรายทริสต์ โดยผู้บริหารหรือสังฆารัมมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนสำหรับการปฏิบัติหน้าที่เพิ่มเติมดังกล่าวตามที่ได้ตกลงกัน

อย่างไรก็ดี หากหน้าที่นั้นมีผลเป็นการเพิ่มภาระหน้าที่ให้แก่ผู้บริหารหรือสังฆปริณายกอย่างมีนัยสำคัญ หรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้บริหารหรือสังฆปริณายกอย่างมีนัยสำคัญ ผู้บริหารหรือสังฆปริณายกจะปฏิเสธการปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายเพิ่มเติมจากผู้จัดการกองทรัสต์หรือกองทรัสต์ดังกล่าว ในกรณีดังกล่าวผู้จัดการกองทรัสต์หรือกองทรัสต์มีสิทธิที่จะมอบหมายหน้าที่นั้นให้บุคคลอื่นปฏิบัติแทนได้ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ทั้งนี้การปฏิบัติหน้าที่ของบุคคลดังกล่าวจะต้องไม่ส่งผลกระทบต่อการทำงานของผู้บริหารหรือสังฆปริณายกตามสัญญาที่เกินสมควร

3. หน้าที่ในการจัดให้มีบุคลากรที่เพียงพอและเหมาะสม

ผู้บริหารหอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะจัดให้มีบุคลากรเพื่อปฏิบัติงานประจำที่หอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และดูแลจัดการบริหารหอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนในเวลาและจำนวนที่เหมาะสม โดยบุคลากรที่จัดให้มีดังกล่าวต้องเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารหอสังหาริมทรัพย์และมีความซบดัดในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารหอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดให้มีหน่วยงานและบุคลากรที่มีหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน สำหรับส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และส่วนที่มีหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างชัดเจน รวมถึงการแยกการจัดเก็บและการเข้าถึงข้อมูลและเอกสารใด ๆ ของกองทรัสต์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือการล่วงรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลของกองทรัสต์

4. หน้าที่ในการจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปี

ผู้บริหารหอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปีในการบริหารหอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และจะเสนอแผนการดำเนินงานประจำปีของหอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนดังกล่าวต่อผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อขออนุมัติเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วันก่อนวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีแต่ละปี และผู้จัดการกองทรัสต์จะเสนอให้ทรัสต์เพื่อขออนุมัติเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีแต่ละปี โดยส่งพร้อมกับแผนการปรับปรุงหอสังหาริมทรัพย์ล่วงหน้า 5 ปี

ทั้งนี้ ผู้บริหารองค์การนิรโทษกรรมจะต้องจัดให้มีการดูแลรักษา ปรับปรุง และ/หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัพย์สินดองทุน ภายใต้กรอบการดำเนินการที่ได้กำหนดในแผนการดำเนินงาน ประจำปีข้างต้น

5. หน้าที่ในการเก็บรักษาสำเนาเอกสาร

ผู้บริหารหอสังหาริมทรัพย์จะเก็บรักษาสำเนาเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารหอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามความจำเป็นและสมควร ซึ่งรวมถึงชุดสำเนาเอกสารประกอบยืนยันการจ่ายเงินสดย่อยต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงสำเนาใบเสร็จรับเงินค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ตามที่ผู้บริหารหอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ดำเนินการหรือติดต่อประสานงานเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปี ย้อนหลังในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และผู้ที่เกี่ยวข้องตรวจสอบ และจะส่งมอบสำเนาเอกสารดังกล่าวคืนแก่กองทรัสต์เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุด

2.4 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

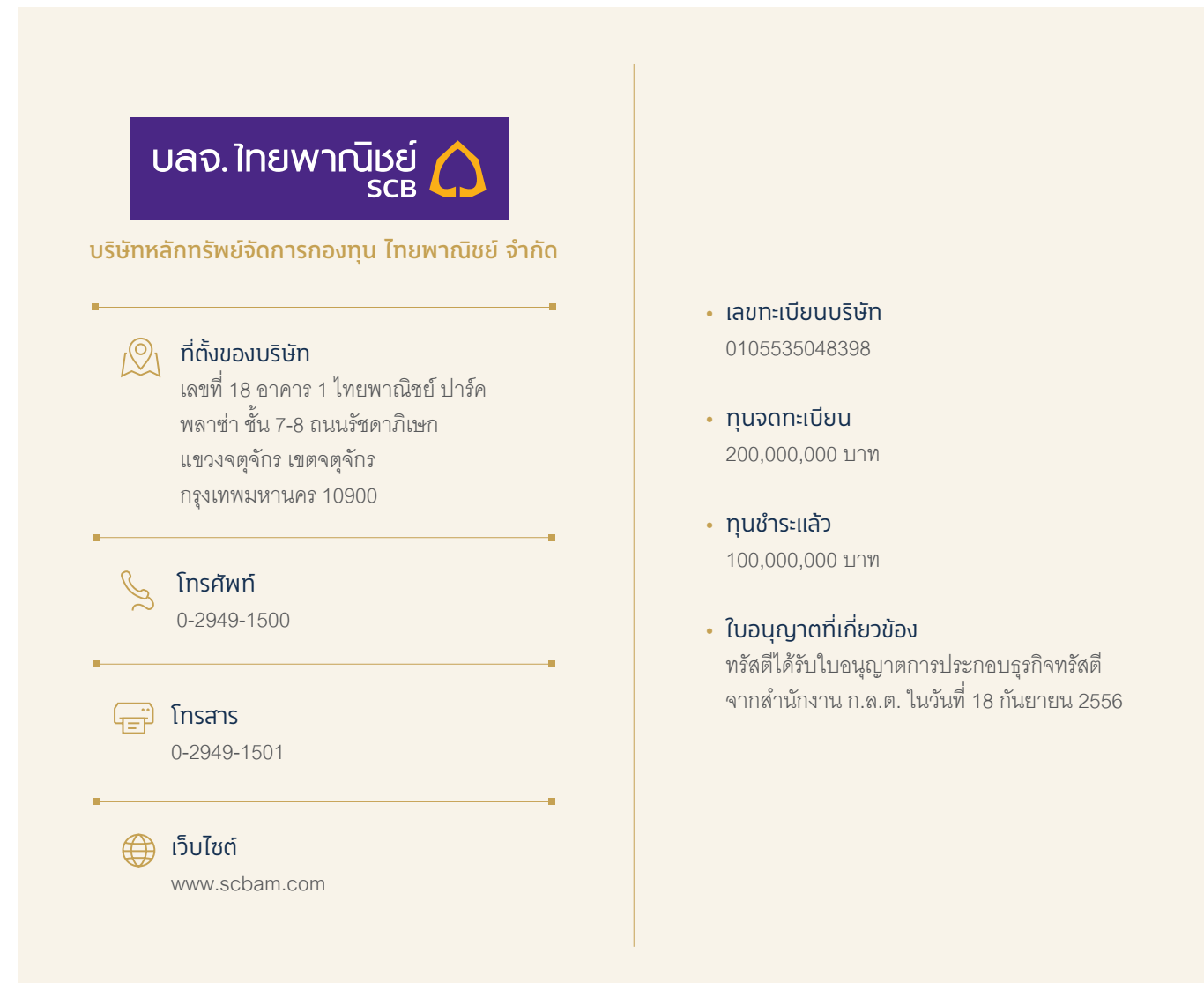
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ประกอบไปด้วย 2 ส่วน ได้แก่

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	อัตราสูงสุดต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
• ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Variable)	ไม่เกินร้อยละ 4 ต่อปี ของรายได้จากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์	รายเดือน
• ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ (Incentive)	ไม่เกินร้อยละ 3 ต่อปี ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์	รายเดือน

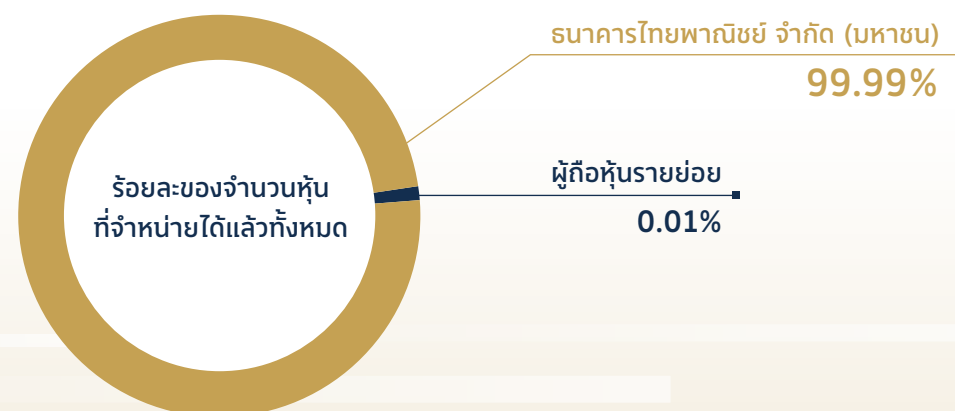
ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าธรรมเนียมพิเศษที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจากกองทรัสต์รวมกันจะไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก หรือ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก บวกด้วย NAV ของทรัพย์สินส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กองทรัสต์มีการลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี)

ในปี 2567 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 32,408,668 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.71 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

3.1 ข้อมูลทั่วไป



3.2 โครงสร้างการถือหุ้น



3.3 หน้าทีและความรับผิดชอบในการเป็นทริสตี

1. ทริสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติตามผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)
 2. ทริสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทริสต์ต้องปฏิบัติตามต่อไปนี้
 - 2.1 ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
 - 2.2 ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 3. ทริสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
 4. ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์หรือมีเหตุทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทริสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กร.14/2555 เรื่องหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์และเป็นผู้ทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 20 พฤศจิกายน 2555 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศที่ กร.14/2555”) โดยให้ทริสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ พ.ร.บ.ทรัสต์ ในการดำเนินการดังกล่าว ทริสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ พ.ร.บ. ทรัสต์ ประกาศ หรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้องและที่แก้ไขเพิ่มเติม
 5. ทริสต์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของกฎหมาย หลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
 6. ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวอาจดำเนินการโดยทริสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลอื่นที่ทริสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมายโดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม
 7. ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผ่อนผัน ยกเลิก หรือเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน อันทำให้ต้องมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทริสต์จะต้องดำเนินการตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดเพื่อแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์
 8. ห้ามมิให้ทริสต์นำหน้าที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทริสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
 9. ในกรณีที่ทริสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอก ให้ทริสต์แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกกว่าเป็นการกระทำในฐานะทริสต์

10. ให้ทรัสต์จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณีทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกองต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้อง ครบถ้วน และเป็นปัจจุบัน รวมทั้งแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่

11. ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 10. จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์ จนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า

- 11.1 ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
- 11.2 ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์
- 11.3 ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์

ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่งให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ด้วย

12. ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 10. จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้นรวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใด ๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าวเป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน

13. การใช้อำนาจและการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ในการจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่

- 13.1 สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
- 13.2 การทำธุรกรรมที่มีใช้เรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเยี่ยงทรัสต์

13.3 การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน

13.4 การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน รวมถึงการติดตามการจ่ายเงินปันผล หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์หรือนายทะเบียนรายอื่นที่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ฯ ดำเนินการได้

13.5 เรื่องอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้องและที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม

ในกรณีที่ทรัสต์ฝ่าฝืนบทบัญญัติตามวรรคหนึ่ง ให้การที่ทำไปนั้นผูกพันทรัสต์เป็นการส่วนตัวไม่ผูกพันกองทรัสต์

14. ในกรณีที่ทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 13. ทรัสต์ต้องเลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง รวมทั้งต้องกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ และต้องกำกับดูแลโดยจะกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กข. 1/2553 เรื่อง ระบบงานการติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์ หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้องและที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมดังนี้

- 14.1 การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมายโดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมาย ตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์
- 14.2 การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติของผู้ได้รับมอบหมายงาน
- 14.3 การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป

ทั้งนี้ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดรายละเอียดในการปฏิบัติของทรัสต์ในกรณีดังกล่าวได้

15. ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หากทรัสต์รายใหม่พบว่าก่อนที่ทรัสต์รายใหม่เข้ารับหน้าที่มีการจัดการกองทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือ พ.ร.บ.ทรัสต์ จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์เสียหายให้ทรัสต์รายใหม่ดำเนินการดังต่อไปนี้

- 15.1 เรียกร้องค่าเสียหายจากทรัสต์รายที่ต้องรับผิดชอบ
- 15.2 ติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอกไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรงจากทรัสต์รายเดิมหรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกองทรัสต์จะถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นก็ตาม เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะได้มาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทน และไม่รู้หรือไม่มีเหตุอันควรรู้ว่าทรัพย์สินนั้นได้มาจากการจัดการกองทรัสต์โดยมิชอบ

16. ในการจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 13. หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ต้องชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนตามวรรคหนึ่งย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้ถือหุ้นทรัพย์สินและบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใด ๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่จำเป็นต้องรอให้มีการเลิกทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูปหรือเปลี่ยนสภาพทรัพย์สินในกองทรัสต์เพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสต์ ให้ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำโดยสุจริต และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

17. ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อ 16. จนกว่าทรัสต์จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตาม ป.พ.พ.

18. ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือ พ.ร.บ.ทรัสต์ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์

ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบตามวรรคหนึ่ง

19. ทรัสต์มีหน้าที่ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 19.1 ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 19.2 ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อ 19.1 ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และตาม พ.ร.บ.ทรัสต์ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินโดยรวม
- 19.3 ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายทรัพย์สินหรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตาม พ.ร.บ.หลักทรัพย์ และ พ.ร.บ.ทรัสต์ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลังและสัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่ง พ.ร.บ. ทรัสต์

20. ทริสต์มีหน้าที่ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดการติดตาม ดูแล และตรวจสอบข้างต้นให้หมายความว่ารวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย

- 20.1 ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่
- 20.2 ติดตาม ดูแล และดำเนินการตามที่จำเป็น เพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิมและการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
- 20.3 ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 20.4 ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 20.5 แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ

21. ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการหรืองดเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์หรือไม่ปฏิบัติตามที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทริสต์มีหน้าที่ดังนี้

- 21.1 รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการ นับแต่วันหรือพึงรู้ถึงเหตุการณดังกล่าว
- 21.2 ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร

22. ในกรณีที่ทริสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ทริสต์คำนึงถึงและรักษามลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริตและความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทริสต์ของกองทรัสต์

23. ทริสต์มีหน้าที่จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยทริสต์อาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ทริสต์มีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายหลักทรัพย์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบและระเบียบข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักทรัพย์

24. ทริสต์ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายหลักทรัพย์

25. ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ขอให้ทริสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือนหรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ทริสต์มีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร

3.4 ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทริสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทริสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นทริสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน โดยได้รับค่าธรรมเนียม

ค่าธรรมเนียมการเป็นทริสต์	เพดาน % ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
• ค่าธรรมเนียมการทำหน้าที่เป็นทริสต์	ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ต่อปี ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนรวมหรือค่าธรรมเนียมตราสารอื่นใด ที่กองทรัสต์สามารถเข้าลงทุนและได้พิจารณาเข้าลงทุน	รายเดือน

ในปี 2567 ทริสต์ได้รับค่าธรรมเนียมการทำหน้าที่เป็นทริสต์จำนวน 8,671,999 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.19 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

4. ข้อมูลติดต่ออื่น ๆ

4.1 ผู้สอบบัญชี

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด (“EY”)

ที่ตั้งของบริษัท

เลขที่ 193/136-137 อาคารเลครัชดา ออฟฟิศคอมเพล็กซ์ ชั้น 33

ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

โทรศัพท์

0-2264-0777

4.2 นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

ที่ตั้งของบริษัท

เลขที่ 93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400

โทรศัพท์

0-2009-9000

4.3 บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (“SIMS”)

ที่ตั้งของบริษัท

เลขที่ 100/12 1อาคารว่องวานิช ปี ชั้น 12

ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310

โทรศัพท์

0-2530-4333

74

75

การกำกับดูแลกองทรัสต์

1. นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดีและมีความเชื่อมั่นว่าการกำกับดูแลกิจการที่ดีจะเป็นปัจจัยสำคัญในการดำเนินธุรกิจ เพื่อให้การบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล มีความมั่นคงและเจริญเติบโตอย่างต่อเนื่องและเกิดความเป็นธรรมกับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ การดำเนินงานบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ มติของที่ประชุมคณะกรรมการ และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ กฎหมาย รวมถึงกฎและ/หรือระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง (“ฝ่ายกำกับฯ”) จะทำหน้าที่หลักในการนำเสนอนโยบายในการกำกับดูแลกิจการ และการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์และการลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งทำหน้าที่ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและมีหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ เพื่อให้มั่นใจว่ากองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องปฏิบัติตามหน้าที่เป็นไปตามที่กำหนด เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

2. คณะกรรมการชุดย่อย

- ไม่มี -

3. การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ ได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยกำหนดให้มีอย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง หรือเมื่อมีวาระสำคัญหรือตามที่เห็นสมควร ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาอนุมัติ รับทราบ เห็นชอบ ให้สัตยาบันการดำเนินงานที่มีความจำเป็น อาทิ

วาระที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

- 1) พิจารณาเสนอวาระการประชุม กรณีที่เห็นว่ามีเรื่องที่สำคัญที่คณะกรรมการควรพิจารณาและยังมิได้มีการบรรจุไว้ในวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัท
- 2) พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้งกรรมการบริษัทแทนกรรมการเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือก เสนอแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- 3) พิจารณาและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่สำคัญของบริษัทฯ เช่น การจ่ายเงินปันผล การจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กฎหมายกำหนด แผนการตรวจสอบประจำปี การคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี เป็นต้น

วาระที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

- 1) พิจารณาอนุมัตินโยบายที่สำคัญในการจัดการกองทรัสต์ ได้แก่ นโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ฝ่ายจัดการที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- 2) พิจารณาอนุมัติการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รวมทั้งกำกับดูแลเพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งพิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการเพิ่มทุนและลดทุนของกองทรัสต์ รวมถึงการขออนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

- 3) พิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4) พิจารณาอนุมัตินโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ฝ่ายจัดการที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- 5) พิจารณาอนุมัตินโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการต่าง ๆ ในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- 6) พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งรายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- 7) พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- 8) พิจารณาคัดเลือกกรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์
- 9) พิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งและประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 10) พิจารณาอนุมัติระบบงานที่จะมอบหมายให้ผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) เป็นผู้รับดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงพิจารณาคัดเลือกผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) ดังกล่าว

- 11) พิจารณาอนุมัติการว่าจ้างที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์
- 12) พิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปี
- 13) พิจารณาอนุมัติรายจ่ายพิเศษและ/หรืองบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี
- 14) พิจารณาอนุมัติผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 15) พิจารณาอนุมัติการจัดประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือการประชุมผู้ถือหุ้นรายย่อยหรือเมื่อเห็นสมควรให้มีการประชุมเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหุ้นทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น รวมถึงการจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อมูลกับผู้ถือหุ้นทรัสต์ในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) อาทิ การจัดให้มีการพบปะผู้ถือหุ้นราย การส่งหนังสือถึงผู้ถือหุ้นราย
- 16) พิจารณาอนุมัติแนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียนและข้อพิพาทเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์จากบุคคลภายนอกหรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนด ข้อบังคับ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน
- 17) พิจารณาอนุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้น

องค์ประชุมและการออกเสียงลงมติ

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัททุกครั้ง องค์ประชุมจะต้องประกอบด้วยกรรมการเข้าประชุมด้วยตนเองเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมติทั้งปวงของคณะกรรมการจะต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นด้วยเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียงที่เข้าร่วมประชุม และในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมคณะกรรมการนั้น กรรมการที่มีส่วนได้เสียไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และจะต้องออกจากการประชุมในระหว่างการพิจารณาวาระนั้น ๆ ด้วยเช่นกัน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ประธานในที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็นอย่างเปิดเผยก่อนการลงคะแนนและสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุม โดยบริษัทฯ จะจัดทำบันทึกรายงานการประชุม (Minutes of Meeting) คณะกรรมการเป็นลายลักษณ์อักษร โดยรายงานการประชุมดังกล่าวจะบันทึกสาระสำคัญของเรื่องที่เสนอเพื่อพิจารณา ความเห็น และมติของที่ประชุม โดยจัดเก็บต้นฉบับร่วมกับหนังสือเชิญประชุม เอกสารประกอบการประชุม และจัดเก็บสำเนาในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์เพื่อความสะดวกสำหรับกรรมการและผู้เกี่ยวข้องในการตรวจสอบ ทั้งนี้ การประชุมคณะกรรมการบริษัทอาจจัดการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด

4. การทำธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์

ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผู้จัดการกองทรัสต์มีการประชุมคณะกรรมการทั้งสิ้น 4 ครั้ง โดยมีการทำธุรกรรมที่สำคัญเพื่อกิจการของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ดังนี้

4.1 การแต่งตั้งผู้รับมอบหมายงานภายนอก

วาระที่พิจารณาธุรกรรมที่สำคัญ	บันทึกประชุมโดยสรุป	เหตุผลในการพิจารณา
พิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งและการกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2567	อนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรับอนุญาตจาก EY เป็นผู้สอบบัญชีของ SPRIME ประจำปี 2567	เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายกำหนด ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถ ค่าสอบบัญชี และความเป็นอิสระ ประกอบกับประสบการณ์ในการสอบบัญชี และความเข้าใจในธุรกิจของกองทรัสต์แล้ว จึงแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจาก EY (เปลี่ยนแปลงจากบริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีรายเดิมในรอบระยะเวลาบัญชีก่อนหน้านี้)
พิจารณาอนุมัติแต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี 2567	อนุมัติแต่งตั้ง SIMS เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี 2567	บริษัทดังกล่าวเป็นผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีประสบการณ์ ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และอัตราค่าบริการเหมาะสม
พิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งผู้ตรวจสอบภายใน การกำหนดค่าตอบแทนและแผนการสอบทานการปฏิบัติงานของผู้ตรวจสอบภายในประจำปี 2567	อนุมัติแต่งตั้งสายงานกำกับดูแลและตรวจสอบภายในของสิงห์ เอสเตท เป็นผู้ตรวจสอบภายในประจำปี 2567	ผู้ตรวจสอบภายในดังกล่าวมีความรู้ความเชี่ยวชาญ และมีประสบการณ์ในการตรวจสอบภายในของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

4.2 การกำหนดงบประมาณประจำปี

วาระที่พิจารณาธุรกรรมที่สำคัญ	บันทึกประชุมโดยสรุป	เหตุผลในการพิจารณา
พิจารณาอนุมัติงบประมาณของกองทรัสต์ประจำปี 2568	อนุมัติงบประมาณกองทรัสต์ประจำปี 2568	เพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินงานของกองทรัสต์ในปี 2568

4.3 การเข้าทำรายการอื่น ๆ ที่มีนัยสำคัญต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

วาระที่พิจารณาธุรกรรมที่สำคัญ	บันทึกประชุมโดยสรุป	เหตุผลในการพิจารณา
พิจารณารับทราบประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. พิจารณาอนุมัติการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เรื่องการยกเลิกการจัดประชุมสามัญประจำปี (AGM) ของกองทรัสต์ และรับทราบการสื่อสารกับผู้ถือหุ้นหน่วยเพื่อรายงานข้อมูลในลักษณะ Two-way communication	(1) รับทราบประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. เรื่อง การยกเลิกการจัดประชุมสามัญประจำปี (AGM) ของกองทรัสต์ โดยปรับรูปแบบให้กองทรัสต์จัดให้มีช่องทางการสื่อสารกับผู้ถือหุ้นหน่วย เพื่อรายงานข้อมูลในลักษณะ Two-way Communication	เพื่อให้เป็นไปตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต.
การนำเสนอข้อมูลผลการดำเนินงานประจำปี 2567 ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(2) อนุมัติการแก้ไขสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ เรื่อง การจัดประชุมสามัญประจำปี (AGM) ของกองทรัสต์ และจัดให้มีช่องทางการสื่อสารกับผู้ถือหุ้นหน่วย เพื่อรายงานข้อมูลในลักษณะ Two-way Communication	
	(3) รับทราบการกำหนดวันในการนำเสนอข้อมูลผลการดำเนินงานประจำปี 2567 ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เผยแพร่ผ่านเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ (www.set.or.th) และเว็บไซต์ของกองทรัสต์ (www.sprimegrowth.com)	
พิจารณาอนุมัติการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์	อนุมัติการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ โดยในปี 2567 มีการอนุมัติการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนทั้งหมดจำนวน 4 ครั้ง	เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
พิจารณาเห็นชอบการเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระ ประจำปี 2567	เห็นชอบการเลือกตั้งกรรมการที่ต้องออกจากตำแหน่งตามวาระให้กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทฯต่อไปอีกวาระหนึ่ง	เป็นไปตามข้อบังคับบริษัทฯ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
พิจารณารับทราบการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ประจำปี 2567	รับทราบการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ประจำปี 2567	เพื่อให้เป็นไปตามคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายใน ของผู้จัดการกองทรัสต์

5. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีแนวทางป้องกันเพื่อไม่ให้ผู้ที่สามารถเข้าถึงข้อมูลที่สำคัญ นำข้อมูลที่สำคัญของกองทรัสต์ไปหาผลประโยชน์ทางมิชอบเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือผู้อื่น โดยมีแนวทางการดูแลการใช้ข้อมูลภายในดังนี้

1. มีการแบ่งแยกหน่วยงานภายในและบุคลากรที่ปฏิบัติงานเพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายใน (มาตรการ Chinese Wall) โดยจัดให้มีพื้นที่หรือบริเวณในการปฏิบัติงาน มีระบบควบคุมการเข้าออกพื้นที่ รวมถึงพื้นที่ที่ใช้ปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงานแยกเป็นอิสระจากกัน และจัดให้มีระเบียบหรือแนวทางปฏิบัติการห้ามการเปิดเผยและการยืมใช้รหัสผ่านระหว่างผู้ปฏิบัติงานด้วยเช่นกัน

ตามประเภทของข้อมูล ให้เข้าถึงได้เฉพาะส่วนที่ฝ่ายงานหรือบุคคลนั้น ๆ มีความเกี่ยวข้องและจำเป็นต้องใช้ข้อมูลเพื่อดำเนินการเท่านั้น
3. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน ต้องไม่ใช่ข้อมูลภายในที่มีสาระสำคัญและยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนเพื่อประโยชน์ของตนเองและผู้อื่น และต้องยึดถือปฏิบัติและรักษาความลับของข้อมูลตามที่กำหนดในคู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจ

- นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้จัดให้มีมาตรการในการป้องกันกรณี Over the Wall เช่น กรณีที่มีกรรณียืมตัวผู้ปฏิบัติงานระหว่างฝ่ายงานให้ถือว่าผู้ปฏิบัติงานรายดังกล่าวเป็นผู้ปฏิบัติงานของฝ่ายงานที่ยืมตัว และมีการปฏิบัติตามมาตรการ Chinese Wall ของฝ่ายงานที่ยืมตัวตลอดระยะเวลาที่ยืมตัว และจนกว่าข้อมูลภายในที่อาจได้รับทราบจากการปฏิบัติงานได้ถูกเปิดเผยเป็นข้อมูลสาธารณะแล้ว

2. มีการบริหารจัดการและการจำกัดการใช้ข้อมูลภายในโดยกำหนดบุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายในในแต่ละด้าน (Access Person) ควบคุมและตรวจสอบการติดต่อสื่อสารการใช้ข้อมูลภายในของบุคคลดังกล่าวโดยใกล้ชิดมากกว่าบุคคลอื่น โดยกำหนดให้กลุ่มบุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ โดยเคร่งครัด ทั้งนี้ การเข้าถึงข้อมูลในแต่ละด้านดังกล่าว จะแบ่งแยกเป็นส่วน

4. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิในการลงทุนซื้อขายหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือการแสวงหาผลประโยชน์แก่ตนเองและผู้อื่นในทางมิชอบจากการใช้ข้อมูลภายในบริษัทฯ จึงมีการขอความร่วมมือกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะในการดซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหน่วยทรัสต์ (Blackout Period) ก่อนการเปิดเผยงบการเงินประจำไตรมาสและประจำปีต่อสาธารณชนเป็นเวลาอย่างน้อย 30 วัน ก่อนการเปิดเผยข้อมูลให้แก่สาธารณชน และอย่างน้อย 24 ชั่วโมง ภายหลังการเปิดเผยข้อมูลให้แก่สาธารณชนแล้ว

ทั้งนี้ สำหรับช่วงเวลานอกเหนือจากที่กำหนดข้างต้นฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยงจะแจ้งผ่านทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ให้ผู้เกี่ยวข้องทราบล่วงหน้าในแต่ละคราวไป

6. การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การพิจารณาคัดกรองทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

1. เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง โดยหากเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ จะเป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครอง ได้แก่ เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก นส.3ก หรือเป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท นส.3ก

ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
2. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่บริษัทฯ และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหา

3. การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้าแล้ว เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

4. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์โดยคิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75.00 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่ส่งผลกระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์

5. กองทรัสต์อาจลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม โดยเป็นการลงทุนอย่างใดอย่างหนึ่งต่อไปนี้

- 5.1 ลงทุนผ่านบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ หรือผ่านการถือตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัท หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัท

- 5.1.1 กรณีที่กองทรัสต์ลงทุนผ่านบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ไม่ว่าบริษัทเดียวหรือหลายบริษัท โดยการถือหุ้นในลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังนี้

- (ก) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของ (Wholly-owned Subsidiary) หมายถึง

- (1) บริษัทที่มีกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 90.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 90.00 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น หรือ

(2) บริษัทที่มีกองทรัสต์หรือบริษัทตาม 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 ให้เช่า หรือให้สิทธิในทรัพย์สินหลักมิใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์โดยบริษัทดังกล่าวที่มีกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นมีลักษณะหนึ่งลักษณะใดต่อไปนี้

- (1) บริษัทที่มีกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 75.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75.00 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น

(2) บริษัทที่มีกองทรัสต์หรือบริษัทตามข้อ 5.1.1 (ข) (1) เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75.00 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) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์ไม่สามารถถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวได้ถึงสัดส่วนตามข้อ 1.1 (ก) หรือข้อ 1.1 (ข) เนื่องจากมีข้อจำกัดตามกฎหมายอื่น โดยกองทรัสต์หรือบริษัทตามข้อ 1.1 (ก) หรือข้อ 1.1 (ข) ต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าจำนวนขั้นสูงที่สามารถถือได้ตามกฎหมายดังกล่าว ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 40.00 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น และแสดงได้ว่ากองทรัสต์มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้นด้วย

- 5.1.2 กรณีกองทรัสต์ลงทุนผ่านตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัทดังกล่าว หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทดังกล่าวในข้อ 5.1.1

- 5.2 กรณีกองทรัสต์ลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนและหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าการลงทุนจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ประกาศกำหนดด้วย

7. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่ผู้เช่า ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่ ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า และจัดเก็บค่าเช่าเพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ภายใต้การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ในการลงทุน เพื่อสร้างอัตรผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยมีการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์ ตลอดจนการศึกษาแผนการลงทุนเพิ่มเติมในสินทรัพย์ใหม่ เพื่อให้กองทรัสต์มีการเติบโตและสามารถสร้างประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

8. การเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อให้สามารถเข้าถึงข้อมูลของกองทรัสต์ได้อย่างสะดวก ทัวถึงและเท่าเทียมกัน โดยได้เปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน และทันเวลาอย่างสม่ำเสมอ ทั้งข้อมูลทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และข้อมูลสำคัญอื่นใด เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ใช้ข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุน โดยผ่านช่องทางและสื่อการเผยแพร่ข้อมูลต่าง ๆ ของตลาดหลักทรัพย์ฯ รายงานประจำปี ตลอดจนผ่านทางเว็บไซต์ของ SPRIME (www.sprimegrowth.com)

ระยะเวลา	การเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์
เปิดเผยทันที	1. ข้อมูลที่กระทบต่อราคา การตัดสินใจลงทุน สิทธิประโยชน์ผู้ถือหน่วยทรัสต์ 2. ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงาน เช่น การจ่ายเงินปันผล 3. รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อต้องเลิกกองทรัสต์ 4. รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์ หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ล่วงหน้า 5. รายงานโดยไม่ชักช้าเมื่อเกิดเหตุการณ์ มีการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือมีผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงทุนเกินสัดส่วนที่กำหนด
ภายใน 3 วันทำการ	ข้อมูลที่ไม่ส่งผลกระทบโดยตรง แต่ควรเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนทราบ เช่น การแจ้งย้ายสำนักงานใหญ่ การเปลี่ยนแปลงกรรมการ หรือการเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชี
ภายใน 14 วัน	ข้อมูลที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ต้องรวบรวมเป็นหลักฐานอ้างอิง เช่น สำเนารายงานการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือรายงานการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน
ภายใน 15 วัน	1. รายงานการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ 2. รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์
ภายใน 30 วัน	รายงานความคืบหน้าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างไม่เสร็จ
เปิดเผยตามรอบระยะเวลา	1. งบการเงิน - รายไตรมาสภายใน 45 วัน หลังสิ้นรอบบัญชี - ประจำปีภายใน 2 เดือน หลังวันสิ้นรอบบัญชี (ในกรณีไม่ทำงบไตรมาส 4) 2. การวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการส่งพร้อมงบการเงิน 3. แบบสำเนารายงานข้อมูลประจำปีภายใน 3 เดือน หลังสิ้นรอบบัญชี 4. รายงานประจำปีพร้อมหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปีภายใน 4 เดือน นับตั้งแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี 5. ตัวเลข NAV ภายใน 45 วัน หลังสิ้นรอบบัญชี

9. การจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายลงทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดการสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) ภายใน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นรอบบัญชีของกองทรัสต์ให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สร. 20/2566 และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 33/2566 สำหรับกรณีที่ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามเหตุที่กำหนดไว้ โดยรายละเอียดของการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังนี้

1. การขอมติเพื่อยกอนุมัติในเรื่องใด ๆ ในการบริหารจัดการและการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์และ พ.ร.บ. ทรัสต์ กำหนดนั้น ให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือวิธีอื่นใดตามที่ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

2. เหตุในการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์มีดังต่อไปนี้

1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

2) การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ประเภทหนี้ หรือการกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกัน

3) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

4) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์

5) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า

6) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

7) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์

8) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์

9) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

10) การเลิกกองทรัสต์

11) กรณีอื่นใดที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว

12) การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ที่กองทรัสต์ต้องนำทรัพย์สินหลักไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมดังกล่าว

3. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

4. ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

5. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายลงทุน โดยในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด ในกรณีตามข้อ 3 และข้อ 4 หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนภายในระยะเวลา 45 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ และ/หรือทรัสต์ แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้

6. การประชุมผู้ถือหุ้นรายลงทุน ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม โดยให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ซึ่งประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ตามที่ระบุในสัญญา หากการประชุมผู้ถือหุ้นรายลงทุนในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์) ในกรณีที่ทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ ในกรณีที่ทั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุม
- 82
- 83

7. เว้นแต่สัญญาจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหุ้นยทรัพย์สินให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

- 1) ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นยทรัพย์สินที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- 2) ในกรณีดังต่อไปนี้ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นยทรัพย์สินที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - 2.1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 - 2.2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - 2.3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
 - 2.4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาทหรือเกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
 - 2.5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นยทรัพย์สิน
 - 2.6) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์
 - 2.7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นยทรัพย์สินอย่างมีนัยสำคัญ
 - 2.8) การเลิกกองทรัสต์

10. การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูง

ผู้จัดการกองทรัสต์มีการคัดเลือกบุคลากรเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยพิจารณาจากประสบการณ์ การทำงานในหน้าที่ที่เกี่ยวข้องเป็นสำคัญ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบุคลากรดังกล่าวจะสามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นยทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

คณะกรรมการ

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

ผู้บริหารระดับสูงในระดับกรรมการผู้จัดการ

คณะกรรมการเป็นผู้แต่งตั้งผู้บริหารสูงสุดในระดับกรรมการผู้จัดการ โดยพิจารณาคัดเลือกผู้มีคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด โดยมีหลักเกณฑ์เบื้องต้นดังต่อไปนี้

1. เป็นผู้ที่มีประสบการณ์การทำงานที่สอดคล้องกับธุรกิจของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
2. เป็นผู้ที่มีความรู้และประสบการณ์ด้านบริหารจัดการ
3. ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน รวมทั้งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และนโยบายของบริษัทฯ รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้บริหารระดับสูงที่รับผิดชอบการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

กรรมการผู้จัดการจะพิจารณาคัดเลือกบุคลากรเพื่อรับผิดชอบการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีหลักเกณฑ์เบื้องต้นดังต่อไปนี้

1. เป็นผู้ที่มีประสบการณ์การทำงานที่สอดคล้องกับธุรกิจของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือสอดคล้องกับหน้าที่ และ/หรือความรับผิดชอบในสายงานของบริษัทฯ ทั้งนี้ในกรณีบุคลากรที่จะเข้ามาทำหน้าที่รับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ บุคคลดังกล่าวจะต้องมีความรู้และประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 ปีที่ผ่านมา
2. ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน

11. ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ในอัตราค่าธรรมเนียมพื้นฐานไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ต่อปี นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังสามารถได้รับค่าธรรมเนียมอื่นในการบริหารและจัดการทรัพย์สินตามรายละเอียดในส่วนโครงสร้างการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ เรื่องค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ในปี 2567 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จำนวน 7,599,612 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.17 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ซึ่งกองทรัสต์ไม่มีการจ่ายค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition fee) และค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Disposal Fee) ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์

12. การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

ระยะเวลาการจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาคารชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน มีระยะเวลา 10 ปี ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่นเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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



13. การติดตามการดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในการบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะควบคุมดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการบริหารทรัพย์สินเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ และเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดแก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการดำเนินการและควบคุมดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

13.1 การกำกับดูแลรายเดือน

- ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ดำเนินการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นำส่งสรุปรายงานผลการดำเนินงานรายเดือนทั้งด้านการเงิน ลูกค้า และรายงานความคืบหน้าของงานปฏิบัติการต่าง ๆ รวมถึงรายงานการปรับปรุงทรัพย์สินตามแผนงานประจำปี
- ฝ่ายการเงินและบัญชีดำเนินการตรวจสอบรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ทั้งความครบถ้วนของค่าเช่า ความถูกต้องของค่าใช้จ่าย ตรวจสอบรายงานยอดค่าเช่า ค้างชำระ และรายงานติดตามค่าเช่าที่ค้างชำระ

13.2 การกำกับดูแลรายไตรมาส

ในทุก ๆ ไตรมาส ฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะประชุมร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อติดตามภาพรวมผลการดำเนินงานรายไตรมาส ความคืบหน้าด้านแผนปฏิบัติการต่าง ๆ หรือกลยุทธ์การบริหารทรัพย์สิน โดยให้ข้อมูลภาวะอุตสาหกรรมตลอดจนประเด็นต่าง ๆ ที่สำคัญต่อการบริหาร

13.3 การกำกับดูแลรายปี

- ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ดำเนินการตรวจสอบทรัพย์สินร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทริสต์ และบริษัทผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน เพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีอยู่ครบถ้วน อยู่ในสภาพปกติพร้อมใช้งาน และเพื่อวัตถุประสงค์ในการประเมินราคาทรัพย์สินประจำปี
- ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ดำเนินการตรวจสอบใบเสนอราคา ความคุ้มครอง และอัตราเบี้ยประกัน เพื่อยืนยันการทำประกันภัยความคุ้มครองทรัพย์สินหลัก รวมทั้งเอกสารการทำประกันภัยทรัพย์สินหลัก เพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินหลักมีการประกันภัยอย่างถูกต้องครบถ้วน เป็นไปตามเงื่อนไขกรมธรรม์สำหรับอาคารสำนักงานทั่วไป และสอดคล้องกับกฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติงานเป็นไปตามแผนประมาณการงบประมาณประจำปี 2567 สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

14. การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม โดยบริษัทฯ จะมีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังต่อไปนี้

- บริษัทฯ และทริสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานและรายได้ค่าใช้จ่ายกับงบประมาณประจำปี
- บริษัทฯ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดูแล ติดตาม และควบคุมให้ผู้เช่าชำระค่าใช้จ่ายและค่าภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินให้กับกองทรัสต์ให้ครบถ้วนถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด
- บริษัทฯ จะจัดให้มีการประกันภัยดังต่อไปนี้
 - การประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม เช่น ครอบคลุมอาคารสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงโครงสร้างอาคาร ระบบน้ำ ระบบไฟฟ้า เครื่องจักรและอุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงาน อุปกรณ์ตกแต่งภายในทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์กลับคืนสู่สภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิม และได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม
 - การประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกภายในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม
- การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

ในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ลักษณะของธุรกรรมทั้งด้านสาระของธุรกรรม ระบบในการอนุมัติ กระบวนการขอความเห็นชอบจากทริสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น ต้องเป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่องข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“ประกาศที่ สร. 26/2555”) กำหนด

15. คำตอบแทนผู้สอบบัญชี

กองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นสำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตในสังกัด ได้แก่ (1) นายฉัตรชัย เกษมศรีธนาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 5813 และ/หรือ (2) นายกิตติพันธ์ เกียรติสมภพ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 8050 และ/หรือ (3) นางสาวอิศราภรณ์ วิสุทธินาถ ผู้สอบบัญชีอนุญาต เลขที่ 7480 และ/หรือ (4) นายสาวกรองแก้ว ลิ้มปิติติกุล เลขที่ 5874 และ/หรือ (5) นางสาวรุช ชัยนการนาวิ ผู้สอบบัญชีอนุญาต เลขที่ 5423 เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ประจำปี 2567 สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยมีค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit fee) 670,000 บาท และค่าบริการอื่น (Non-audit fee) 6,541 บาท

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการขอสอบทานเอกสาร (Audit working paper) ให้แก่บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอ็มเอเอส จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ตั้งแต่ปี 2562 - 2566 จำนวน 27,156.10 บาท

16. การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการในเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

-ไม่มี-

ความรับผิดชอบต่อสังคม

SPRIME ยังคงให้ความสำคัญกับหลักการของ ESG (Environmental, Social, Governance) ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญต่อการเติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว โดยตลอดปีที่ผ่านมา SPRIME ได้ดำเนินการอย่างต่อเนื่องในเรื่องดังต่อไปนี้

E

S

G

ENVIRONMENT
การบริหารจัดการสิ่งแวดล้อม
อาทิ การกำจัดของเสียอย่างถูกวิธี
การปรับปรุงอาคารเพื่อลดการใช้พลังงาน

SOCIAL
การดูแลผู้เช่าภายในอาคาร สังคมและ
ชุมชนข้างเคียง และผู้ถือหุ้นรายทริสต์

GOVERNANCE
การปฏิบัติตามธรรมาภิบาล
เป็นไปตามกฎเกณฑ์ ระเบียบ
ข้อบังคับ กฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

1. ด้านสิ่งแวดล้อม ENVIRONMENT - E

SPRIME ให้ความสำคัญกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและมีการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อมที่มีประสิทธิภาพ ซึ่งถือเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งเสริมความยั่งยืนขององค์กรในระยะยาว SPRIME ตระหนักและเชื่อว่าอาคารที่มีศักยภาพและผ่านเกณฑ์ด้านสิ่งแวดล้อมจะช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่การลงทุน โดยมีกลยุทธ์และแนวทางการดำเนินงานดังนี้

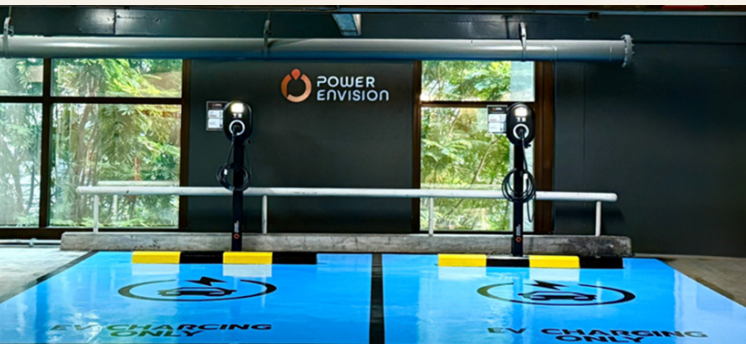
- 1.1 การบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมตามมาตรฐานสากล ISO
- จากการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องในการบริหารจัดการอาคาร SUNTOWERS ของบริษัท แม็กซ์ พีวเจอร์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ดำเนินการจัดทำและได้รับการรับรองมาตรฐานไอเอสโอ (ISO) 3 ด้าน ประกอบด้วย ISO 9001:2015 ด้านคุณภาพการจัดการ, ISO 14001:2015 ด้านการจัดการสิ่งแวดล้อม และ ISO 45001:2018 ด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัยภายใต้การบริหารจัดการอาคาร ซึ่งสะท้อนถึงความมุ่งมั่นขององค์กรและผู้เกี่ยวข้องในการยกระดับมาตรฐานการบริหารอาคารสำนักงานให้มีประสิทธิภาพและความยั่งยืน
- 1.2 จัดกิจกรรมเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมภายในโครงการ
- มีการนำระบบรีไซเคิลมาใช้เพื่อลดและจัดการของเสีย ดังนี้

กิจกรรมปฏิทิน (ตั้งโต๊ะ) เก้าเราชนะ
โครงการชั้นนำเวอร์สได้เข้าร่วมเป็นส่วนหนึ่งของกิจกรรม “ปฏิทิน (ตั้งโต๊ะ) เก้าเราชนะ” ร่วมกับกลุ่มบริษัท สิงห์ คอร์เปอเรชั่น จำกัด ในการนำปฏิทินเก้าอี้กำลังจะกลายเป็นขยะ ส่งต่อให้กับมูลนิธิช่วยคนตาบอดแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชินูปถัมภ์ เพื่อจัดทำเป็นสื่ออักษรเบรลล์ สำหรับผู้พิการทางสายตา โดยโครงการชั้นนำเวอร์สได้ส่งมอบปฏิทินเก้าอี้จำนวนกว่า 1,022 กิโลกรัม



1.3 การลดการใช้พลังงานและการใช้พลังงานทดแทน

การใช้ระบบแสงสว่าง LED
โครงการชั้นนำเวอร์สยังคงเดินหน้าปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้พลังงานอย่างต่อเนื่อง โดยดำเนินการเปลี่ยนหลอดไฟจากหลอดไส้เป็นหลอดไฟ LED เพื่อลดการใช้พลังงาน และปรับปรุงระบบปรับอากาศให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น ส่งผลให้ในปี 2567 สามารถลดปริมาณการใช้ไฟฟ้าพื้นที่ส่วนกลางลงจากปี 2566 ได้จำนวน 1,815,010 หน่วย (kWh) ต่อปี คิดเป็นค่าพลังงานที่ลดลง 6,534,036 เมกะจูลต่อปี และสามารถลดก๊าซเรือนกระจกที่ถูกปล่อยหรือเทียบเท่าก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ ได้ถึง 800,676 kgCO₂ ต่อปี



- Let's Go Green Together Change Tomorrow**
- โครงการชั้นนำเวอร์สได้เข้าร่วมกับพันธมิตรเพื่อจัดกิจกรรมรณรงค์เพื่อส่งเสริมให้ผู้เช่าและชุมชนโดยรอบลดการใช้ถุงพลาสติก หรือนำกลับมาใช้ซ้ำ ตลอดจนสนับสนุนให้ผู้เช่าภายในอาคารพกพาถุงผ้าและภาชนะส่วนตัวเมื่อซื้อสินค้า โดยมีการจัดกิจกรรมสำคัญดังนี้
- ส่งเสริมร้านค้าลดการใช้พลาสติกแบบใช้ครั้งเดียว และลดการใช้บรรจุภัณฑ์โฟม พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการคัดแยกอย่างถูกวิธี
 - สนับสนุนการคัดแยกขยะตามหลัก 5Rs เช่น กิจกรรม “ข ขวดคืนค่า” เพื่อรีไซเคิลขยะอย่างมีประสิทธิภาพ
 - ปลุกจิตสำนึกด้านสิ่งแวดล้อม โดยส่งเสริมให้พกถุงผ้าใช้ซ้ำพร้อมให้แนวทางการคัดแยกอย่างถูกวิธี
 - ลดปริมาณการใช้กระดาษทิชชูในห้องน้ำ โดยปรับเปลี่ยนมาใช้เครื่องเป่ามือแทน

จากการดำเนินกิจกรรมทั้งหมด ส่งผลให้ปริมาณขยะฝังกลบลดลงและสามารถเพิ่มอัตราการรีไซเคิลขยะได้ถึงร้อยละ 5 เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา ช่วยลดมลพิษและปัญหาการสะสมของขยะพลาสติก ทั้งยังส่งเสริมความรับผิดชอบต่อสังคม โดยกระตุ้นให้ทุกคนตระหนักถึงความสำคัญของการรักษาสิ่งแวดล้อม พร้อมทั้งสร้างแรงจูงใจให้เกิดการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมสู่แนวทางการใช้ชีวิตที่ยั่งยืนมากขึ้น



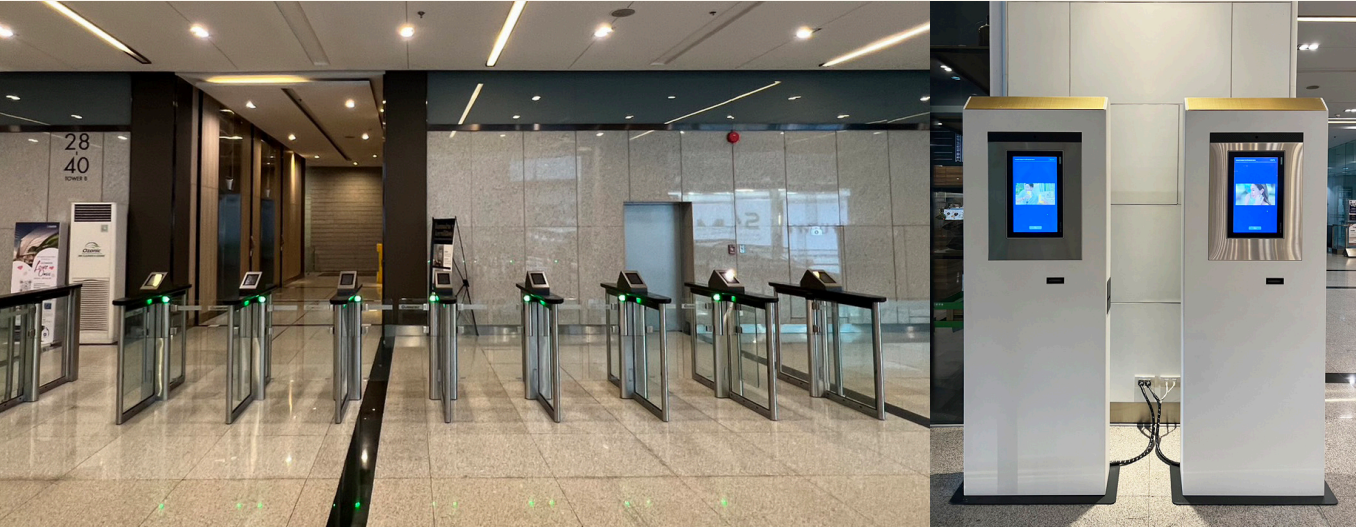
การใช้พลังงานทดแทน
โครงการชั้นนำเวอร์สได้จัดสรรพื้นที่สำหรับการติดตั้งระบบให้บริการชาร์จรถยนต์ไฟฟ้าที่ทันสมัย เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ใช้บริการยานยนต์ไฟฟ้า EV โดยเฉพาะผู้เช่าและผู้ให้บริการภายในโครงการ เพื่อส่งเสริมให้เกิดความมั่นใจในการเลือกใช้นโยบายไฟฟ้าฟาร์มมากขึ้น ตลอดจนสนับสนุนการใช้พลังงานสะอาดและลดมลภาวะ ซึ่งสอดคล้องกับแนวทางในการพัฒนาอย่างยั่งยืนของ SPRIME

2. สังคม
SOCIAL - S

SPRIME ให้ความสำคัญกับมิติด้านสังคม โดยมุ่งเน้นการดูแลผู้เช่าและพนักงานที่ทำงานภายในอาคาร ซึ่งเป็นผู้มีส่วนได้เสียหลักของกองทรัสต์ ตลอดจนส่งเสริมความเป็นอยู่ที่ดีของชุมชนโดยรอบเพื่อสร้างความยั่งยืนในระยะยาว

2.1 ความรับผิดชอบต่อผู้เช่า

แม้บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ จะได้แต่งตั้ง แม็กซ์ ฟิวเจอร์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แต่การบริหารโครงการชั้นทาวเวอร์สยังคงอยู่ภายใต้การกำกับและควบคุมอย่างใกล้ชิดจากบริษัทฯ โดยให้ความสำคัญกับความรับผิดชอบต่อผู้เช่า คำนึงถึงสุขภาพและความปลอดภัยของผู้เช่าและผู้ใช้อาคารเป็นหลัก ตลอดจนดำเนินงานให้เป็นไปตามระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การบริหารอาคารเป็นไปอย่างมีมาตรฐานและความปลอดภัยสูงสุด



ความพึงพอใจของผู้เช่า

การบริหารจัดการให้ผู้เช่าอาคารเกิดความพึงพอใจสูงสุดเป็นสิ่งที่กองทรัสต์ให้ความสำคัญและเป็นตัวชี้วัดหนึ่งที่จะบ่งบอกถึงคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่คุ้มค่าของผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกคน ทั้งนี้ บริษัทฯ และแม็กซ์ ฟิวเจอร์ จะดูแลรักษาอาคารให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ (Minor Renovation) ตลอดจนจะดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Major Renovation) เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่การใช้งานอาคารของผู้เช่า ทั้งนี้ ในปี 2563 - ปี 2566 โครงการชั้นทาวเวอร์สได้ดำเนินการปรับปรุงลิฟต์โดยสาร เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการทำงานของระบบลิฟต์ให้ดียิ่งขึ้น โดยมุ่งเน้นความปลอดภัยของผู้โดยสาร การประหยัดพลังงานไฟฟ้า และการส่งเสริมภาพลักษณ์ที่ทันสมัยของอาคาร

สำหรับปี 2567 แม็กซ์ ฟิวเจอร์ ได้ทำการสำรวจความพึงพอใจของลูกค้า ผู้เช่า และผู้ให้บริการภายในอาคาร จากผลสำรวจพบว่า มีความพึงพอใจในภาพรวมเฉลี่ยที่ร้อยละ 90

ความปลอดภัยและสุขอนามัยของผู้เช่า

กองทรัสต์ตระหนักถึงความปลอดภัยและสุขอนามัยที่ดี จึงได้ติดตั้งอุปกรณ์ที่ใช้ควบคุมการเข้า-ออกในโครงการชั้นทาวเวอร์ส เพื่อลดการใช้จุดสัมผัสร่วมกันและให้ผู้เช่าได้มั่นใจว่ากองทรัสต์ให้ความสำคัญต่อความปลอดภัยของผู้เช่าเป็นหลัก โดยได้ติดตั้งระบบกันประตูทางขึ้น-ลงอาคาร (Flap Gate) ซึ่งใช้บัตรในการสัมผัสระบบควบคุมการเปิด-ปิด เพื่อลดการการสัมผัสโดยตรงกับอุปกรณ์ต่าง ๆ ภายในอาคาร รวมถึงได้ดำเนินการเปลี่ยนก๊อกน้ำอัตโนมัติ (ก๊อกน้ำเซ็นเซอร์ (Sensor Faucet)) เพื่อตรวจจับการเคลื่อนไหวของมือและเปิด-ปิดน้ำอัตโนมัติ เพื่อช่วยลดการสัมผัสและป้องกันการแพร่กระจายของเชื้อโรค และติดตั้งระบบการใช้แสงอัลตราไวโอเลตเพื่อฆ่า-กำจัดเชื้อโรคที่อยู่ในอากาศและพื้นผิว (UVGI) ในระบบปรับอากาศ (AHU) เพื่อฆ่าเชื้อในระบบปรับอากาศของอาคารและติดตั้งอุปกรณ์ฆ่าเชื้อด้วยแสงยูวีชนิด UVC บนราวบันไดเลื่อนเพื่อฆ่าเชื้อโรคที่อาจสะสมอยู่บนราวบันไดเลื่อน ซึ่งเป็นจุดที่ผู้คนสัมผัสบ่อย



จากสถานการณ์ฝุ่นละอองขนาดเล็ก PM2.5 ที่ฟุ้งกระจายทั่วประเทศ ซึ่งพบว่าในบางวันระดับความเข้มข้นของฝุ่นอยู่ในเกณฑ์ที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ กองทรัสต์ตระหนักถึงปัญหาดังกล่าว จึงได้จัดให้มีการตรวจวัดและรายงานค่าฝุ่น PM2.5 บริเวณโดยรอบโครงการชั้นทาวเวอร์สให้ผู้เช่ารับทราบเป็นประจำทุกวัน



โครงการชั้นทาวเวอร์สยังคงให้ความสำคัญและจัดให้มีกิจกรรมการฝึกซ้อมอพยพหนีไฟสำหรับผู้เช่าเป็นประจำทุกปี เพื่อให้ผู้เช่าและผู้ทำงานอยู่ภายในโครงการทราบขั้นตอนการปฏิบัติเมื่อเกิดเหตุการณ์เพลิงไหม้ เพื่อจะช่วยลดความเสียหายและการสูญเสียดังกล่าวเหตุการณ์เพลิงไหม้

2.2 การปฏิบัติด้านแรงงาน

การพัฒนาทรัพยากรบุคคลเป็นรากฐานของการดำเนินธุรกิจอย่างแข็งแกร่ง บริษัทฯ ตระหนักและให้ความสำคัญกับผู้ปฏิบัติงานให้แก่กองทรัสต์ โดยแม็กซ์ ฟิวเจอร์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นส่วนที่ดูแลพนักงานที่ปฏิบัติงานและให้บริการภายในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ได้จัดให้มีการพัฒนาศักยภาพของบุคลากรอย่างสม่ำเสมอ ดูแลและปฏิบัติต่อพนักงานทุกคนอย่างเป็นธรรมตามสิทธิ ด้านแรงงานและหลักสิทธิมนุษยชนที่พนักงานทุกคนพึงมี โดยไม่เลือกปฏิบัติในความแตกต่างของพนักงานในทุกมิติ มีการพิจารณาผลตอบแทนที่เป็นธรรมสอดคล้องกับหน้าที่และผลการปฏิบัติงานของพนักงาน ไม่กีดกันและพร้อมสนับสนุนการพัฒนาศักยภาพ เพื่อความเติบโตในหน้าที่การงานรวมถึงทักษะในการดำรงชีวิตอื่นๆ (Life-long Learning) รวมไปถึงการดูแลพนักงานให้มีสุขภาพอนามัยและความปลอดภัยในสถานที่ทำงานที่ดี ส่งเสริมการทำงานให้ชีวิตมีสมดุล (Work-life Balance) สอดคล้องกับนโยบายการดูแลพนักงานของสิงห์ เอสเตท ในฐานะที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์บริษัทในเครือและได้นำนโยบายดังกล่าวมาเป็นแนวทางการดำเนินงานภายในองค์กร มีรายละเอียดสำคัญสามารถสรุปได้ดังนี้

- มีการจ้างงานที่เป็นมาตรฐานโดยไม่เลือกปฏิบัติทางพื้นฐานในเรื่องเชื้อชาติ เพศ ศิวิ ศาสนาชาติกำเนิดอายุ ความพิการทางร่างกาย หรือลักษณะส่วนบุคคล ที่ไม่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างความเท่าเทียมในโอกาสของการจ้างงาน
- จัดให้มีระบบการทำงานที่มุ่งเน้นความปลอดภัยและสุขอนามัยในที่ทำงานอย่างเหมาะสม จัดการสถานที่ทำงานให้สะอาด เพื่อความปลอดภัยจากอันตรายที่อาจเกิดขึ้นทั้งจากอุบัติเหตุและโรคภัย
- ส่งเสริมให้พนักงานมีสุขภาพร่างกายที่แข็งแรงผ่านสวัสดิการต่าง ๆ โดยจัดให้มีการตรวจสุขภาพประจำปี การทำประกันสุขภาพ และอุบัติเหตุกลุ่ม การกำหนดวันลาพักผ่อนประจำปีที่เหมาะสม การจัดวัดขึ้นป้องกันไข้หวัดใหญ่ เป็นต้น

นอกจากตัวอย่างข้างต้นแล้ว ยังมีการพัฒนาสวัสดิการและการดูแลพนักงานที่เหมาะสมอื่น ๆ เพื่อรับผิดชอบต่อพนักงานในฐานะผู้มีส่วนได้เสียที่สำคัญอย่างต่อเนื่อง

3. ธรรมาภิบาล
GOVERNANCE - G

- 3.1 การปฏิบัติตามกฎหมายและมาตรฐานทางจริยธรรม
- การประกอบธุรกิจด้วยความเป็นธรรมถือเป็นจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ ดังนั้นบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จึงให้ความสำคัญในการบริหารและดำเนินกิจการของ SPRIME ให้เป็นไปตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ได้แก่ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 กฎเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแลซึ่งรวมไปถึงการปฏิบัติตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนการยึดหลักธรรมาภิบาล หลักเลี่ยงการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรี และปฏิบัติต่อผู้เข้าทุกรายอย่างเป็นธรรม ไม่โฆษณาชวนเชื่อหรือข้อความอันเป็นเท็จอันอาจก่อให้เกิดความเข้าใจผิดและเสียหายต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และนักลงทุนทั่วไป ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ประกอบธุรกิจรายอื่น ผู้ถือหน่วยทรัสต์ คู่ค้า ผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง และสร้างความเชื่อมั่นแก่นักลงทุนในระยะยาว
- 3.2 แนวทางการปฏิบัติเกี่ยวกับการป้องกันการคอร์รัปชันและแนวทางการปฏิบัติงานภายในองค์กร
- บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญต่อการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน ด้วยความมุ่งหมายให้การดำเนินงานของกองทรัสต์และผู้เกี่ยวข้องเป็นไปอย่างโปร่งใส เป็นธรรม รวมทั้งสอดคล้องและถูกต้องตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง จึงได้จัดให้มีคู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจซึ่งรวบรวมแนวปฏิบัติที่สอดคล้องกับข้อกำหนดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ระเบียบ และนโยบายที่กำหนดไว้ สำหรับเป็นแนวทางในการกำหนดขอบเขตมาตรฐาน ความประพฤติ และพฤติกรรมที่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนพึงกระทำการในการดำเนินธุรกิจและการปฏิบัติงาน โดยมีรายละเอียดสำคัญได้แก่
- ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทและพนักงาน
 - ความรับผิดชอบต่อการดำเนินธุรกิจ
 - ความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย
 - มาตรการการร้องเรียนและการแจ้งเบาะแส

ตลอดจนการจัดให้มีการตรวจสอบที่รัดกุมจากหน่วยงานภายนอกที่มีความน่าเชื่อถือภายนอก เช่น ทริสต์ และผู้ตรวจสอบบัญชี เป็นต้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมั่นใจได้ว่าผู้ปฏิบัติงานให้แก่ SPRIME เป็นบุคคลที่สามารถปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ พนักงานทุกคนของบริษัทฯ และแม็กซ์ ฟิวเจอร์ ได้รับการอบรมในหลักสูตรแนวปฏิบัติในการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน (Anti-fraud and Corruption Practice) และแนวทางการปฏิบัติงานภายในองค์กร โดยในปี 2567 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)
- 5) ระเบียบปฏิบัติเรื่องการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน

2.3 การร่วมพัฒนาชุมชนและสังคม

SPRIME มีแนวคิดในการลงทุนที่นำไปสู่ความยั่งยืนของสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยมุ่งหมายให้ทุกชุมชนและพื้นที่โดยรอบโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน เติบโตไปพร้อมกับการลงทุนของกองทรัสต์ จึงได้มอบหมายให้บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กำกับดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใส่ใจต่อผู้เช่าอาคาร และชุมชนรอบข้าง ดูแลไม่ให้เกิดการดำเนินงานของอาคารมีผลที่อาจกระทบต่อการดำรงชีพ การใช้ชีวิตประจำวัน จัดการข้อร้องเรียน ป้องกันการเกิดความไม่สะดวกที่เป็นผลจากการใช้อาคาร รวมถึงดูแลการจราจรโดยรอบอาคารให้มีความสะดวก ปลอดภัย เป็นไปตามกฎระเบียบ เพื่อการอยู่อาศัยในพื้นที่เดียวกันอย่างเป็นมิตร พึ่งพาอาศัยซึ่งกันและกัน จนนำไปสู่การสร้างคุณค่าร่วมกันอย่างยั่งยืน โดยในปี 2567 บริษัทฯ ไม่ได้รับการร้องเรียนใด ๆ จากชุมชนที่อยู่รอบข้างโครงการชันทาวเวอร์ส

2.4 การมีส่วนร่วมในกิจกรรมเพื่อสังคม

โครงการชันทาวเวอร์สยังคงจัดกิจกรรมบริจาคโลหิตกับศูนย์บริการโลหิตแห่งชาติไทยอย่างต่อเนื่อง โดยให้การสนับสนุนพื้นที่ของโครงการในการจัดกิจกรรมบริจาคโลหิตให้แก่สภาการศึกษา เพื่อส่งโลหิตเข้าสำรองในธนาคารโลหิตของศูนย์บริการโลหิตแห่งชาติให้เพียงพอต่อความต้องการใช้ นอกจากนี้ ยังได้สนับสนุนพื้นที่ภายในอาคารเพื่อจัดกิจกรรมของโครงการ “เมตตาธรรมคำจุนโลก เพื่อผู้ป่วยยากไร้วัดพระบาทน้ำพุ” โดยพระราชวิสุทธิประชานารถ (ท่านเจ้าคุณอลองกต) วัดพระบาทน้ำพุ ได้เดินทางมาเทศนาธรรมและรับบริจาคปัจจัย ข้าวสารอาหารแห้ง ยา เวชภัณฑ์ เพื่อช่วยเหลือผู้ป่วยโรคเอดส์ (HIV) และเด็กกำพร้า

4-

AB+

0-

A+

A-

อัครชนทาวเวอร์ส ร่วมกับ ศูนย์บริการโลหิตแห่งชาติไทย

ขอเชิญทุกท่านร่วม

บริจาคโลหิต ประจำปี 2567

ณ บริเวณสวนหย่อม อัครชนทาวเวอร์ส บี | เวลา 09.00 น. - 15.00 น.

ครั้งที่	ครั้งที่	ครั้งที่	ครั้งที่
1	2	3	4
29 ก.พ.-1 มี.ค.	30-31 พ.ค.	29-30 ส.ค.	28-29 พ.ย.

AB

BLOOD

SUNTOWERS

โครงการเมตตาธรรมคำจุนโลก

โดยพระราชวิสุทธิประชานารถ

วันอังคาร ที่ 12 มีนาคม 2567

เวลา 12.00 น.- 13.00 น.

สถานที่หน้าอาคาร A ชั้น G

ฝ่ายบริหารอาคารชันทาวเวอร์ส ขอแจ้งประชาสัมพันธ์

โครงการเมตตาธรรมคำจุนโลก โดย พระราชวิสุทธิประชานารถ

(อลองกต อภัยบุญโญ) เจ้าอาวาสวัดพระบาทน้ำพุ

เข้ารับภัตตาหารเพลรับอุปโลก - บริโภคและปัจจัย เพื่อช่วยเหลือ

วัดพระบาทน้ำพุ

SUNTOWERS

92

93

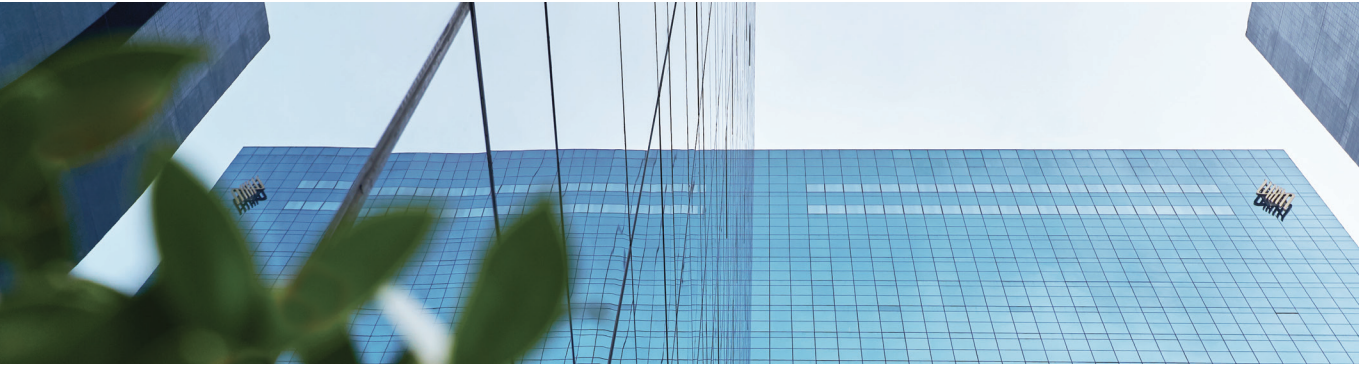
การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญต่อระบบการควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ มีความเพียงพอ และเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงาน การดูแลรักษาทรัพย์สิน รวมทั้งให้มีระบบบัญชีและการรายงานทางการเงินที่มีความถูกต้อง เชื่อถือได้ มีการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ระเบียบ ข้อบังคับ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทำให้สามารถควบคุมและติดตามการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างรัดกุมและเหมาะสม

1. การควบคุมภายใน

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

- 1.1 ระบบการจัดทำงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์
- กองทรัสต์จะดำเนินการวางแผนกลยุทธ์ แผนการดำเนินงาน และจัดทำงบประมาณประจำปี เพื่อใช้เป็นแนวทางการดำเนินงาน เพื่อให้บรรลุเป้าหมายที่วางไว้ และบริษัทฯ จะติดตามผลการดำเนินงานอยู่เสมอเพื่อให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้
- 1.2 ระบบติดตามการจัดเก็บค่าเช่า
- บริษัทฯ จะจัดให้มีระบบการติดตามการจัดเก็บค่าเช่าเพื่อให้มั่นใจได้ว่ารายได้ค่าเช่าที่จัดเก็บโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้ถูกนำส่งให้แก่กองทรัสต์อย่างครบถ้วน และมีการติดตามทวงถามลูกหนี้ที่ค้างชำระอย่างสม่ำเสมอ
- 1.3 ระบบควบคุมการชำระค่าใช้จ่าย
- บริษัทฯ ร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์ จัดให้มีการควบคุมการชำระค่าใช้จ่ายและมีการสุ่มตรวจสอบรายการค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้กองทรัสต์ชำระค่าใช้จ่ายอย่างถูกต้องตามระเบียบ ข้อบังคับ โปร่งใส และเป็นธรรม



2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการบริหารจัดการความเสี่ยง เพื่อให้กองทรัสต์บรรลุเป้าหมายในการสร้างมูลค่าเพิ่ม มีความมั่นคง และประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์จึงได้มอบหมายให้ฝ่ายกำกับฯ ดำเนินการติดตาม ดูแล และควบคุมการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ โดยจัดให้มีนโยบายและกรอบในการบริหารและจัดการความเสี่ยง ซึ่งผ่านการอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัท รวมถึงจัดให้มีการประเมินผลและทบทวนความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ฝ่ายกำกับฯ จะจัดทำแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงของกองทรัสต์ประจำปี (Risk Profile) เพื่อให้มั่นใจได้ว่ากองทรัสต์มีระบบการบริหารความเสี่ยงที่ครอบคลุมถึงปัจจัยความเสี่ยงในทั้ง 4 ด้าน ซึ่งได้แก่

1. ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk)
2. ความเสี่ยงด้านปฏิบัติการ (Operational Risk)
3. ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk)
4. ความเสี่ยงด้านการดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ต่างๆ (Compliance Risk)

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

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

กองทรัสต์ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีเกี่ยวกับการกำกับดูแลด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีกระบวนการที่ชัดเจนและโปร่งใสเกี่ยวกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และแนวทางการเปิดเผยข้อมูลรายการที่เกี่ยวข้องกันตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายหรือประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนดไว้อย่างเคร่งครัด ทั้งนี้ การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ส่วนใหญ่เป็นรายการการเข้าพื้นที่ในอาคารสำนักงานชั้นทาวเวอร์สซึ่งเป็นการเช่าและบริการตามปกติ โดยมีนโยบายในการควบคุมและมีรายละเอียดธุรกรรม ดังนี้

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ประกอบด้วย

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
1. บริษัทฯ	<div><ul style="list-style-type: none">เป็นผู้จัดการกองทรัสต์เป็นบริษัทย่อยของ สิงห์ เอสเตท โดย สิงห์ เอสเตท ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.996 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ</div>
2. แม็กซ์ ฟิวเจอร์	<div><ul style="list-style-type: none">เป็นบริษัทย่อยของ สิงห์ เอสเตท โดย สิงห์ เอสเตท ถือหุ้นทางอ้อมคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ แม็กซ์ ฟิวเจอร์ผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นผู้เช่าพื้นที่สำนักงานภายในโครงการชั้นทาวเวอร์สส่วนพื้นที่สำนักงาน</div>
3. สิงห์ เอสเตท	<div><ul style="list-style-type: none">เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ โดย สิงห์ เอสเตท ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.996 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ แม็กซ์ ฟิวเจอร์ โดย สิงห์ เอสเตท ถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัทย่อยคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ แม็กซ์ ฟิวเจอร์เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ โดย ณ 30 ธันวาคม 2567 มีหน่วยทรัสต์ร้อยละ 20.410 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเป็นผู้เช่าพื้นที่สำนักงานภายในโครงการชั้นทาวเวอร์สส่วนพื้นที่สำนักงาน</div>
4. บริษัท เอส ไฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (มหาชน) (“SHR”)	<div><ul style="list-style-type: none">เป็นบริษัทย่อยของ สิงห์ เอสเตท โดย สิงห์ เอสเตท ถือหุ้นทางอ้อมคิดเป็นร้อยละ 62.24 (ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567) ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SHRเป็นผู้เช่าพื้นที่สำนักงานภายในโครงการชั้นทาวเวอร์สส่วนพื้นที่สำนักงาน</div>
5. บริษัท เอส เรสซิเดนเชียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“SRD”)	<div><ul style="list-style-type: none">เป็นบริษัทย่อยของ สิงห์ เอสเตท โดย สิงห์ เอสเตท ถือหุ้นทางตรงคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SRDเป็นผู้เช่าพื้นที่สำนักงานภายในโครงการชั้นทาวเวอร์สส่วนพื้นที่สำนักงาน</div>

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
6. บริษัท เอส.ไอ.เอฟ. จำกัด (“S.I.F.”)	<div><ul style="list-style-type: none">เป็นบริษัทย่อยของ สิงห์ เอสเตท โดย สิงห์ เอสเตท ถือหุ้นทางตรงคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ S.I.F.เป็นผู้เช่าพื้นที่สำนักงานภายในโครงการชั้นทาวเวอร์สส่วนพื้นที่สำนักงาน</div>
7. SCBAM	<div><ul style="list-style-type: none">เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นบริษัทย่อยของ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (“SCB”) โดย SCB ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SCBAM</div>
8. SCB	<div><ul style="list-style-type: none">เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ SCBAM โดย SCB ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SCBAMเป็นผู้เช่าพื้นที่สำนักงานภายในโครงการชั้นทาวเวอร์สส่วนพื้นที่สำนักงาน เพื่อเปิดเป็นสาขาของธนาคาร</div>

1. นโยบายการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคตและแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ (นอกเหนือจากที่ได้เปิดเผยข้างต้น) จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ โดยมีเงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

- 1) ในการทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องและเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- 2) ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นธุรกรรมที่มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาเป็นธรรม รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- 3) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม

การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

- 1) ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า (หรือมูลค่าอื่นใดที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด) ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

- 2) ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 200 ล้านบาทขึ้นไปหรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า (หรือมูลค่าอื่นใดที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด) ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- 3) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือกรณีที่ต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำเอกสารขอความเห็นชอบหรือกรณีที่ ต้องขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ รายละเอียดสำหรับหนังสือเชิญประชุม เพื่อให้ทรัสต์จัดทำหนังสือเชิญประชุม โดยจะต้องระบุมความเห็นของตนในวาระที่ขอความเห็นชอบดังกล่าว พร้อมเหตุผล และข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
 - ทรัสต์จะต้องเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับวาระที่น่าเสนอ โดยจะต้องชี้แจงว่าธุรกรรมดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และในกรณีที่ ต้องขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ จะต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาการเงินอิสระ (IFA) ในหนังสือเชิญประชุม เพื่อประกอบการขอมติที่จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับโครงการนั้นด้วย

เว้นแต่เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้ว ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ข้างต้น และในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย

2. รายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

นิติบุคคล/ บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของ รายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและ ความสมเหตุผลผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา
บริษัท	กองทรัสต์ว่าจ้าง บริษัท เป็น ผู้จัดการกองทรัสต์	กรรมการและผู้บริหารของ บริษัท เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ ในการบริหารจัดการลงทุน และจัดผลประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีความรู้ ความเข้าใจในทรัพย์สินประเภท อาคารสำนักงานเป็นอย่างดี ดังนั้นบริษัทจึงมีความเหมาะสม เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	ค่าธรรมเนียมของผู้จัดการกองทรัสต์ประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐาน และค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ ดังนี้ <div><div>1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน</div><div>- คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สิน รวมสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) และ</div><div>2) ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์</div><div>- กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มา ของกองทรัสต์</div><div>- กรณีทรัพย์สินของบุคคลอื่นคิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ของ มูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ และ (กรณีได้มาซึ่ง ทรัพย์สินของ สิงห์ เอสเตท และ/หรือบริษัทภายใต้กลุ่มบริษัท กลุ่มบุคคลเดียวกันของ สิงห์ เอสเตท ไม่มีค่าธรรมเนียม)</div><div>3) อัตราค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของ กองทรัสต์ ประกอบไปด้วย</div><div>- ค่าธรรมเนียมพื้นฐานการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินคิดเป็น อัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน</div><div>- ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ (Incentive) ไม่เกิน ร้อยละ 0.25 ของส่วนต่างระหว่างมูลค่าจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สิน และราคาประเมินเฉลี่ยที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคา สองรายที่มีอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. ในกรณีที่มูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปสูง กว่ามูลค่าประเมินเฉลี่ยดังกล่าว</div></div> โดยโครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์นั้นเป็นไปตาม ธุรกิจโดยปกติ ซึ่งค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ทั้งอัตราพื้นฐานและ อัตราค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของ กองทรัสต์เทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของผู้จัดการ กองทรัสต์อื่น จึงสามารถพิจารณาได้ว่ามีความสมเหตุผลผล

นิติบุคคล/ บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของ รายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและ ความสมเหตุผลผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา
แม็กซ์ ฟิวเจอร์	ผู้จัดการกองทรัสต์ ว่าจ้าง แม็กซ์ ฟิวเจอร์ เป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ของ อาคารสำนักงาน ชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงาน	แม็กซ์ ฟิวเจอร์ เป็นผู้บริหาร จัดการอาคารสำนักงาน ชั้นทาวเวอร์สมาเป็นระยะเวลา นาน จึงทำให้มีความเข้าใจใน ทรัพย์สินและพื้นที่โดยรอบ เป็นอย่างดี บริษัทฯ จึง พิจารณาว่าแม็กซ์ ฟิวเจอร์ มีความเหมาะสมในการเป็น ผู้บริหารอาคารสำนักงาน ชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ สำนักงานซึ่งมีหน้าที่ดำเนินการ จัดหาผลประโยชน์และบริหาร อาคารสำนักงานชั้นทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงานภายใต้ การกำกับดูแลและการกำหนด นโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์	ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อัตราร้อยละ 4.00 ของ รายได้จากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์และร้อยละ 3.00 ของ กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์โดยในปี 2567 คิดเป็นจำนวนประมาณ 32.41 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.71 ของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ซึ่งเป็นจำนวนที่เหมาะสมและ ไม่เกินกว่าอัตราที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยโครงสร้างรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สร้างแรงจูงใจ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสร้างรายได้และบริหารต้นทุน อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ ยังเป็นอัตราที่สะท้อนค่าใช้จ่าย ในการบริหารที่เกิดขึ้น และสามารถเทียบเคียงได้กับอัตรา ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานอื่น ระยะเวลาการจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 10 ปี โดยต่ออายุ สัญญาฉบับนี้ออกไปอีกคราวละ 10 ปี เป็นเงื่อนไขที่เหมาะสม และเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ เนื่องจากเป็นระยะเวลาที่ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถวางแผน การจัดหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ยังมีข้อกำหนด ให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นประจำทุกปี
• บริษัท	กลุ่มสิงห์ เอสเตท	กองทรัสต์เรียกเก็บค่าเช่า และค่าบริการจากกลุ่มสิงห์ เอสเตท ในอัตราที่ใกล้เคียง กับอัตราที่เสนอให้กับผู้เช่า รายอื่นของอาคารสำนักงาน ชั้นทาวเวอร์สส่วนพื้นที่สำนักงาน และมีเงื่อนไขการเช่าซึ่งเทียบเท่า กับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะ เดียวกัน	การเช่าและให้บริการดังกล่าวนั้นใช้ในการประกอบธุรกิจของ กลุ่มสิงห์ เอสเตท ตามปกติ โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการ รวมถึงเงื่อนไขการเช่านั้นเป็นไปตามเงื่อนไขธุรกิจปกติ เมื่อเทียบกับ อัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยและเงื่อนไขการเช่าของผู้เช่า เทียบเคียงรายอื่น ซึ่งมีขนาดพื้นที่เช่าและชั้นที่ตั้งใกล้เคียงกับ พื้นที่เช่าสำนักงานของกลุ่มสิงห์ เอสเตท พบว่าเป็นอัตราที่ ใกล้เคียงกัน โดยอัตราค่าเช่าของกลุ่มสิงห์ เอสเตท โดยพื้นที่เช่า ที่ตั้งอยู่ที่อาคารสำนักงานชั้นทาวเวอร์ส บี เท่ากับ 600 บาทต่อ ตารางเมตรต่อเดือน
• แม็กซ์ ฟิวเจอร์	เป็นผู้เช่าพื้นที่และ ผู้รับบริการในพื้นที่		
• สิงห์ เอสเตท	สำนักงาน ในอาคาร สำนักงาน		
• SHR	ชั้นทาวเวอร์ส		
• SRD	ส่วนพื้นที่สำนักงาน		
• S.IF.			
(รวมเรียกว่า “กลุ่มสิงห์ เอสเตท”)	โดยสัญญาดังกล่าว จะมีกำหนดระยะ เวลา 1-3 ปี และ ให้สิทธิแก่คู่สัญญา ในการต่ออายุสัญญา ดังกล่าวได้อีก 1-3 ปี		

3. นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคต การเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์นั้นจะกระทำมิได้ เว้นแต่เป็นการที่ทรัสต์เรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและจะมีการดำเนินการ ดังนี้

- 1) เปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- 2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
- 3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์กระทำการคัดค้านในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ในครั้งนั้น

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 3) ในจำนวนที่เกินกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

4. รายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

นิติบุคคล/ บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของ รายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและ ความสมเหตุผลผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา
SCBAM	กองทรัสต์แต่งตั้ง SCBAM เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์	SCBAM มีประสบการณ์ในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดย SCBAM มีสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายหลักทรัพย์	SCBAM จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมทรัสต์และค่าธรรมเนียมผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน โดยคิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (TAV) โดยโครงสร้างของค่าธรรมเนียมทรัสต์นั้นเป็นไปตามธุรกิจโดยปกติซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น
SCB	เป็นผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการในพื้นที่สำนักงานในอาคารชันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่สำนักงานเพื่อใช้ประโยชน์เป็นธนาคารสาขา	มีการเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการในอัตราที่ใกล้เคียงกับอัตราที่เสนอให้กับผู้เช่ารายอื่น และเงื่อนไขการเช่าซึ่งเทียบเท่ากับผู้เช่ารายอื่นที่มีลักษณะเดียวกัน	การเช่าและให้บริการดังกล่าว เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจของ SCB เพื่อเป็นธนาคารสาขา โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการ รวมถึงอัตราการขึ้นค่าเช่าและเงื่อนไขการเช่าอื่น ๆ เป็นไปตามเงื่อนไขธุรกิจปกติ เมื่อเทียบกับอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย และเงื่อนไขการเช่าเทียบเคียงผู้เช่ารายอื่นที่ใช้พื้นที่เป็นธนาคารสาขา

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีในรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมา



งบการเงินสำหรับปี 2567

ผู้สอบบัญชี : คุณวรุณ ขยันการนาวี
บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้ เป็นรายงานเกี่ยวกับงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยมีความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงินสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 สรุปได้ดังนี้

“ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินและงบรายละเอียดประกอบเงินลงทุน ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (กองทรัสต์) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ มีความถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ”

1. งบแสดงฐานะทางการเงิน สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย : บาท)

รายการ	ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม	5,887,000,000	5,930,000,000	5,912,000,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามราคายุติธรรม	200,540,406	186,998,271	187,945,508
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	38,633,536	54,735,151	77,323,624
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	17,312,664	25,378,528	18,177,902
รายได้ค้างรับ	12,402,615	20,600,469	-
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	33,720	629,657
เงินประกันการใช้ไฟฟ้า	7,200,000	7,200,000	7,200,000
สินทรัพย์อื่น	2,232,768	1,634,358	1,372,873
รวมสินทรัพย์	6,165,321,989	6,226,580,497	6,204,649,564
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	36,630,174	41,005,697	48,789,918
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	2,972,664	4,464,171	5,687,386
เงินประกันการเช่าและบริการ	105,586,749	109,256,633	102,792,039
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสุทธิ	1,399,405,135	1,433,835,795	1,455,269,297
หนี้สินอื่น	23,859,224	22,735,393	17,053,754
รวมหนี้สิน	1,568,453,946	1,611,297,689	1,629,592,394
สินทรัพย์			
ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	4,191,408,500	4,191,408,500	4,191,408,500
กำไรสะสม	405,459,542	423,874,308	383,648,670
สินทรัพย์สุทธิ	4,596,868,042	4,615,282,808	4,575,057,170
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	10.2895	10.3308	10.2407

2. งบกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย : บาท)

รายการ	ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	497,631,107	542,499,074	506,763,060
รายได้อื่น	3,200,397	2,543,146	2,801,327
รวมรายได้	500,831,504	545,042,220	509,564,387
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	118,516,182	126,513,705	123,284,667
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	7,599,612	7,606,645	7,611,616
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	8,671,999	8,677,054	8,569,159
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	32,408,668	33,535,867	32,121,838
ค่าใช้จ่ายอื่น	7,961,783	11,530,175	14,576,203
ต้นทุนทางการเงิน	74,553,910	70,849,399	48,285,987
รวมค่าใช้จ่าย	249,712,154	258,712,845	234,449,470
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	251,119,350	286,329,375	275,114,917
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	211,661,484	307,382,138	316,003,598

3. งบกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย : บาท)

รายการ	ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	211,661,484	307,382,138	316,003,598
ปรับกระทบรายการ			
ดอกเบี้ยรับ	(833,853)	(276,460)	(133,041)
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(60,000,000)	(30,000,000)	(6,000,000)
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	50,000,000	34,000,000	10,000,000
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	(213,000,000)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	8,065,864	(10,054,609)	(3,389,438)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	-	-	595,937
การเพิ่มขึ้นในเงินประกันการใช้ไฟฟ้า	-	-	(7,200,000)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์อื่น	7,872,006	(17,412,176)	617,236
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(3,761,152)	(10,735,288)	7,154,297
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	(1,491,507)	(1,223,215)	2,013,894
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินประกันการเช่าและบริการ	(3,669,884)	6,464,594	3,669,778
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	(7,298,853)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในหนี้สินอื่น	1,123,831	5,681,639	5,227,961
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน	(3,542,135)	(3,052,763)	(81,707)
รายการกำไรสุทธิการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุน	43,000,000	(18,000,000)	(40,806,974)
ต้นทุนทางการเงิน	74,553,910	70,849,399	48,285,987
เงินสดรับดอกเบี้ย	595,011	276,602	132,227
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	323,573,575	333,899,861	115,790,902
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืม	-	-	213,000,000
เงินสดจ่ายคืนวงกู้ยืม	(34,375,000)	(21,875,000)	(9,375,000)
เงินสดจ่ายจากการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	(230,076,250)	(267,156,500)	(276,225,525)
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน	(75,223,940)	(67,456,834)	(46,908,394)
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	-	-	20,000,000
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(339,675,190)	(356,488,334)	(99,508,919)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(16,101,615)	(22,588,473)	16,281,983
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันต้นปี	54,735,151	77,323,624	61,041,641
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันสิ้นปี	38,633,536	54,735,151	77,323,624

หมายเหตุ : (1) กองทรัสต์ SPRIME เข้าลงทุนในโครงการชันทาวเวอร์สส่วนพื้นที่สำนักงาน ตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2562
(2) กองทรัสต์ SPRIME เข้าลงทุนเพิ่มเติมในโครงการชันทาวเวอร์สส่วนพื้นที่ค้าปลีก ตั้งแต่วันที่ 24 มิถุนายน 2565

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และข้อมูลวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ (MD&A)

จากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์สามารถอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ประจำปี 2567 สำหรับระยะเวลาดังแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ดังนี้

1. ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

1.1 รายได้จากการลงทุน

ในปี 2567 SPRIME มีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้นจำนวน 500.83 ล้านบาท ลดลง จากปี 2566 จำนวน 44.21 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.11 ซึ่งเป็นผลมาจากการลดลงของอัตราการเช่าในช่วงปีที่ผ่านมา โดยแบ่งเป็นรายได้จากค่าเช่าและบริการจำนวน 497.63 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.36 ของรวมรายได้จากการลงทุน และรายได้อื่นจำนวน 3.20 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.64 ของรวมรายได้จากการลงทุน

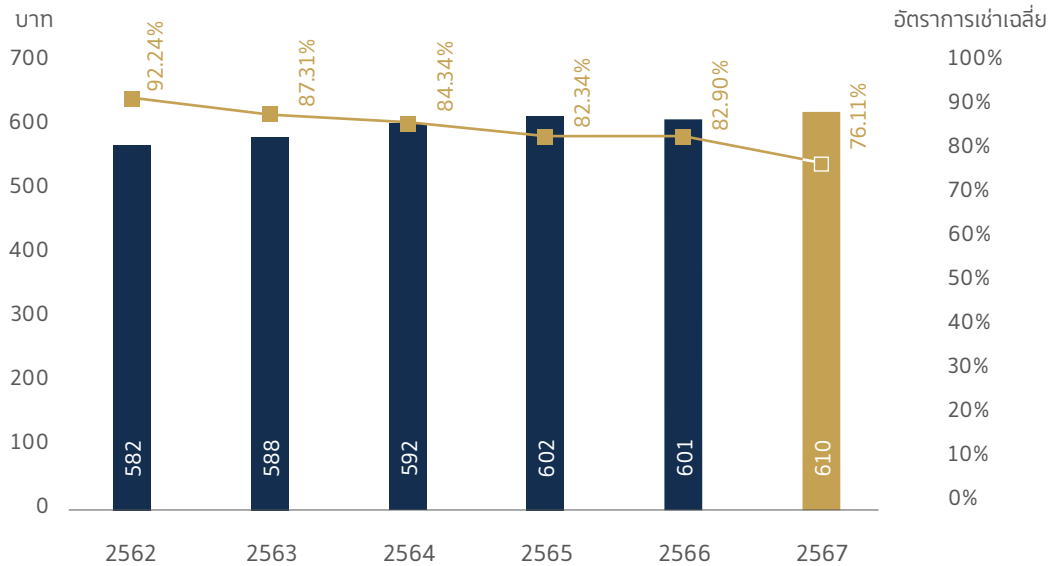
รายได้จากการลงทุน	ปี 2567		ปี 2566		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	
รายได้ค่าเช่าและบริการ	497,631,107	99.36	542,499,074	99.53	(8.27)
รายได้อื่น	3,200,397	0.64	2,543,146	0.47	25.84
รวมรายได้จากการลงทุน	500,831,504	100.00	545,042,220	100.00	(8.11)

ผลการดำเนินงานของอาคารชันทาวเวอร์สซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่ SPRIME เข้าลงทุน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการชันทาวเวอร์สส่วนพื้นที่สำนักงานตลอดช่วงระยะเวลาที่ SPRIME เข้าลงทุนในปี 2567 อยู่ที่อัตรา 610 บาท/ตารางเมตร/เดือน ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.49 และมีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 76.11 ลดลงจากอัตราค่าเฉลี่ยของอัตราค่าเช่าและอัตราการเช่าพื้นที่ของปี 2566

ส่วนพื้นที่สำนักงาน	ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565	ปี 2564	ปี 2563	ปี 2562
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	76.11	82.90	82.34	84.34	87.31	92.24
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	610	601	602	592	588	582
พื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าได้ (ตารางเมตร)	48,524	52,857	51,746	53,001	54,870	55,328

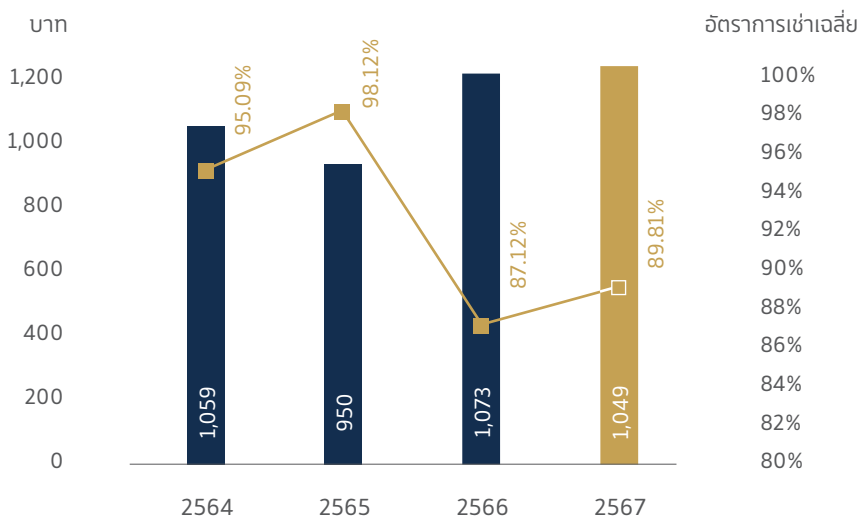
กราฟแสดงค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยเทียบกับอัตราการเช่าของส่วนสำนักงาน ในช่วงปี 2562-2567



- อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของส่วนพื้นที่ค้าปลีกตลอดช่วงระยะเวลาที่ SPRIME เข้าลงทุนในปี 2567 อยู่ที่อัตรา 1,049 บาท/ตารางเมตร/เดือน ใกล้เคียงกับปีก่อน แต่อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อย อยู่ที่อัตราร้อยละ 89.81

ส่วนพื้นที่สำนักงาน	ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565	ปี 2564
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	89.81	87.12	98.12	95.09
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	1,049	1,073	950	1,059
พื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าได้ (ตารางเมตร)	847	821	925	897

กราฟแสดงค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยเทียบกับอัตราการเช่าของส่วนค้าปลีก ในช่วงปี 2564-2567



หมายเหตุ : SPRIME เข้าลงทุนในโครงการชั้นทาวเวอร์สส่วนพื้นที่ค้าปลีก ตั้งแต่วันที่ 24 มิถุนายน 2565

1.2 ค่าใช้จ่ายของ SPRIME

ในปี 2567 SPRIME มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 249.71 ล้านบาท ลดลงจากปี 2566 จำนวน 9.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.48 ค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่ มาจากต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการจำนวน 118.52 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 47.46 ของค่าใช้จ่ายรวม รองลงมาเป็นต้นทุนทางการเงิน จำนวน 74.55 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29.86 ของค่าใช้จ่ายรวม เพิ่มขึ้น 3.70 ล้านบาท จากปี 2566 คิดเป็นร้อยละ 5.23 ซึ่งเป็นดอกเบี้ยจ่ายจากการกู้ยืมเงินระยะยาวจำนวน 1,399.40 ล้านบาท จากธนาคารกรุงไทย สำหรับค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพ ให้แก่อาคารและงานระบบ ในปี 2567 เท่ากับ 21.00 ล้านบาท โดยได้ดำเนินการปรับปรุง อาทิ ระบบปรับอากาศ (Condenser Shell & Tube) งานปรับปรุงระบบ Fire Alarm งานปรับปรุง Cooling Tower และงานเปลี่ยนหลอดไฟฟ้าเป็นระบบประหยัดพลังงาน

อนึ่ง SPRIME มีค่าธรรมเนียมการจัดการจ่ายให้กับบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์จ่ายให้กับ SCBAM ในฐานะทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจ่ายให้กับบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำกัด ในฐานะนายทะเบียน ค่าธรรมเนียม บริหารอสังหาริมทรัพย์จ่ายให้กับแม็กซ์ ฟิวเจอร์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมวิชาชีพจ่ายให้กับบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ในฐานะบริษัทตรวจสอบบัญชี และจ่ายให้กับ SIMS ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยค่าธรรมเนียมทั้งหมดที่เรียกเก็บจาก SPRIME อยู่ในกรอบตามร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ SPRIME ที่เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขาย หน่วยทรัสต์

รายได้จากการลงทุน	ปี 2567		ปี 2566		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	118,516,182	47.46	126,513,705	48.90	(6.32)
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	7,599,612	3.04	7,606,645	2.94	(0.09)
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	8,671,999	3.47	8,677,054	3.35	(0.06)
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	32,408,668	12.98	33,535,867	12.96	(3.36)
ค่าใช้จ่ายอื่น	7,961,783	3.19	11,530,175	4.46	(30.95)
ต้นทุนทางการเงิน	74,553,910	29.86	70,849,399	27.39	5.23
รวมค่าใช้จ่าย	249,712,154	100.00	258,712,845	100.00	(3.48)

1.3 รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2567 SPRIME มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 251.12 ล้านบาท ลดลง 35.21 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.30 เมื่อเทียบจากผลการดำเนินงาน ปี 2566 และมีกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์และมีการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จึงส่งผลให้มีการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนจำนวน 39.46 ล้านบาท ทั้งนี้ ผู้ประเมินอิสระ ได้พิจารณามูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ของโครงการอาคารชั้นทาวเวอร์สส่วนพื้นที่สำนักงาน มีมูลค่าเท่ากับ 5,672 ล้านบาท และโครงการอาคารชั้นทาวเวอร์สส่วนพื้นที่ค้าปลีก มีมูลค่าเท่ากับ 215 ล้านบาท โดยผู้ประเมินพิจารณามูลค่าจาก ระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 24 ปี และจากอัตราค่าเช่าและค่าเช่าในปัจจุบันและที่คาดการณ์ในอนาคต

ราคาประเมินตามโครงสร้าง SPRIME ด้วยวิธีรายได้	ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565
ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ	SIMS	SIMS	บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล จำกัด
วันที่ประเมิน	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
โครงการชั้นทาวเวอร์สส่วนพื้นที่สำนักงาน (ล้านบาท)	5,672	5,713	5,688
โครงการชั้นทาวเวอร์สส่วนพื้นที่ค้าปลีก (ล้านบาท)	215	217	224

รายได้จากการลงทุนสุทธิตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 - วันที่ 31 ธันวาคม 2567

รายได้จากการลงทุนสุทธิ	ปี 2567		ปี 2566		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	
รายได้จากการลงทุน	500,831,504	100.00	545,042,220	100.00	(8.11)
ค่าใช้จ่าย	249,712,154	49.86	258,712,845	47.47	(3.48)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	251,119,350	50.14	286,329,375	52.53	(12.30)
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	3,542,134	0.71	3,052,763	0.56	16.03
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(43,000,000)	(8.59)	18,000,000	3.30	(338.89)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	211,661,485	42.26	307,382,138	56.40	(31.14)

2. ฐานะทางการเงินของ SPRIME

2.1 สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 SPRIME มีสินทรัพย์รวมจำนวน 6,165.32 ล้านบาท โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 5,887.00 ล้านบาท ลดลงจำนวน 43 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 0.73 เมื่อเทียบกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
- เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 200.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 13.54 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.24 ซึ่งเป็นเงินลงทุนในกองทุนตราสารหนี้และเงินฝากประจำ
- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 38.63 ล้านบาท ลดลง 16.10 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 29.42 อันเนื่องมาจาก SPRIME มีการชำระคืนเงินกู้ยืมสถาบันการเงินจำนวน 34.43 ล้านบาท
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นลดลงร้อยละ 31.78 เป็นผลมาจากอัตราการเช่าที่ลดลง
- รายได้ค้างรับลดลงร้อยละ 39.79 เนื่องจากมีการปรับปรุงวิธีการบันทึกบัญชีให้สอดคล้องกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 (TFRS 16) เรื่องสัญญาเช่า ซึ่งกำหนดให้ผู้ให้เช่ารับรู้รายได้อย่างสม่ำเสมอด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า
- สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้นร้อยละ 33.85 จากรายการค่าใช้จ่ายหรือรับล่วงหน้า เช่น ชำระค่าเบี้ยประกันภัยล่วงหน้าและรับชำระค่าเช่าล่วงหน้า เป็นต้น

รายได้จากการลงทุนสุทธิ	ปี 2567		ปี 2566		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม	5,887,000,000	95.49	5,930,000,000	95.24	(0.73)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามราคายุติธรรม	200,540,406	3.25	186,998,271	3.00	7.24
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	38,633,536	0.63	54,735,151	0.88	(29.42)
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	17,312,664	0.28	25,378,528	0.41	(31.78)
รายได้ค้างรับ	12,402,615	0.20	20,600,469	0.33	(39.79)
เงินประกันการใช้ไฟฟ้า	7,200,000	0.12	7,200,000	0.12	-
สินทรัพย์อื่น	2,232,768	0.04	1,668,078	0.03	33.85
รวมสินทรัพย์	6,165,321,989	100.00	6,226,580,497	100.00	(0.98)

2.2 หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 SPRIME มีหนี้สินรวมจำนวน 1,568.45 ล้านบาท โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น 36.63 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.34 ของหนี้สินรวม ลดลงร้อยละ 10.67 จากการชำระหนี้เจ้าหนี้การค้า
- รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า 2.97 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.19 ของหนี้สินรวม ลดลงร้อยละ 33.41
- เงินประกันการเช่าและบริการจำนวน 105.58 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.73 ของหนี้สินรวม ลดลงร้อยละ 3.36 ซึ่งมาจากคืนเงินประกันค่าเช่าและบริการผู้เช่าที่ไม่ต่อสัญญา และลดขนาดพื้นที่
- เงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,399.40 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 89.22 ของหนี้สินรวม จากเงินกู้ยืมจากธนาคารกรุงไทย ซึ่งลดลงร้อยละ 2.4 จากการชำระคืนเงินกู้ยืมตามงวดในส่วนของอาคารชั้นทาวเวอร์สส่วนพื้นที่สำนักงาน
- หนี้สินอื่นจำนวน 23.86 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.52 ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.94

หนี้สิน	ปี 2567		ปี 2566		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	จำนวน (บาท)	ร้อยละ	
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	36,630,174	2.34	41,005,697	2.54	(10.67)
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	2,972,664	0.19	4,464,171	0.28	(33.41)
เงินประกันการเช่าและบริการ	105,586,749	6.73	109,256,633	6.78	(3.36)
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสุทธิ	1,399,405,135	89.22	1,433,835,795	88.99	(2.40)
หนี้สินอื่น	23,859,225	1.52	22,735,393	1.41	4.94
รวมหนี้สิน	1,568,453,947	100.00	1,611,297,689	100.00	(2.66)

2.3 สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 SPRIME มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 4,596.87 ล้านบาท ลดลงจำนวน 18.41 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.40 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ที่มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 4,615.28 ล้านบาท และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.2895 บาท ซึ่งลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ที่มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.3308 บาท

3. การวิเคราะห์กระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 SPRIME มีเงินสดและเงินฝากธนาคารจำนวน 38.63 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักดังนี้

- SPRIME มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 323.57 ล้านบาท
- SPRIME มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 339.68 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาสจำนวน 230.07 ล้านบาท จ่ายดอกเบี้ยจำนวน 75.22 ล้านบาท และจ่ายคืนเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน 34.38 ล้านบาท

กระแสเงินสด	ปี 2567	ปี 2566	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	จำนวน (บาท)	จำนวน (บาท)	
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	323,573,575	333,899,861	(3.09)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(339,675,190)	(356,488,334)	(4.72)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (ลดลง) เพิ่มขึ้นสุทธิ	(16,101,615)	(22,588,473)	(28.71)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดวันต้นปี	54,735,151	77,323,624	(29.21)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	38,633,536	54,735,151	(29.42)

4. อัตราส่วนทางการเงิน

4.1 อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 SPRIME มีอัตรากำไรขั้นต้น อัตรากำไรสุทธิ และอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น เท่ากับร้อยละ 76.34 ร้อยละ 50.14 และร้อยละ 5.33 ตามลำดับ

อัตราส่วน	ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565	เปลี่ยนแปลง
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	76.34	76.79	75.81	(0.45)
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	50.14	52.53	53.99	(2.39)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ) ^{/1}	5.33	6.16	6.60	(0.83)

หมายเหตุ : ^{/1} อัตราผลตอบแทนเทียบราคาพาร์เท่ากับ 9.382 บาทต่อหน่วย ตามรอบระยะเวลาการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

4.2 อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 SPRIME มีความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน ซึ่งแสดงจากอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ที่อยู่ในระดับร้อยละ 4.07 และอัตรากาารหมุนของสินทรัพย์ที่เท่ากับ 0.11 เท่า

อัตราส่วน	ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565	เปลี่ยนแปลง
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	4.07	4.60	4.43	(0.53)
อัตรากาารหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.11	0.12	0.10	(0.01)

4.3 อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 SPRIME มีสภาพคล่องของสินทรัพย์หมุนเวียนต่อนี้สินหมุนเวียนเท่ากับ 7.34 เท่า และมีอัตราส่วนสภาพคล่องเงินสดต่อหนี้สินหมุนเวียนเท่ากับ 1.05 เท่า อีกทั้ง SPRIME มีอัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้าเท่ากับ 8.45 เท่า

อัตราส่วน	ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565	เปลี่ยนแปลง
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	7.34	7.02	5.81	0.32
อัตราส่วนสภาพคล่องเงินสด (เท่า)	1.05	1.33	1.58	(0.28)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	8.45	6.23	15.13	2.22

4.4 อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Covenant)

SPRIME ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงินตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ ซึ่งบริษัทจัดการเห็นว่า SPRIME มีอัตราส่วนทางการเงินภายใต้เกณฑ์ที่ธนาคารระบุไว้ตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว โดยมีรายละเอียดดังนี้

อัตราส่วน	ตามเกณฑ์	ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565	ปี 2564	ปี 2563
เงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset) (ร้อยละ)	ไม่เกินร้อยละ 35	22.70	23.03	23.45	21.03	21.64
Funded Interest Bearing Debt to EBITDA (เท่า) ^{/1}	ไม่เกิน 5 เท่า	4.29	4.01	4.50	3.91	3.91

หมายเหตุ : ^{/1} อัตราส่วนเฉลี่ยต่อปี

5. ผลตอบแทนของกองทริสต์

SPRIME มีอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในปี 2567 ของช่วงระยะเวลาการดำเนินงานตั้งแต่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 4 ครั้ง จำนวนรวม 0.5000 บาทต่อหน่วย หรือเท่ากับร้อยละ 5.33 เมื่อเทียบกับมูลค่าหน่วยทรัสต์ (ราคาพาร์) และเท่ากับร้อยละ 12.08 เมื่อเทียบกับราคาตลาด 4.14 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานประจำปี 2567

วันที่กรรมการปันทิ	วันที่ให้สิทธิผู้ถือหน่วยทริสต์	วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	ประเภท	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วย)	รอบผลประกอบการ
9 พฤษภาคม 2567	24 พฤษภาคม 2567	5 มิถุนายน 2567	เงินสด	0.1250	1 มกราคม - 31 มีนาคม 2567
9 สิงหาคม 2567	26 สิงหาคม 2567	6 กันยายน 2567	เงินสด	0.1250	1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2567
8 พฤศจิกายน 2567	25 พฤศจิกายน 2567	6 ธันวาคม 2567	เงินสด	0.1250	1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2567
21 กุมภาพันธ์ 2568	10 มีนาคม 2568	21 มีนาคม 2568	เงินสด	0.1250	1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2567

ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนประจำปี 2567

รายการ	ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565	ปี 2564	ปี 2563
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.5000	0.5780	0.6183	0.5820	0.3200
(2) การปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-	-	-	-	0.2680
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนและการคืนส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.5000	0.5780	0.6183	0.5820	0.5880
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเมื่อเทียบกับราคาพาร์ ^{/1} (ร้อยละ)	5.33	6.16	6.60	6.20	6.27
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเมื่อเทียบกับราคาตลาด ^{/2} (ร้อยละ)	12.08	11.99	8.90	8.37	6.68

หมายเหตุ : ^{/1} ราคาพาร์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 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 ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 4.82 บาทต่อหน่วยทรัสต์ และ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 4.14 บาทต่อหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เอส ไพรม์ โกรท

รายงานความเห็น ของทรัสต์

2567



รายงานความเห็นของทรัสต์

25 มีนาคม 2568

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์
เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (“กองทรัสต์”) ซึ่งมีบริษัท
เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการ
ของทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567
ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจน
เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และ
ผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม) (นายเกร์ อิชยพฤษณ์)

ในฐานะทรัสต์

ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เอส ไพรม์ โกรท

งบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2567

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (กองทรัสต์ฯ) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ (รวมเรียกว่า “งบการเงิน”)

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่า หลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบ งบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหาก สำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรค*ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบ งบการเงิน*ในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้า ได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบ สำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวมเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.2 และข้อ 7 กองทรัสต์ฯ มีเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งแสดงตามมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เป็นจำนวนเงิน 5,887 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 95 ของสินทรัพย์รวม เงินลงทุนดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องและไม่สามารถหาค่าเทียบเคียงได้สำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จึงกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) การประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และผู้ประเมินราคาอิสระที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและสมมติฐานที่สำคัญ ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญกับการตรวจสอบการวัดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจวิธีการและสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ พิจารณาขอบเขตและวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของผู้ประเมินราคาอิสระ และประเมินเทคนิคและแบบจำลองที่ผู้ประเมินราคาอิสระเลือกใช้ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ รวมถึงประเมินความรู้ความสามารถ และความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าว นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้ทดสอบสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสินทรัพย์โดยการเปรียบเทียบข้อสมมติดังกล่าวกับแหล่งข้อมูลภายในและภายนอก รวมถึงเปรียบเทียบประมาณการกระแสเงินสดในอดีตกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงเพื่อประเมินการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตดังกล่าว และพิจารณาอัตราคิดลดโดยการประเมินต้นทุนถัวเฉลี่ยของเงินลงทุนและข้อมูลอื่น ๆ กับกิจการอื่นที่เปรียบเทียบกันได้ ตลอดจนทดสอบการคำนวณมูลค่า ตามแบบจำลองที่เลือกใช้ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

เรื่องอื่น

งบการเงินของทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่น ซึ่งแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขตามรายงานลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2567

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงิน ไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ ตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทริสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ฯ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่า งบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือ ความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่า รายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์ฯ
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จัดทำ
- สรุปรูเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงินหรือหากเห็นว่าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



วรุ ขันการนาวิ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5423

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 21 กุมภาพันธ์ 2568

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567			
		(หน่วย: บาท)	
	หมายเหตุ	2567	2566
สินทรัพย์			
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	6	200,540,406	186,998,271
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	7	5,887,000,000	5,930,000,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	38,633,536	54,735,151
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	9	17,312,664	25,378,528
รายได้ค้างรับ		12,402,615	20,600,469
เงินประกันการใช้ไฟฟ้า		7,200,000	7,200,000
สินทรัพย์อื่น		2,232,768	1,668,078
รวมสินทรัพย์		6,165,321,989	6,226,580,497
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		36,630,174	41,005,697
ค่าเช่าและบริกรรับล่วงหน้า		2,972,664	4,464,171
เงินประกันการเช่าและบริการ		105,586,749	109,256,633
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	10	1,399,405,135	1,433,835,795
หนี้สินอื่น		23,859,225	22,735,393
รวมหนี้สิน		1,568,453,947	1,611,297,689
สินทรัพย์สุทธิ		4,596,868,042	4,615,282,808

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567			
		(หน่วย: บาท)	
	หมายเหตุ	2567	2566
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์		4,191,408,500	4,191,408,500
กำไรสะสม	12	405,459,542	423,874,308
สินทรัพย์สุทธิ		4,596,868,042	4,615,282,808
		-	-
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		10.2895	10.3308
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	11	446,750,000	446,750,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรสต้เพื่อการลงทุในสิทธการเข้าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

 งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุ

 ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

การแสดงผลยอดเงินลงทุนที่ใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน						
ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่ ของกองทรัสต์	2567		2566		ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
		ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (หมายเหตุ 7) สิทธิการเช่าและเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดิน อาคารสำนักงานและส่วนพาณิชย์ อาคารจอดรถ และงานระบบจำนวน 1 โครงการ โครงการอาคารขึ้นทาวเวอร์ส ที่สี่ เลขที่ 123 ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โครงการอาคารขึ้นทาวเวอร์ส - กัปเล็ก ที่สี่ เลขที่ 123 ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (หมายเหตุ ๑) เงินลงทุนในกองรวม กองทุนเปิดกรุงศรีตราสารเพิ่มทรัพย์ กองทุนเปิดกรุงศรีตราสารหนี้ เงินฝากประจำ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) รวมเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน รวมเงินลงทุน	118,828 ตร.ม.	5,684,639,662	5,672,000,000	93.17	5,713,000,000	93.39
	2,760 ตร.ม.	213,000,000	215,000,000	3.53	217,000,000	3.55
		5,897,639,662	5,887,000,000	96.70	5,930,000,000	96.94
	วันที่ครบกำหนด					
	ไม่มี	104,423,313	109,288,641	1.80	152,918,687	2.56
ไม่มี	40,000,000	41,251,765	0.68	30,000,000	0.50	
เงินฝากประจำ						
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	27 มกราคม 2568	50,000,000	50,000,000	0.82	-	-
		194,423,313	200,540,406	3.30	186,998,271	3.06
		6,092,062,975	6,087,540,406	100.00	6,116,998,271	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรสต้เพื่อการลงทุในสิทธการเข้าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท งบกำไรขาดทุเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567			
		(หน่วย: บาท)	
	หมายเหตุ	2567	2566
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ		497,631,107	542,499,074
รายได้อื่น		3,200,397	2,543,146
รวมรายได้		500,831,504	545,042,220
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนการให้เช่าและการให้บริการ		118,516,182	126,513,705
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	14, 15	7,599,612	7,606,645
ค่าธรรมเนียมทรีสตี	14, 15	8,671,999	8,677,054
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	14, 15	32,408,668	33,535,867
ค่าใช้จ่ายอื่น		7,961,783	11,530,175
ต้นทุนทางการเงิน		74,553,910	70,849,399
รวมค่าใช้จ่าย		249,712,154	258,712,845
กำไรจากการลงทุสุทธิ		251,119,350	286,329,375
รายการกำไร (ขาดทุ) สุทธิจากเงินลงทุ			
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม			
ของเงินลงทุในหลักทรัพย์	6	3,542,134	3,052,763
รายการกำไร (ขาดทุ) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม			
ของเงินลงทุในสิทธการเข้าอสังหาริมทรัพย์	7	(43,000,000)	18,000,000
รวมรายการกำไร (ขาดทุ) สุทธิจากเงินลงทุ		(39,457,866)	21,052,763
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		211,661,484	307,382,138

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรัสด์เพื่การลงทูนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567			
		(หน่วย: บาท)	
	หมายเหตุ	2567	2566
การเพิ่มขึ้นสุทธิของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		251,119,350	286,329,375
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	6, 7	(39,457,866)	21,052,763
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		211,661,484	307,382,138
การแบ่งปันส่วนทูนให้ผู้ถือหุ้นวทรสต์	13	(230,076,250)	(267,156,500)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		(18,414,766)	40,225,638
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี		4,615,282,808	4,575,057,170
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นปี		4,596,868,042	4,615,282,808

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรัสด์เพื่การลงทูนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท งบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567		
	2567	2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	211,661,484	307,382,138
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน:		
ดอกเบี้ยรับ	(833,853)	(276,460)
ซื้อเงินลงทุนเพิ่มขึ้น	(60,000,000)	(30,000,000)
จำหน่ายเงินลงทุน	50,000,000	34,000,000
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	8,065,864	-10,054,609
สินทรัพย์อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	7,872,006	(17,412,176)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดลง	(3,761,152)	(10,735,288)
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าลดลง	(1,491,507)	(1,223,215)
เงินประกันการเช่าและบริการเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(3,669,884)	6,464,594
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น	1,123,831	5,681,639
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพ์	(3,542,135)	(3,052,763)
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน		
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพ์	43,000,000	(18,000,000)
ต้นทุนทางการเงิน	74,553,910	70,849,399
เงินสดรับดอกเบี้ย	595,011	276,602
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	323,573,575	333,899,861
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(34,375,000)	(21,875,000)
การแบ่งปันส่วนทูนให้ผู้ถือหุ้นวทรสต์	(230,076,250)	(267,156,500)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(75,223,940)	(67,456,834)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(339,675,190)	(356,488,334)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(16,101,615)	(22,588,473)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	54,735,151	77,323,624
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	38,633,536	54,735,151

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

1. ข้อมูลทั่วไป

ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (“กองทรัสต์ฯ”) เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์ และไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์ ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (พระราชบัญญัติฯ) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ลงวันที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2562 ระหว่างบริษัท เอส ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ฯ โดยมีหน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่าย และชำระแล้ว ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11 และมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพัฒนาสภาพหรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ ที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนหรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง ขาย หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ฯ และผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น หรือการหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใดตามที่กฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

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

บริษัท เอส ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ดีของกองทรัสต์ฯ และบริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มทุนกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้นให้หมายถึง กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และการระงับพันธอื่นที่ถึงกำหนดชำระแล้ว (ถ้ามี)

ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีหรือรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.1 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี

3. เกณฑ์ในการจัดทำงานการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“แนวปฏิบัติทางบัญชีฯ”)

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้แก่ผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน รายได้ค่าเช่าและค่าบริการซึ่งมีลักษณะการให้บริการแบบต่อเนื่องรับรู้เป็นรายได้ตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญา

รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดเรียกชำระตามสัญญาแสดงไว้เป็น “รายได้ค้างรับ” ในงบแสดงฐานะการเงิน ซึ่งจะจัดประเภทเป็นลูกหนี้การค้าเมื่อกิจการมีสิทธิที่จะได้รับชำระโดยปราศจากเงื่อนไข เช่น เมื่อออกใบแจ้งหนี้ตามกำหนดการจ่ายชำระตามสัญญา

จำนวนเงินที่กิจการได้รับหรือมีสิทธิได้รับจากลูกค้าแต่ยังมิภาระที่ต้องโอนสินค้าหรือบริการให้กับลูกค้าแสดงไว้เป็น “ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า” ในงบแสดงฐานะการเงิน ซึ่งจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อได้ปฏิบัติตามภาระที่ระบุไว้ในสัญญาเสร็จสิ้น

ดอกเบี้ยรับและต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยรับและต้นทุนทางการเงินบันทึกเป็นรายได้และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้างโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง

ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

รายได้อื่น

รายได้อื่นรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยใช้ราคาทุนของสิทธิการเช่าดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไปโดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาล่าสุดไปแล้ว โดยการประเมินราคาจะต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระรายเดียวกันติดต่อกันเกินสองครั้ง

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

4.3 เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนในหลักทรัพย์รับรู้เป็นสินทรัพย์เมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิในเงินลงทุน โดยต้นทุนในการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้นรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันทีเมื่อเกิดขึ้น

เงินลงทุนในกองทุนรวมแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมของหน่วยลงทุนที่คำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของวันที่ในงบการเงินและอ้างอิงจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนแต่ละแห่ง

เงินลงทุนในตราสารหนี้ในความต้องการของตลาดซึ่งมีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงในงบแสดงฐานะการเงินตามมูลค่ายุติธรรมโดยใช้ราคาที่คำนวณจากอัตราผลตอบแทนจากการซื้อขายครั้งล่าสุดของวันที่วัดมูลค่าเงินลงทุนซึ่งประกาศโดยสมาคมตราสารหนี้ไทย เงินลงทุนที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรมโดยพิจารณาตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุน และตามข้อกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในหลักทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

เงินลงทุนในเงินฝากธนาคารและตั๋วแลกเงินที่ไม่สามารถโอนเปลี่ยนมือได้ ใช้มูลค่าเงินต้นบวกดอกเบี้ยค้างรับจนถึงวันที่วัดมูลค่าเงินลงทุนในการกำหนดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งได้แยกแสดงดอกเบี้ยค้างรับรวมไว้ใน “ลูกหนี้อื่น” ในงบแสดงฐานะการเงิน

4.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.5 ลูกหนี้การค้า

กองทรัสต์ฯ จัดประเภทลูกหนี้การค้า ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย กองทรัสต์ฯ ใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้า ในการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น กองทรัสต์ฯ ได้จัดกลุ่มลูกหนี้การค้าตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามกลุ่มระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยอัตราขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นพิจารณาจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตรวมทั้งข้อมูลและปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการจ่ายชำระของลูกหนี้

4.6 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนของได้เสียของกองทรัสต์ฯ ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ทรัสต์ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

ความสัมพันธ์ที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
บริษัท เอส ริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	- ผู้จัดการกองทรัสต์	- รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จากกองทรัสต์ฯ
บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด	- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- รับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	- ทรัสต์	- รับค่าธรรมเนียมทรัสต์จากกองทรัสต์ฯ
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	- บริษัทใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์	- รับฝากเงินของกองทรัสต์ฯ
บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)	- ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ - บริษัทใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- จ่ายค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องจากสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ - รับค่าธรรมเนียมธุรกรรมของการลงทุนอสังหาริมทรัพย์
บริษัท เอส เรสซิเดนเซียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	- กลุ่มบริษัทผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่	- จ่ายค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องจากสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ

4.7 การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ฯ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ฯ และกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ฯ กองทรัสต์ฯ บันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่าย

4.8 ประมาณการหนี้สิน

กองทรัสต์ฯ จะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์ฯ จะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกองทรัสต์ฯ สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.9 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

4.10 เครื่องมือทางการเงิน

กองทรัสต์ฯ รับรู้รายการเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าและรายได้ค้างรับที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญกองทรัสต์ฯ จะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้ กองทรัสต์ฯจะตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์นั้นสิ้นสุดลง หรือเมื่อกองทรัสต์ฯ โอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสด ความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดหรือการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

กองทรัสต์รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงซึ่งคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ โดยค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงิน ทั้งนี้กองทรัสต์ฯจะตัดรายการหนี้สินทางการเงินเมื่อมีการปฏิบัติตาม การยกเลิกหรือการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว

4.11 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทรัสต์ฯ ใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งแนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์ฯ จะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
- ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
- ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทรัสต์ฯ จะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามแนวปฏิบัติทางบัญชีฯ ผู้บริหารของกองทรัสต์ฯ จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ฯ วัดมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ในงบการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยถือพื้นฐานจากมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ มูลค่ายุติธรรมดังกล่าวใช้วิธีพิจารณาจากรายได้โดยใช้กระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์คิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุ 7 กองทรัสต์ฯ เห็นว่ามูลค่ายุติธรรมดังกล่าวเหมาะสมกับสถานะการณ์ปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม ผลตอบแทนที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับจริงจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจแตกต่างไปขึ้นอยู่กับปัจจัยและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ในอนาคต

6. เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

	(หน่วย: พันบาท)	
	2567	2566
ยอดคงเหลือต้นปี	186,998	187,946
การซื้อเงินลงทุน	60,000	30,000
การจำหน่ายเงินลงทุน	(50,000)	(34,000)
กำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	3,542	3,052
ยอดคงเหลือปลายปี	200,540	186,998

ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

7. เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

	(หน่วย: พันบาท)	
	2567	2566
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้นปี	5,930,000	5,912,000
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการวัดมูลค่ายุติธรรม	(43,000)	18,000
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ปลายปี	5,887,000	5,930,000

ในระหว่างปีปัจจุบัน กองทรัสต์ฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประเมินราคาด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) กองทรัสต์ฯ ได้รับรู้รายการขาดทุนสุทธิจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจำนวน 43 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีปัจจุบัน (2566: กำไรสุทธิจำนวน 18 ล้านบาท)

รายละเอียดการประเมินมูลค่าของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างปีแสดงได้ ดังนี้

ชื่อสินทรัพย์	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	วันที่ ประเมินครั้ง ก่อน	ราคา ประเมินครั้ง ก่อน	วันที่ ประเมิน ล่าสุด	ราคา ประเมิน ล่าสุด	รายการ ขาดทุนสุทธิ จากการวัด มูลค่า ยุติธรรม
			(พันบาท)		(พันบาท)	(พันบาท)
โครงการอาคารชั้นทาวเวอร์ส	118,828	31 ธันวาคม 2566	5,713,000	31 ธันวาคม 2567	5,672,000	(41,000)
		31 ธันวาคม 2566	217,000	31 ธันวาคม 2567	215,000	(2,000)
โครงการอาคารชั้นทาวเวอร์ส - ค้าปลีก		2566		2567		
รวม	121,588		5,930,000		5,887,000	(43,000)

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม สรุปได้ดังนี้

	ผลกระทบต่อ มูลค่ายุติธรรมเมื่ออัตราตาม ข้อสมมติเพิ่มขึ้น		
	2567	2566	
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	10	10	มูลค่ายุติธรรมลดลง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ฯ ได้นำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารพาณิชย์ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10

ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

จำนวนเงินขั้นต่ำของค่าเช่ารับในอนาคตจากสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยไม่รวมรายได้ผันแปรแสดงได้ดังนี้

		(หน่วย: พันบาท)
	<u>2567</u>	<u>2566</u>
ภายใน 1 ปี	243,203	295,878
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	264,526	220,817
	<u>507,729</u>	<u>516,695</u>

8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กองทรัสต์ฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดดังนี้

	เงินสด		อัตราดอกเบี้ยต่อปี	
	(พันบาท)		(ร้อยละ)	
	<u>2567</u>	<u>2566</u>	<u>2567</u>	<u>2566</u>
เงินสด	83	83	-	-
เงินฝากธนาคาร	38,551	54,652	0.4	0.5 - 0.6
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	<u>38,634</u>	<u>54,735</u>		

9. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

	2567	2566
ลูกหนี้การค้า		
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	6,760	16,761
ค้างชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	5,622	3,766
3 - 6 เดือน	112	6
รวมลูกหนี้การค้า	12,494	20,533
ลูกหนี้อื่น	4,819	4,846
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	17,313	25,379

ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

10. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

		(หน่วย: พันบาท)
	<u>2567</u>	<u>2566</u>
ยอดคงเหลือต้นปี	1,433,836	1,455,269
จ่ายคืนเงินกู้	(34,375)	(21,875)
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืม	(56)	441
ยอดคงเหลือปลายปี	<u>1,399,405</u>	<u>1,433,836</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ฯ มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งจำนวน 1,184,375,000 บาท (2566: 1,218,750,000 บาท) และจำนวน 213,000,000 บาท (2566: 213,000,000 บาท) เงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง MLR ลบด้วยอัตราร้อยละที่ระบุตามสัญญากู้ยืมเงิน และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นทุก 3 เดือน ซึ่งจะเริ่มชำระคืนตั้งแต่เดือนกันยายน 2568

กองทรัสต์ฯ ได้นำหลักทรัพย์มาค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินโดยการจดจำนองสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารสำนักงาน อาคารจอดรถ งานระบบ พื้นที่ส่วนค้าปลีกและพื้นที่ชั้น 9 ที่แสดงเป็นเงินลงทุนในสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์มาที่ได้อ้างไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7

ภายใต้สัญญากู้เงิน กองทรัสต์ฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงสัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยไม่เกิน 5 เท่าของกำไรจากการดำเนินงานก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย

11. ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่าย และชำระเต็มมูลค่าแล้วมีจำนวน 446,750,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.3820 บาท คิดเป็นทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จำนวน 4,191,408,500 บาท

ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

12. กำไรสะสม

	(หน่วย: พันบาท)	
	2567	2566
กำไรสะสมต้นปี	423,874	383,649
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	251,119	286,329
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(39,458)	21,053
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(230,076)	(267,157)
กำไรสะสมปลายปี	405,459	423,874

13. การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

วันที่ประกาศจ่ายเงินปันผล	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละ	รวม
		(บาท)	(พันบาท)
17 มีนาคม 2566	1 ตุลาคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565	0.160	71,480
2 มิถุนายน 2566	1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2566	0.140	62,545
4 กันยายน 2566	1 เมษายน 2566 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2566	0.148	66,119
4 ธันวาคม 2566	1 กรกฎาคม 2566 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2566	0.150	67,013
รวมสำหรับปี 2566			267,157
18 มีนาคม 2567	1 ตุลาคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566	0.140	62,544
5 มิถุนายน 2567	1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2567	0.125	55,844
6 กันยายน 2567	1 เมษายน 2567 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2567	0.125	55,844
6 ธันวาคม 2567	1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2567	0.125	55,844
รวมสำหรับปี 2567			230,076

14. ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้

14.1 ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์ฯ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.17 (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ที่คำนวณและชำระเป็นรายเดือนแต่ไม่น้อยกว่า 8 ล้านบาทต่อปี

ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

14.2 ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.15 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ที่คำนวณได้ไม่เกินกว่า 3,000 ล้านบาท ไม่เกินร้อยละ 0.125 ต่อ ของมูลค่าสินทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ที่คำนวณได้ตั้งแต่ 3,000 ถึง 10,000 ล้านบาท และ ไม่เกินร้อยละ 0.11 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ที่คำนวณได้ตั้งแต่ 10,000 ล้านบาทเป็นต้นไป (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยชำระเป็นรายเดือนและไม่น้อยกว่า 6 ล้านบาทต่อปี

14.3 ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ เป็นรายเดือนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

- ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับในอัตราร้อยละ 4 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของรายได้ทั้งหมดซึ่งไม่รวมดอกเบี้ยรับจากสถาบันการเงิน
- ค่าธรรมเนียมนิเทศโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์

กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์หมายถึงกำไรสุทธิจากการดำเนินงานจากอสังหาริมทรัพย์ หักด้วยต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ลงทุน (ไม่รวมค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) ที่ผ่านการรับรองมูลค่าทรัพย์สินสุทธิโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และทรัสต์

15. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯ มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯ และกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญในนโยบายการกำหนดราคาของรายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสรุปได้ดังนี้

			(หน่วย: พันบาท)
			<u>นโยบาย</u>
	<u>2567</u>	<u>2566</u>	<u>การกำหนดราคา</u>
รายได้ค่าเช่าและบริการ			
บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)	32,815	43,082	ราคาตามสัญญา
บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด	7,633	14,072	ราคาตามสัญญา
บริษัท เอส ริท แมนเนจमेंท์ จำกัด	175	703	ราคาตามสัญญา
บริษัท เอส เรสซิเดนเชียล ดีเวลลอปमेंท์ จำกัด	11,229	11,323	ราคาตามสัญญา
บริษัทที่เกี่ยวข้องกันอื่น	12,175	9,594	ราคาตามสัญญา
รายได้ดอกเบี้ย			
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	661	116	ราคาตลาด
ต้นทุนการให้เช่าและการให้บริการ			
บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด	5,867	5,242	ราคาตามสัญญา
ค่าธรรมเนียมการจัดการ			
บริษัท เอส ริท แมนเนจमेंท์ จำกัด	7,600	7,607	ราคาตามสัญญา
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน			
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	8,672	8,677	ราคาตามสัญญา
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์			
บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด	32,409	33,536	ราคาตามสัญญา
ค่าธรรมเนียมธุรกรรมของการลงทุนอสังหาริมทรัพย์			
บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)	4,563	2,540	ราคาตามสัญญา

ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

สอดคล้องระหว่างกองทรัสต์ฯ และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีรายละเอียดดังนี้

	2567	2566
เงินลงทุน - เงินฝากประจำ		
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	50,000	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด - เงินฝากธนาคาร		
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	21,113	11,201
ลูกหนี้การค้า		
บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)	736	2,735
บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด	320	165
บริษัทที่เกี่ยวข้องกันอื่น	484	847
เจ้าหนี้การค้า		
บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด	5,538	5,752
บริษัท เอส ริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	1,446	1,502
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	1,516	1,528

16. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนโดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวน 60 ล้านบาท (2566: 64 ล้านบาท) โดยคิดเป็นร้อยละ 1.30 (2566: ร้อยละ 1.39) ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ เฉลี่ยระหว่างปี

17. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กองทรัสต์ฯ ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่ทำงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การลงทุนในสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์ และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย

18. ภาระผูกพัน

กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันภายใต้สัญญาระยะยาวที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าบริการอื่น ๆ ขอดรรมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญาที่มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	<u>2567</u>	<u>2566</u>
ภายใน 1 ปี	26,711	31,646
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	56,000	56,000
มากกว่า 5 ปี	266,000	280,000
รวม	348,711	367,646

ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

19. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	2567			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	151	-	151
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	-	5,887	5,887
	(หน่วย: ล้านบาท)			
	2566			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	187	-	187
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	-	5,930	5,930

กองทรัสต์ฯ มีการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่วัดด้วยมูลค่ายุติธรรมตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6 และ 7

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ฯจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาดกองทรัสต์ฯ จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

ในระหว่างปีไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

20. การบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้า รายได้ค้างรับ และเงินฝากธนาคาร โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์ฯ อาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

ลูกหนี้การค้า และรายได้ค้างรับ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ บริหารความเสี่ยงโดยกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมการให้สินเชื่อที่เหมาะสมจึงไม่คาดว่าจะเกิดผลขาดทุนทางการเงินที่มีสาระสำคัญ นอกจากนี้การให้สินเชื่อของกองทรัสต์ฯ ไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีฐานลูกค้าที่หลากหลายอยู่ในกลุ่มอุตสาหกรรม รวมทั้งกองทรัสต์ฯ มีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

กองทรัสต์ฯ พิจารณาการด้อยค่าทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับกลุ่มลูกค้าที่มีรูปแบบของความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกัน โดยจัดกลุ่มลูกค้าตามประเภทของลูกค้า รวมถึงเงินประกันและค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า การคำนวณผลขาดทุนจากการด้อยค่าด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนึงถึงผลของความน่าจะเป็นถ่วงน้ำหนัก มูลค่าของเงินตามเวลาและข้อมูลที่มีความสมเหตุสมผล และสามารถสนับสนุนได้ที่มีอยู่ ณ วันที่รายงานเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอดีต สภาพการณ์ปัจจุบันและการคาดการณ์สถานะเศรษฐกิจในอนาคต

เงินฝากธนาคารและเครื่องมือทางการเงิน

กองทรัสต์ฯ บริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือกับธนาคาร โดยจะลงทุนกับคู่สัญญาที่ได้รับการอนุมัติแล้วเท่านั้นซึ่งเป็นธนาคารที่มีอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตที่อยู่ในระดับสูง

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีดอกเบี้ย สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย ได้ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	2567			
	อัตราดอกเบี้ย			
	ปรับขึ้นลงตาม			
	ราคาดาลด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	ดอกเบี้ยที่แท้จริง
				(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	151	151	-
เงินลงทุนในกองทุนรวมฝากประจำ	50	-	50	1.55
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	39	-	39	หมายเหตุ 8
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	17	17	-
รายได้ค้างรับ	-	12	12	-
	89	180	269	
หนี้สินทางการเงิน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	37	37	-
เงินประกันการเช่าและบริการ	-	106	106	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,399	-	1,399	หมายเหตุ 10
	1,399	143	1,542	
	(หน่วย: ล้านบาท)			
	2566			
	อัตราดอกเบี้ย			
	ปรับขึ้นลงตาม			
	ราคาดาลด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	ดอกเบี้ยที่แท้จริง
				(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ - กองทุนรวม	-	187	187	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	55	-	55	หมายเหตุ 8
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	25	25	-
รายได้ค้างรับ	-	21	21	-
	55	233	288	
หนี้สินทางการเงิน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	41	41	-
เงินประกันการเช่าและบริการ	-	109	109	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,434	-	1,434	หมายเหตุ 10
	1,434	150	1,584	

ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

ผลกระทบต่อกำไรจากการลงทุนสุทธิของกองทรัสต์ฯ จากการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด และเป็นสกุลเงินบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	2567		2566	
	เพิ่มขึ้น	ผลกระทบ	เพิ่มขึ้น	ผลกระทบ
	/ ลดลง	ต่อกำไรก่อนภาษี	/ ลดลง	ต่อกำไรก่อนภาษี
	(ร้อยละ)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)	(ล้านบาท)
	+ 1.0	(14)	+ 1.0	(14)
	- 1.0	14	- 1.0	14

การวิเคราะห์ผลกระทบข้างต้นจัดทำขึ้น โดยใช้สมมติฐานว่า จำนวนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด และตัวแปรอื่นทั้งหมดคงที่ตลอด 1 ปี และยังถือเสมือนว่าอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินดังกล่าวไม่ได้มีอัตราดอกเบี้ยที่กำหนดไว้แล้ว ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจึงมีผลกระทบต่อดอกเบี้ยที่ต้องชำระตลอด 12 เดือนเต็ม

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กองทรัสต์ฯ พิจารณาว่าไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ไม่มีธุรกรรมที่เป็นเงินตราต่างประเทศ และไม่มีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศคงเหลือ ณ วันที่ในงบการเงิน

ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีเงินลงทุนในกองทุนรวม ซึ่งผลตอบแทนของเงินลงทุนดังกล่าวขึ้นอยู่กับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การเมือง สถานการณ์ตลาดเงินและตลาดทุน ซึ่งสภาการณ์ดังกล่าวอาจมีผลกระทบทางด้านบวกหรือด้านลบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนดังกล่าว ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทของกองทุนว่ามีความสัมพันธ์กับความผันผวนของตลาดมากน้อยเพียงใดอันอาจทำให้มูลค่าของเงินลงทุนเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กองทรัสต์ฯ มีการบริหารเงินสดให้เพียงพอผ่านการจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องด้วยความรอบคอบ โดยนำเงินไปลงทุนในหลักทรัพย์ที่มีตลาดรองรับ กองทรัสต์ฯ บริหารจัดการเงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินให้เพียงพอกับกิจกรรมของกองทรัสต์ฯ

ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่ได้คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2567				
	ไม่เกิน		มากกว่า		รวม
	เมื่อทวงถาม	1 ปี	1 - 5 ปี	5 ปี	
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	23,273	-	-	23,273
เงินประกันการเช่าและบริการ	5,100	58,701	41,786	-	105,587
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	128,153	662,846	1,014,612	1,805,611
รวม	5,100	210,127	704,632	1,014,612	1,934,471

(หน่วย: พันบาท)

	2566				
	ไม่เกิน		มากกว่า		รวม
	เมื่อทวงถาม	1 ปี	1 - 5 ปี	5 ปี	
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	29,481	-	-	29,481
เงินประกันการเช่าและบริการ	11,987	27,424	69,846	-	109,257
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	109,276	608,115	1,207,357	1,924,748
รวม	11,987	166,181	677,961	1,207,357	2,063,486

21. เหตุการณ์ภายหลังระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เอส ริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีมติให้จ่ายเงินปันผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และกำไรสะสม ในอัตราหน่วยละ 0.125 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 55.84 ล้านบาท โดยมีกำหนดจ่ายเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 21 มีนาคม 2568

22. การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2568

บริษัท เอส รัช แมเนจเม้นท์ จำกัด

123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส บี ชั้น 37

ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล

เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

โทรศัพท์ : 0-2617-6465

Email : info@sprimegrowth.com

www.sprimegrowth.com